

Bestemmingsplan  
**Oranjebuurt - Noorderplantsoenbuurt**

versie vastgesteld



## Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>		<b>5</b>
Hoofdstuk 1	Inleiding	7
Hoofdstuk 2	Ontstaansgeschiedenis	9
Hoofdstuk 3	De bestaande ruimtelijk - functionele structuur	23
Hoofdstuk 4	Randvoorwaarden / omgevingsaspecten	41
Hoofdstuk 5	Juridische toelichting	51
Hoofdstuk 6	Participatie, inspraak en overleg	59
Hoofdstuk 7	Uitvoerbaarheid / exploitatie	61
<b>Bijlagen bij de toelichting</b>		<b>63</b>
Bijlage 1	Industrielawaai	65
Bijlage 2	Externe veiligheid	67
Bijlage 3	Bodem	77
Bijlage 4	Overleg	87
<b>Regels</b>		<b>93</b>
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	95
Artikel 1	Begrippen	95
Artikel 2	Wijze van meten	103
Artikel 3	Uitmetingsverschillen	104
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	105
Artikel 4	Centrum	105
Artikel 5	Gemengd	108
Artikel 6	Groen	112
Artikel 7	Maatschappelijk	114
Artikel 8	Verkeer	116
Artikel 9	Verkeer - Railverkeer	117
Artikel 10	Water	118
Artikel 11	Wonen	119
Artikel 12	Waarde - Archeologie 1	124
Artikel 13	Waarde - Archeologie 2	126
Hoofdstuk 3	Algemene regels	129
Artikel 14	Anti-dubbeltelregel	129
Artikel 15	Algemene gebruiksregels	130
Artikel 16	Algemene bouwregels	131
Artikel 17	Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening	132
Artikel 18	Algemene afwijkingsbevoegdheid	133
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	135
Artikel 19	Overgangsrecht	135
Artikel 20	Slotregel	136
<b>Bijlagen bij de regels</b>		<b>137</b>
Bijlage 1	Staat van bedrijfsactiviteiten	139
Bijlage 2	Staat van bedrijfsactiviteiten wonen-werken	151



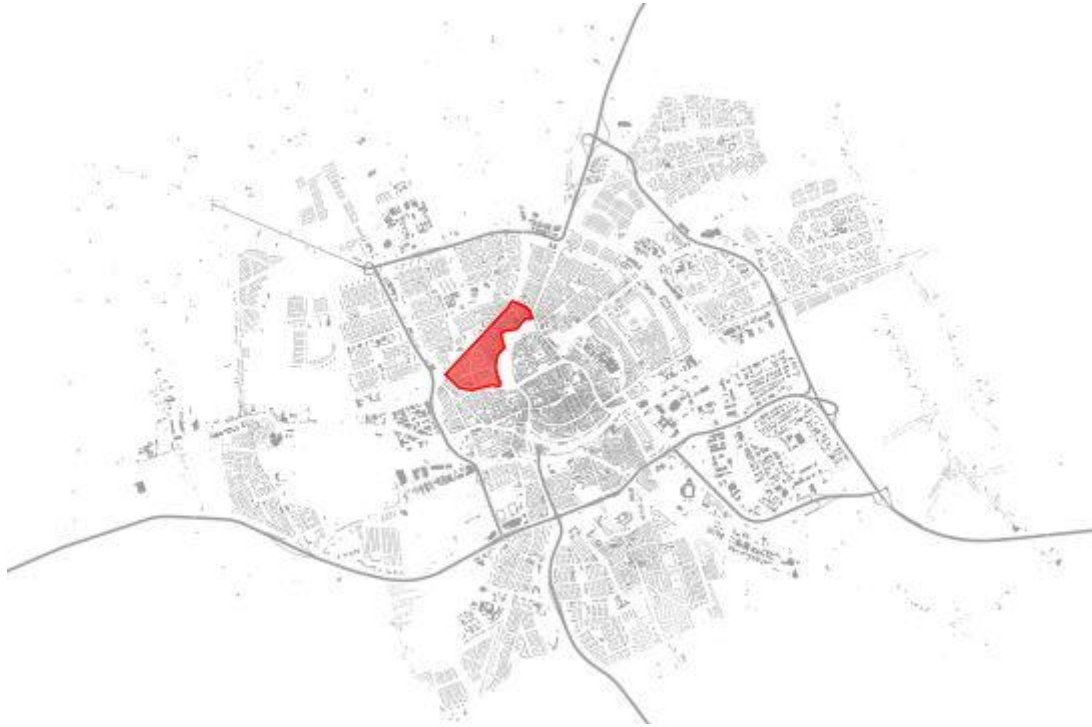
# Toelichting



## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding en doel

Bestemmingsplan 'Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt' heeft betrekking op de buurten direct ten noordwesten van het Noorderplantsoen, dat gerealiseerd is op de oude vestingwallen van Groningen. Naast een aantal typisch stedelijke functies en winkelstraten is het wonen sterk vertegenwoordigd. Doel van dit bestemmingsplan is het verzorgen van een actueel kader, waarin de bestaande planologische rechten zoveel mogelijk gerespecteerd worden.



*Ligging van het plangebied in de stad*

Het voorliggend bestemmingsplan vervangt bestemmingsplan Oranjewijk, vastgesteld op 19 november 1997, en is opgesteld als vervolg op het actualiseringstraject van de gemeente dat erop was gericht om op 1 juli 2013 het grondgebied van de gemeente te voorzien van actuele bestemmingsplannen.

Voor onder meer de Oranjebuurt en de Noorderplantsoenbuurt heeft de raad in 2008 besloten om gebruik te maken van de mogelijkheid die de oude WRO bood om gedeputeerde staten te verzoeken voor ten hoogste 10 jaar vrijstelling te verlenen van de verplichting om het voor beide buurten geldende bestemmingsplan binnen tien jaar te herzien. Dit verzoek is gehonoreerd. De gemeenteraad moet daarom vóór 2018 een nieuw bestemmingsplan vaststellen.

Gezien de actualiseringsplicht heeft het voorliggend bestemmingsplan in hoofdzaak ten doel de bestaande situatie, inclusief reeds vergunde bouwprojecten, vast te leggen en de waardevolle stedenbouwkundige structuren te beschermen. In hoofdlijnen is in dit bestemmingsplan dan ook de feitelijke en/of juridisch-planologisch bestaande situatie positief bestemd. Nieuwe ontwikkelingen die nog onvoldoende zijn uitgekristalliseerd, zijn niet meegenomen.

Daarnaast zal de geluidzone vanwege Industrierrein Groningen West Hoogkerk worden teruggelegd tot op de grens van het plangebied. Dit is mogelijk doordat de feitelijke geluidbelasting van industrielawaai op het plangebied minder dan 50 dB(A) bedraagt.

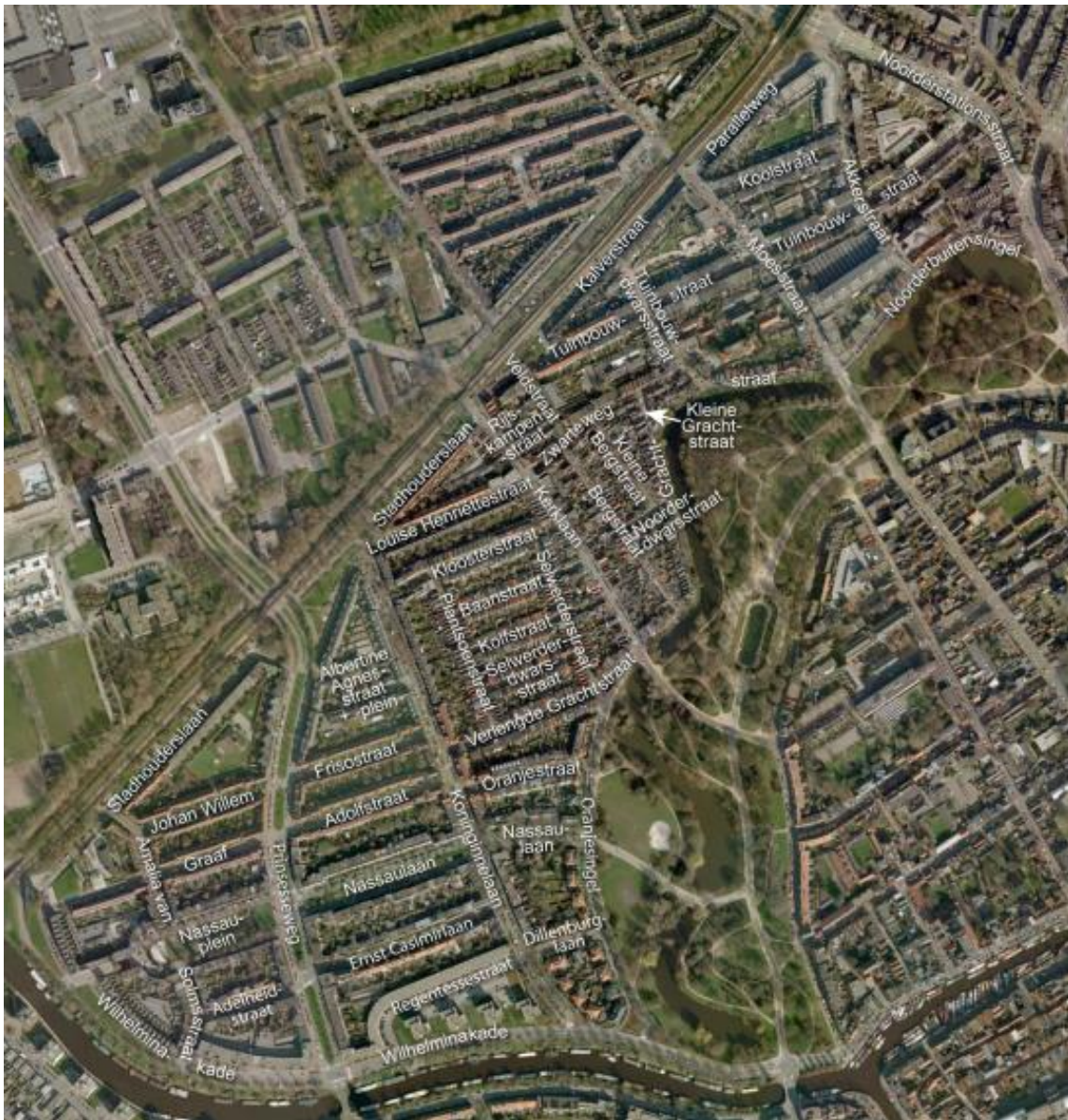
Samengevat is het doel van dit bestemmingsplan:

1. een actueel juridisch-planologisch kader verschaffen voor het plangebied;
2. het terugleggen van de geluidzone vanwege Industrieterein Groningen West Hoogkerk.

## 1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied wordt begrensd door:

- de Noorderstationsstraat en de Nieuwe Ebbingestraat aan de noordkant;
- het Noorderplantsoen aan de oostkant;
- het Reitdiep aan de zuidkant;
- de spoorlijn Groningen-Sauwerd aan de westkant.



*Stratnamen in het plangebied*



## Hoofdstuk 2      Ontstaansgeschiedenis

### 2.1      Inleiding

Het plangebied bestaat uit twee afzonderlijke buurten, de Noorderplantsoenbuurt en de Oranjebuurt, die samen de Oranjewijk vormen. Omdat beide buurten grotendeels een eigen ontwikkelings- geschiedenis hebben, worden ze apart en in chronologische volgorde beschreven.

### 2.2      De Noorderplantsoenbuurt

#### Vroegste geschiedenis

De Noorderplantsoenbuurt ligt op het uiterste puntje van de Hondsrug, net ten noorden van voormalige vestingwallen die de stad Groningen omsloten. De Hondsrug is een gestuwde ijstijdmorene uit het Saale-tijdperk. Deze rug van keileem en keizand bevindt zich grofweg tussen de Kerklaan en de Kastanjelaan en duikt naar het noorden toe dieper in de ondergrond weg.

Op de Hondsrug is de stad Groningen ontstaan, maar al vóór die tijd was dit een aantrekkelijke vestigingsplek, omdat de droge plek te midden van drassiger terreinen gunstig lag. Aanwijzingen voor bewoning uit de 3<sup>de</sup> eeuw na Christus zijn er zelfs nog een stukje noordelijker: aan de Eikenlaan. Behalve uit de Steentijd kan het gebied tussen Kerklaan en Noorderstationsstraat ook sporen bevatten uit de Brons- en IJzertijd, een tijd waarin nog geen sprake was van een stad. De archeologische verwachtingswaarde van de Hondsrug is daarom hoog.

Aan de westkant van de Hondsrug heeft de oude loop van de rivier de A gelegen. De exacte oude loop van de A is niet bekend. Langs de A kunnen zich sporen van bewoning bevinden die bij ingrepen in de bodem aan het licht zouden kunnen komen. Omdat de exacte loop niet bekend is, voorziet de plankaart niet in een specifieke bescherming. Eventuele vondsten dienen overeenkomstig de Monumentenwet wel gemeld te worden bij de gemeentelijk archeoloog.

Groningen ontwikkelde zich in de 11<sup>de</sup> eeuw tot een echte 'stad'. De uitvalsweg naar het noorden liep over de Hondsrug richting Adorp. In het plangebied is de Moesstraat een laatste representant van deze oude uitvalsweg die in ieder geval al sinds het midden van de 16<sup>de</sup> eeuw bestond. Geleidelijk aan ontstond langs deze weg de eerste (woon)bebouwing buiten de stad; daarvan kunnen zich nog resten in de ondergrond bevinden.

#### Ontwikkelingen tot de ontmanteling van de vesting (1874)

Bij de grote stadsuitbreiding aan het begin van de 17<sup>de</sup> eeuw kwamen de moestuinen, die direct ten noorden van de oude vestinggracht lagen, binnen de nieuwe vesting te liggen. De 'moeskers' (tuinders) werden in de daarop volgende jaren gedwongen hun activiteiten te verplaatsen. Buiten de nieuwe Boteringepoort, aan weerszijden van de huidige Moesstraat, werden nieuwe moestuinen aangelegd. Al snel werden hier huisjes gebouwd, ondanks het algehele bebouwingsverbod voor het gebied buiten de stadspoorten. Sinds ongeveer 1750 werden ook enkele huisjes gebouwd langs de inmiddels ontstane 'weg naar de rijskampen' (vermoedelijke betekenis van rijskampen: wilgenhout). Deze liep ter plaatse van de huidige Grachtstraat en Zwarteweg vanaf de Moesstraat eerst in zuidwestelijke richting en boog vervolgens naar het noordwesten af. Later ontstonden hieruit de Zwarteweg en de Kerklaan.

Sinds de tweede helft van de 18<sup>de</sup> eeuw werd het gebied bewoond en bewerkt door 'moeskers' (tuinders) en 'koemelkers'. Langs de Moesstraat ontstond lintbebouwing van kleine huizen/boerderijtjes met achtergelegen, diepe en langgerekte moestuinen. De ligging op het uiteinde van de Hondsrug zorgde voor een natuurlijke afwatering. De wat lager gelegen gronden ten westen van de (huidige) Kerklaan werden door de koemelkers als weidegrond gebruikt.

De Kadastrale minuut van circa 1832 laat langs de (huidige) Noorderbuitensingel en in de buurt van het later gebouwde Noorderstation enige bebouwing zien. De kavels ten westen van de Moesstraat werden aan de achterkant ontsloten door een steegje, de Bessemoersteeg. Hieruit ontstond later de Veldstraat en aan de andere kant van het spoor, buiten het voorliggend plangebied, de Bessemoerstraat. Tussen de Bessemoersteeg en de Kerklaan bevonden zich kleine, blokvormige kavels. Ten westen van de Kerklaan waren de kavels een stuk groter.



*Kadastrale Minuut van circa 1830 met een overzicht van de latere Noorderplantsoenbuurt. In het midden de Moesstraat en ten noordwesten hiervan de net aangelegde Noorderbegraafplaats (1827)*

#### *Wonen en werken*

Aanvankelijk woonden in het gebied hoofdzakelijk moeskers. De koemelkers bleven over het algemeen nog binnen de stadswallen wonen. Toen vanaf ongeveer 1860 in het gebied buiten de Boteringepoort steeds meer nieuwe woningen gebouwd, gingen ook de koemelkers meer en meer buiten de vestingwal wonen, voornamelijk aan de Kerklaan, de Zwarteweg, de Grote Grachtstraat en de Kleine Grachtstraat. De enige bedrijvigheid in de buurt, naast de agrarische functies, bestond uit enkele lakstokerijen die zich in de tweede helft van de 19<sup>de</sup> eeuw in het gebied vestigden, omdat zij uit de overvolle binnenstad moesten vertrekken vanwege brandgevaar en stankoverlast.

#### *Ontwikkelingen na de ontmanteling van de vesting (1874)*

Met de totstandkoming van de Vestingwet in 1874 werden de bestaande vestingwerken gesloopt. Tegelijkertijd werd het bouwverbod op bouwen buiten de vesting opgeheven. In 1878 werd de Boteringepoort afgebroken en in 1880 werd op een deel van de voormalige wallen begonnen met de aanleg van het Noorderplantsoen. Langzamerhand werden de moestuinen en de weilanden ten noorden hiervan één voor één bebouwd. In ongeveer 35 jaar ontstond hier de Noorderplantsoenbuurt.

#### *Woningbouw*

Het initiatief tot de aanleg van straten en de bouw van woningen kwam voornamelijk van particulieren. Over het algemeen nam de gemeente wat betreft het maken van nieuwe plannen een afwachtende houding aan. De oudste bouwblokken bestaan overwegend uit kleine, aaneengesloten eenlaagse eengezinswoningen zonder voortuinen en met ingesloten achtertuinen. De jongere bouwblokken bestaan voor een groot deel uit gestapelde woningen (onder- en bovenwoningen).

In 1880-1881 werden de Bergstraat, de Kleine Bergstraat, de Grachtstraat, de Kleine Grachtstraat en de Noorderdwarsstraat aangelegd. Het eerste stuk van de 'weg naar de Rijskampen' werd voortaan ook Grachtstraat genoemd. Het andere gedeelte kreeg de naam Zwarteweg, zo genoemd naar de sintels van de gasfabriek die hier zo nu en dan gestort werden. De Bergstraat is genoemd naar de tegenoverliggende 'grote berg' in het Noorderplantsoen. Vanaf 1887 werd de Rijskampenstraat aangelegd.

Aan de Bergstraat bouwde Bouwvereniging 'Werkmanslust' (opgericht in 1874) in 1883-1884 in totaal 25 woningen voor de wat beter gesitueerde arbeiders. In 1887 nam een particulier - eigenaar van enige percelen ten westen van de Kerklaan - het initiatief voor het verbreden van de Kerklaan door het dempen van een sloot. Twee jaar later werden hier volgens een plan van de architecten Bos en Dopheide vier straten aangelegd en vervolgens overgenomen door de gemeente: de Selwerderstraat, Baanstraat, Kolfstraat, Selwerderdwarsstraat en Verlengde Grachtstraat. Deze straten vertonen een helder rasterpatroon wat het buurtje een sterk planmatig karakter geeft. De naam Selwerderstraat herinnert aan het feit dat deze straat is aangelegd op terreinen van het voormalige klooster Selwerd dat verder naar het noorden had gelegen. Baanstraat en Kolfstraat herinneren aan de oude 'Mennisten Kolfbaan' die lag tussen de Rijskampenstraat en de Zwarteweg. Al vóór de eeuwwisseling waren de meeste straten geheel bebouwd.

Het gebied aan weerskanten van de Moesstraat bleef voorlopig hoofdzakelijk in gebruik als tuinbouwgrond. Alleen langs de Noorderbuitensingel, de Noorderstationsstraat en de Parallelweg vond bebouwing plaats.

#### *Woningbouw na 1900*

De rest van de Noorderplantsoenbuurt werd grotendeels afgebouwd volgens het Algemeen Uitbreidingsplan van J.A. Mulock Houwer (1906). Het rechthoekige stratenpatroon ten zuidwesten van de Kerklaan werd in 1907 'afgesloten' met een bredere straat - de Kloosterstraat - die de overgang vormt naar de later tot stand gekomen Oranjebuurt.

De tussen 1910 en 1920 geplande straten aan weerskanten van de Moesstraat volgden de verkavelingsrichting (Tuinbouwstraat, Koolstraat) of stonden daar haaks op (Tuinbouwdwarsstraat, Akkerstraat).

De bebouwing aan de zuidwestkant van de Noorderstationsstraat kwam voor het grootste deel pas tot stand vanaf 1915; hier waren tot dan alleen een paar oudere arbeiderswoningen aanwezig. Vanaf ongeveer 1920 werden tot aan het station herenhuizen gebouwd. Door de rooilijn iets terug te leggen, kregen deze woningen kleine voortuinen.

Inmiddels waren ook ten zuidwesten van de Noorderstationsstraat straten aangelegd. De Akkerstraat volgt voor een deel weliswaar het oude verkavelingspatroon, maar met haar licht gebogen verloop lijkt zij tevens doelbewust aangelegd te zijn als een tweede 'as' richting het Noorderstation. Ook hier werden herenhuizen gebouwd met kleine voortuinen. De bouw van de tramremise in 1910 en uitbreidingen hiervan in latere jaren hadden direct te maken met de aanwezigheid van het station.

#### *Infrastructuur*

In 1884 werd de spoorlijn naar Delfzijl aangelegd. Deze vormt de noordwestelijke begrenzing van de buurt. Oorspronkelijk zou een stationsgebouw aan de Moesstraat komen, maar op verzoek van de gemeenteraad kwam het gebouw (toen nog 'de Halte' geheten) verder oostwaarts te liggen. Er kwam een nieuwe toegangsweg in het verlengde van de Nieuwe Ebbingestraat: de Noorderstationsstraat.

In 1907 werd de paardentram vervangen door de elektrische tram. Daarom werd in 1910 op de hoek van de Noorderstationsstraat en de Akkerstraat een remise met werkplaats gebouwd. Het voormalige stationskoffiehuis op de hoek van de Akkerstraat en de Noorderstationsstraat werd verbouwd en ingericht tot internaat van de Zeevaartschool. In 1936 werd aan de overzijde van de Akkerstraat op de hoek met de Parallelweg een nieuw remisecomplex gebouwd. Hier verrees in de jaren '80 van de vorige eeuw een appartementencomplex.

#### *Bedrijven*

Eén van de oudste bedrijven in de buurt was de in 1869 opgerichte lakstokerij van de gebroeders Penaat op de hoek van de Zwarteweg en de Tuinbouwdwarsstraat. In 1901 verhuisde het bedrijf vanwege ruimtegebrek en stankoverlast naar het zuiden van de stad.

In 1919 vestigde zich op een terrein tussen de Akkerstraat/Moesstraat de nieuwe drukkerij van J.B. Wolters. Het complex bestond uit een gedeelte laagbouw (1919) en een gedeelte hoogbouw (1929). Na vertrek van de drukkerij werd het vanaf 1987 verbouwd tot 'De Studio' (appartementen, studio's en repetitieruimten).

In 1915-1916 bouwde de Firma N.V. Noorderlicht, een bedrijf in 'electrische licht- en kracht-installatiën' aan de Noorderstationsstraat, een 'monsterzaal' (toonzaal) met achterliggende werkplaats met kantoor. Aan de Tuinbouwstraat kwam een tweede monsterzaal met een magazijn. In 1922 werden de gebouwen overgenomen door de 'grafische kunstinstelling en electriche steendrukkerij' N. Hindriks & Zn. en werd het gehele binnenterrein volgebouwd. In 1931 vestigde zich een tweede grote drukkerij in de buurt, de Koninklijke Verenigde Drukkerijen Hoitsema. Deze nam Hindriks & Zn. over en betrok het bestaande complex van dat bedrijf. Na de Tweede Wereldoorlog vertrok Hoitsema en werden de panden in gebruik genomen door diverse andere bedrijven. Ter plaatse staat nu een blok nieuwbouwwoningen.

### *Kerken*

In 1913 verrees aan het begin van de Moesstraat de Rooms-katholieke Heilig Hartkerk met pastorie. De kerk werd iets teruggelegd ten opzichte van de rooilijn zodat een voorpleintje ontstond. De Amsterdamse architect Jan Stuijt liet zich bij zijn ontwerp inspireren door Italiaanse voorbeelden. Aan de Akkerstraat werden in 1921-1922 de gereformeerde Noorderkerk met pastorie en verzorgingstehuis 'Bethesda' gebouwd. Aan de westzijde van de Moesstraat werd in 1929 een hofje gerealiseerd van de Rooms-katholieke Ter Schouw van Sanenstichting.

### *Scholen*

In 1917 respectievelijk in 1921 vestigden zich achter de Heilig Hartkerk een Rooms-katholieke lagere school en bewaarschool (kleuterschool). Al eerder, in 1914, was achter de bestaande bebouwing aan de Noorderbuitensingel een gereformeerde lagere school gerealiseerd (architect Y. van der Veen). In 1923 liet hetzelfde schoolbestuur aan de Bessemoersteeg (nu Veldstraat) een tweede lagere school bouwen (J. van der Veen met Kuiler & Drewes). Ten slotte kwam in 1927 op een binnenterrein ten noorden van de Zwarteweg nog een gereformeerde kleuterschool (H.Rots, Amsterdamse School).

### *Overige bebouwing*

Op de hoek van de Moesstraat en de Grachtstraat stond sinds 1866 een woonhuis dat vanaf 1879 tot 1972 als politiepост van de buurt fungeerde. De Rooms-katholieke parochie bouwde behalve de kerk en de scholen ook nog een 'Gezellenhuis' met conciërgewoning (1922), een verenigingsgebouw met een bibliotheekje (1919) en een kloosterachtig 'Zusterhuis' (1921), alle aan de westzijde van de Moesstraat (architect A. Th. van Elmpt).

## **Ontwikkelingen na 1945**

Na de Tweede Wereldoorlog veranderde er uiterlijk relatief weinig in de buurt. Vanaf 1971 werd de spoorlijn naar Delfzijl opgehoogd. Hierdoor ontstond een (visuele) barrière tussen de Noorderplantsoenbuurt en de Concordiabuurt ten noorden hiervan. In 1973 werd het oude stationsgebouw gesloopt en vervangen door nieuwbouw (1974). Ook elders vond hier en daar sloop en nieuwbouw plaats. De Kerklaan ontwikkelde zich (verder) tot een winkelstraat; tegenwoordig wonen in de buurt veel studenten en jongeren. Op enkele plaatsen veranderde de aanblik van de buurt als gevolg van verbouw (bijvoorbeeld het Wolters-Noordhoff-complex aan de Akkerstraat tot studio's en appartementen) en sloop gevolgd door nieuwbouw (bijvoorbeeld een groot deel van de noordzijde van de Tuinbouwstraat waar nieuwbouw ten behoeve van drukkerij Hoitsema plaatsvond).

Met name functioneel veranderde er het een en ander in de buurt. De bedrijvigheid verdween voor een belangrijk deel. De laatste oude boerderijen (van 17<sup>de</sup>/18<sup>de</sup>-eeuwse oorsprong) aan het eind van de Moesstraat werden gesloopt in 1996 om plaats te maken voor nieuwbouw.



*Moesstraat gezien richting het noorden  
met de laatste stadsboerderijen (circa 1960)*

De Heilig Hartkerk aan de Moesstraat met pastorie werd gesloopt in 1994. Slechts de beeldbepalende en markante toren bleef staan en werd geïntegreerd in een nieuwbouwcomplex; sinds 2012 is de klok weer luidklaar. Sinds 2008 is ook de gereformeerde Noorderkerk aan de Akkerstraat buiten gebruik; na een niet uitgevoerd plan voor verbouw tot appartementen worden de ruimtes nu verhuurd voor toneel- en muziekuitvoeringen. Ook de meeste scholen kregen een andere functie; zij werden verbouwd tot appartementen, zoals het grote complex op een groot binnenterrein achter de Tuinbouwdwarsstraat, of tot theater (school aan de Noorderbuitensingel).

## **2.3 De Oranjebuurt**

De Oranjebuurt ligt ten zuiden van de Noorderplantsoenbuurt. De overgang tussen beide buurten is niet erg duidelijk en komt het best tot uitdrukking in de straatnaamgeving. Na de slechting van de wallen in 1878 werd de oostelijke en noordwestelijke begrenzing van de huidige buurt bepaald door de aanleg van respectievelijk het Noorderplantsoen en de spoorlijn naar Delfzijl. Het oostelijk deel van de Oranjebuurt is ruimtelijk/visueel duidelijk verbonden met het Noorderplantsoen. Met de ten noordwesten van de spoorlijn gelegen naoorlogse wijk Paddepoel bestaat slechts een ruimtelijke relatie via een doorgaande route onder de spoorlijn (Prinsesseweg-Zonnelaan).

### **Vroegste geschiedenis**

De archeologische verwachting in de Oranjebuurt is lager dan die in de Noorderplantsoenbuurt. De Oranjebuurt is gelegen op laaggelegen kleigronden ten westen van de Hondsrug. Dit gebied werd pas na de aanleg van de dijken rond het jaar 1000 geschikt gemaakt voor gebruik, voornamelijk veeteelt. Het Reitdiep, dat het bestemmingsplan in het zuiden begrenst, zorgde aanvankelijk alleen voor de afwatering van de hooggelegen Drentse zandgronden. Later werd het Reitdiep ook geschikt gemaakt als scheepvaartverbinding met de zee.

In het gebied was tot in de achttiende eeuw nauwelijks sprake van bebouwing of wegen. Wel loopt er op de kaart van Hottinger (1792-1794) een pad op de dijk langs het Reitdiep. Aan het begin van dat pad, vlak buiten de wallen, bevond zich enige, aan de scheepvaart verwante, bedrijvigheid.

### **Ontwikkelingen na de ontmanteling van de Vesting (1876)**

Na de slechting van de wallen en de aanleg van het Noorderplantsoen rond 1880 en de aanleg van de spoorlijn naar Delfzijl in 1884 gebeurde er aanvankelijk niets in het gebied.

In 1895 dienden enkele particulieren een plan in voor het gebied ten zuiden van de Verlengde Grachtstraat, dat een voortzetting inhield van de bestaande bebouwing ten zuidwesten van de Kerklaan. Inmiddels had de gemeente andere ideeën over nieuwe stadsuitbreiding. Dit leidde uiteindelijk in 1906 tot een Algemeen Uitbreidingsplan (Plan van uitleg) van J.A. Mulock Houwer. Op basis van dit plan werd een groot deel van de Oranjebuurt ontworpen.

Kort voor de definitieve vaststelling van het plan vestigden in 1905 de gebroeders Hoyer aan het hiervoor genoemde landweggetje (nu Oranjestraat) een chemische wasserij en ververij. Pas vier jaar later werd begonnen met de aanleg van de eerste straten van de Oranjebuurt: de Oranjestraat (langs het bedrijf van de wasserij) en de Oranjesingel. Aan het begin van de Oranjestraat, op de hoek met de Oranjesingel en vlakbij hun bedrijf, liet één van de fabrikanten van de wasserij een villa bouwen.

### **Ontwikkeling van de wijk in de periode 1906-1940**

Het oorspronkelijke Plan van Uitleg van Mulock Houwer werd gekenmerkt door gebogen boulevards, lanen en wegen. De Oranjestraat werd aangelegd en rond 1910 werden hier door particulieren woningen gebouwd. De ontwikkeling van de buurt kwam echter pas goed op gang vanaf 1918, waarbij in grote lijnen het uitbreidingsplan van J.A. Mulock Houwer werd gevolgd. Tot 1925 waren voornamelijk woningbouwverenigingen actief, daarna overheerste enkele jaren het particuliere initiatief. Van 1928 tot 1931 werd het laatste deel van de wijk gebouwd, nu weer voornamelijk door woningbouwverenigingen.

#### *Planontwikkeling*

Langs het Reitdiep kwam weliswaar enige bedrijvigheid, maar niet in de mate waarin Mulock Houwer in zijn plan had voorzien. Grote stukken grond lagen hier gedurende vele jaren braak.

In 1916 werd het plan iets gewijzigd. De Nassaulaan werd ten westen van de Prinsesseweg verbreed tot Nassauplein, en in het gedeelte tussen het Noorderplantsoen en de Koninginnelaan verdween de middenberm. De Amalia van Solmsstraat werd toegevoegd als ontsluiting van mogelijke bedrijven langs de Wilhelminakade. Er verviel een geplande straat ten zuiden van de huidige Ernst Casimirlaan. De zijstraten van de Prinsesseweg ten noorden van de Nassaulaan tenslotte werden recht en de 'verspringingen' verdwenen. In de hoofdopzet van het Nassauplein werd in 1925 een grote langwerpige vijverpartij opgenomen. De vijver werd voorzien van lage, ten opzichte van elkaar verspringende muurtjes die de vijverpartij aan de kopse kanten afsluiten. In de opzet zijn gemetselde bloembakken, trappen en zitjes opgenomen. De woningcomplexen rondom volgen de contouren van de vijver en zijn complexmatig ontworpen door diverse architecten (verstrakte Amsterdamse School).

Vanaf 1918 werd het gewijzigde plan in hoog tempo uitgevoerd. De gemeente maakte voor het eerst op grote schaal gebruik van onteigening van de grond ten behoeve van woningbouw. Ook droeg ze zorg voor het bouwrijp maken van de laaggelegen grond door deze op te spuiten met zeezand. In ruim twaalf jaar verrees in het gebied een diverse woonwijk, zowel qua bebouwing als qua bewoners-samenstelling. Ten noorden van de Nassaulaan ontwikkelden voornamelijk woningbouwverenigingen het gebied, ten zuiden daarvan voornamelijk particulieren.

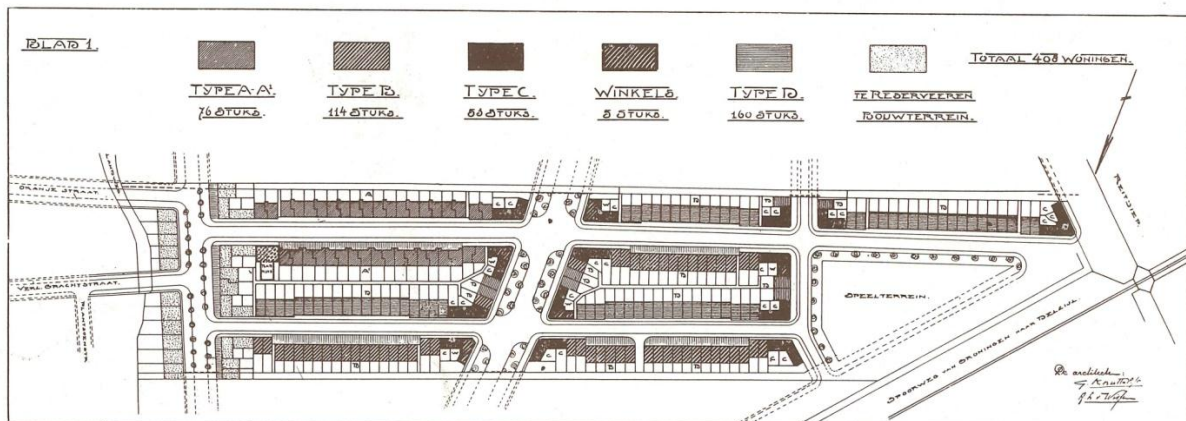
#### *Woningbouw*

Zoals vermeld werden in 1909 de Oranjestraat en de Oranjesingel aangelegd. In de daarop volgende twee jaar bouwde architect/ontwikkelaar G. Hoekzema Kzn. aan beide zijden van deze straat en op de hoek met de Oranjesingel woningen voor de meer welgestelden. Hierna lag de bouw in de buurt een aantal jaren stil, mede door het uitbreken van de Eerste Wereldoorlog en omdat de grond bouwrijp moest worden gemaakt. Het eerst werd het terrein van de toekomstige Johan Willem Friso- en de Graaf Adolfstraat opgespoten met zeezand dat per schip werd aangevoerd. Spoedig volgde de ook rest van het gebied.

#### *Woningbouwverenigingen*

Van 1918 tot het eind van 1924 waren twee woningbouwverenigingen zeer actief in de Oranjebuurt. De 'Maatschappij ter Verbetering van Woningtoestanden' (opgericht in 1914) bouwde vanaf 1918 aan de Johan Willem Frisostraat, de Graaf Adolfstraat en delen van de Amalia van Solmsstraat, Koninginnelaan en Prinsesseweg in totaal 408 woningen en vijf winkels (ontwerp A.L. van Wissen en G. Knuttel).

Het is het eerste complex arbeiderswoningen in de Oranjebuurt en bevatte zowel eengezins- als verschillende typen beneden- en bovenwoningen (zie de afbeelding hierna).



Situatie voor den Woningbouw achter den Oranjesingel.



*Geplande woningbouw in de Oranjebuurt.  
Maatschappij tot Verbetering van woningtoestanden Groningen (1917)*

Woningbouwvereniging 'Samenwerking' (opgericht in 1920) bouwde in 1920 een complex beneden- en bovenwoningen aan de zuidzijde van de Louise Henriëttestraat en aan de oostzijde van de Koninginnelaan. Deze woningen waren bestemd voor de lager betaalde arbeiders. Op de stadsplattegrond uit 1919 (zie hieronder) zijn deze straten al aangegeven, terwijl de rest van de buurt nog onbebouwd is.



*Plattegrond van een deel van de stad Groningen, G. Heeringa (1919)  
De Oranjebuurt is nog vrijwel onbebouwd,  
uitgezonderd de Graaf Adolfstraat en de Johan Willem Frisostraat.  
Ten noordoosten hiervan de Noorderplantsoenbuurt*

#### *Particuliere bouwactiviteiten*

Vanaf 1925 werd voornamelijk door particulieren gebouwd. Vóór 1930 werd het gebied ten zuiden van de Graaf Adolfstraat volgebouwd. Alleen langs de Wilhelminakade bleven nog stukken grond onbebouwd. In de Adelheidstraat, de Ernst Casimirlaan en de Prinsesseweg waren vooral (particuliere) bouwverenigingen actief: 'Eigen Huis' (architectenbureau Kuiler & Drewes) en 'Onze Woning' (architectenbureau Kazemier & Tonkens). Dit leverde gevarieerde gevelwanden op met fraaie architectuur - veelal in verstrakte Amsterdamse Schoolstijl - zoals langs de Koninginnelaan tussen Dillenburglaan en Nassaulaan en aan de centrale as Nassaulaan-Nassauplein-Nassaustraaf. Aan de Oranjesingel, het deel van de Nassaulaan bij het Noorderplantsoen en de Dillenburglaan, kwam villabebouwing.

Ook in het noordelijk deel van de buurt werd weliswaar door particulieren gebouwd, maar het meeste door de woningbouwverenigingen, die na enkele jaren van relatieve rust vanaf 1928 weer wat actiever werden.



Langs het deel van de Stadhouderslaan ten westen van de Prinsesseweg werd in 1926-1927 door particulieren gebouwd. Woningbouwvereniging 'Patrimonium' (1914) bouwde hier in 1928 een complex beneden- en bovenwoningen met kleine voortuinen. Tegelijkertijd bouwde woningbouwvereniging 'Samenwerking' een complex van 145 woningen, twee winkel-woonhuizen, een kantoor en een werkplaats: aan de Albertine Agnesstraat en het Albertine Agnesplein, de Prinsesseweg en de westzijde van de Koninginnelaan.

Ten slotte werd tussen 1930 en 1932 het laatste deel van de Oranjewijk gerealiseerd: het driehoekige terrein tussen de Stadhouderslaan/spoorlijn en de Louise Henriettestraat met een markant winkelwoningcomplex (architect J.A. Boer), het 'Pythagoras'-complex.

### *Bedrijven*

De al genoemde chemische wasserij en ververij aan de Oranjestraat breidde in de eerste jaren na de vestiging enkele keren uit tot dit niet meer mogelijk was door woningbouw. Alleen de strook grond langs de Wilhelminakade, die bestemd was voor bedrijven bleef lang onbebouwd. Pas omstreeks 1925 vestigden zich langs de Wilhelminakade/het Reitdiep enige nieuwe bedrijven, waaronder veilingvereniging 'De Eendracht'.

### *Scholen*

In 1922 werd aan de toen nog onbebouwde Nassaulaan een Hervormde Lagere school gebouwd (architectenbureau G. Hoekzema Kzn.). Op verzoek van de gemeente kwam er ook een openbare lagere school, op de plek van het latere Albertine Agnesplein. In de jaren '70 werd deze school gesloten. In 1932 werd aan de Graaf Adolfstraat een openbare kleuterschool geopend (ontwerp S.J. Bouma); deze ging in de jaren '70 op in de Nassauschool en is later diverse malen uitgebreid.

### *Voorzieningen*

Oorspronkelijk bevonden zich in de meeste straten wel één of meer winkels, meestal op de hoeken als onderdeel van de wooncomplexen. In de loop van de tijd concentreerden de winkels zich aan de Prinsesseweg.

Een gemeentelijk plan om de Oranjebuurt via een tramlijn met de binnenstad te verbinden, werd in 1924 ingetrokken, omdat de ondergrond hiervoor ongeschikt bleek.

In 1932 liet de buurtvereniging op een binnenterrein achter de Prinsesseweg een speeltuin met clubhuis bouwen.

Min of meer bij toeval had de buurt jarenlang overal de beschikking over een groot 'recreatiegebied'; het zeezand dat ten behoeve van de woningbouw was opgespoten, werd niet in één keer bebouwd en vormde een gebied waar volop 'gerecreëerd' werd.

## **Ontwikkelingen na 1945**

Na de Tweede Wereldoorlog vonden er in de buurt, behalve demografische en functionele veranderingen, geen ingrijpende wijzigingen plaats.

Met de aanleg van de nieuwbouwwijken 'Selwerd' en 'Paddepoel' in de jaren '60 trokken veel gezinnen weg uit de Oranjebuurt. Veel woningen werden betrokken door één- en tweepersoons- huishoudens, waaronder veel studenten. Ruimtelijk gezien had de aanleg van Paddepoel tot gevolg dat het eind van de Prinsesseweg 'omgebogen' werd om aan de andere kant van het spoor aan te kunnen sluiten op de Zonnelaan. De Stadhouderslaan werd door deze ingreep in twee stukken 'geknipt'. Hierdoor ontstond een enigszins 'onbestemde' ruimte. Dit werd nog versterkt door het ophogen van de spoorlijn in de jaren 1971-1973.

In de jaren '80 van de vorige eeuw begonnen de woningcorporaties met de renovatie van hun woningbestand. Door ten behoeve van samenvoegingen op grote schaal bestaande kozijnen te wijzigen (inclusief de bestaande roedenverdeling) en te vervangen door kunststof en/of in deuren is in veel gevallen de architectonische beeldkwaliteit sterk aangetast. De weinige nieuwbouw vond in 1989-1990 plaats aan de Wilhelminakade aan het Reitdiep in de vorm van eengezinswoningen, appartementencomplexen en een supermarkt.

De bedrijvigheid langs het Reitdiep is in de loop van de jaren vrijwel volledig verdwenen.

## 2.4 Cultuurhistorisch waardevolle structuren, gebieden en gebouwen

Binnen het totale plangebied (Noorderplantsoenbuurt en Oranjebuurt) zijn de volgende cultuurhistorische en stedenbouwkundige waarden aanwezig.

1. De karakteristieke, overwegend een- en tweelaagse randbebouwing -met groenstrook langs het water aan de Noorderbuitensingel en de Grachtstraat- grenzend aan het Noorderplantsoen en evenwijdig lopend met de voormalige 17<sup>de</sup>-eeuwse vestinggracht.
2. De Noorderbuitensingel en de Grachtstraat volgen het bochtige beloop van deze voormalige vestinggracht en de bebouwing is sterk gericht op het plantsoen en daarmee ruimtelijk/historisch/visueel verbonden. De meeste woningen hebben de kappen haaks op de straat.
3. De symmetrisch teruggelegde woningblokken op de noordelijke hoeken van de kruising Akkerstraat/Tuinbouwstraat met smalle groenstroken ervoor als verbijzondering van de kruising en doorbreking van de lange Tuinbouwstraat.
4. Het rechthoekige gebied ten westen van de Kerklaan, begrensd door de Kloosterstraat (noorden), de Plantsoenstraat (westen), de Verlengde Grachtstraat (zuiden) en de Selwerderstraat (oosten) met karakteristiek, rechthoekig stratenpatroon en qua schaal hiermee samenhangende, overwegend eenlaagse bebouwing van zogenaamde schipperswoningen met de kappen haaks op de straten.
5. Het steegachtige stukje straat met eenlaagse bebouwing als afwijking in het patroon ter plaatse direct ten oosten van het Prinsentheater achter het begin van de Noorderbuitensingel.
6. Het grote binnenterrein gelegen tussen de Tuinbouwdwarsstraat (westzijde) en de Moesstraat (oostzijde) met een deels nog groen en open karakter en diverse bebouwing die deel uitmaakte van de Rooms-katholieke enclave in dit gebied met een voormalige school, een klooster en een jongens- en meisjespatronaat.
7. De Noorderstationsstraat als historische toegangsweg en ontwikkelingsas naar het Noorderstation (1885) en omgeving.  
Oorspronkelijk van belang als stations-as, maar door het verhogen van de spoorlijn en het Noorderstation en het doortrekken van de Noorderstationsstraat is de stedenbouwkundige samenhang tussen straat en station goeddeels verdwenen.
8. Het villaparkachtige gedeelte ten westen van het Noorderplantsoen, begrensd door de Oranjesingel, de Koninginnelaan, de Wilhelminakade en de Nassaulaan en de strook aaneengesloten bebouwing langs de Oranjesingel ten noorden hiervan, bestaande uit herenhuizen (periode circa 1910-1920). Kenmerkend is de ruime opzet van de percelen, de gebogen straten met laanachtig karakter door de aanwezige boombeplanting, de aanwezigheid van veel groen (voor- en achtertuinen, heggen en dergelijke) en de bebouwing, voornamelijk bestaande uit enkele en dubbele villa's uit het Interbellum (1920-1940).
9. Het centrale assenkruis als hoofdstructuur van de Oranjewijk, gevormd door de Prinsesseweg (noord-zuid) en de Nassaulaan/het Nassaplein (oost-west), als skelet van de buurt.
10. De centrale oost-westas van de Oranjebuurt, bestaande uit:
  - de Nassaulaan met een brede met heesters beplante groene middenberm, hoogwaardige complexmatige architectuur van drie bouwlagen met platte daken en verhoogde hoekblokken en groene voortuinen;
  - het Nassaplein met in het midden een langgerekte komvormige vijverpartij met halfronde beëindiging aan de westzijde. De inrichting wordt gevormd door kades, walkanten, trappen, gemetselde muurtjes en bloembakken, ontworpen door Gemeentewerken (S.J. Bouma). Het plein wordt omzoomd door overwegend aaneengesloten complexmatig ingevulde woningcomplexen van drie lagen met platte daken in een verstrakte versie van de Amsterdamse School en een stel populieren aan de kopse, westkant van het plein.
11. Het licht gebogen en brede profiel met groene middenberm van de Prinsesseweg als hoofdstructuur van de buurt en oorspronkelijk onderdeel van het algemeen Uitbreidingsplan van Mulock Houwer.
12. De pleinvormige afwijking in het stratenpatroon tussen de Prinsesseweg en de Koninginnelaan - het Albertine Agnesplein met Albertine Agnesstraat - met complexen particuliere woningbouw, karakteristiek voor de Interbellum-periode (1920-1940).

13. Het tuindorpachtige karakter van de Johan Willem Frisostraat ten oosten van de Prinsesseweg met groene, door ligusterhagen omzoomde voortuinen en de toepassing van helderrode baksteen in het complex en de rode pannendaken.

### **Monumenten**

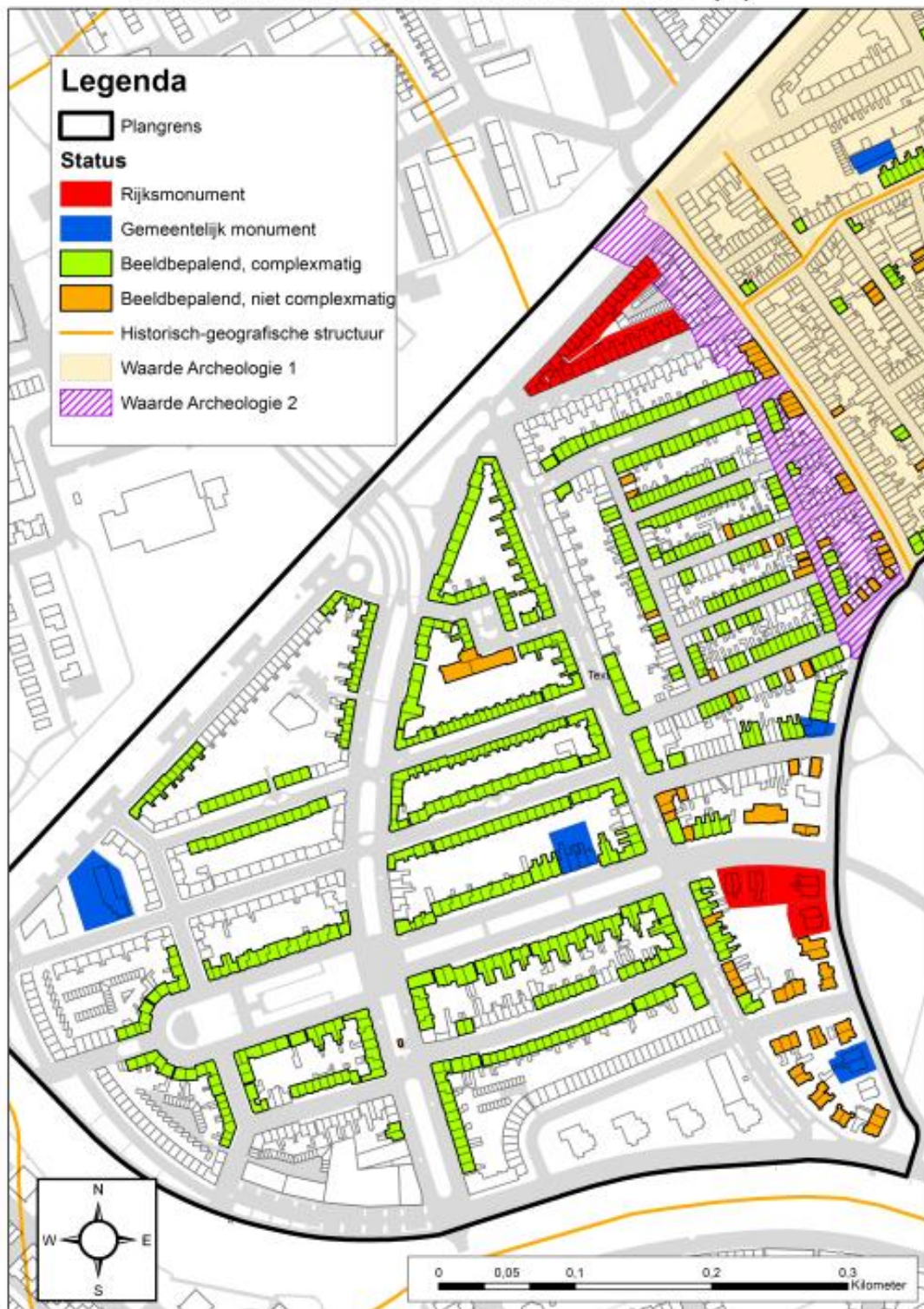
Voor elke aanpassing/wijziging aan monumenten moet een omgevingsvergunning worden aangevraagd. De monumenten kennen elk hun eigen beschermingsregime: de rijksmonumenten volgens de Monumentenwet van 1988 en de gemeentelijke monumenten op grond van de Erfgoedverordening van 2010. De monumenten staan ook aangegeven op de CultuurWaardenKaart (zie het eind van deze paragraaf).

Graaf Adolfstraat 73, voormalige kleuterschool	Gemeentelijk monument
Koninginnelaan 117, 119 (onderdeel Pythagoras)	Rijksmonument
Louise Henriettestraat 3/ 3a - 37/ 37a (Pythagoras)	Rijksmonument
Moesstraat 2 (voormalige politiepost)	Rijksmonument
Moesstraat 20 (voormalig klooster)	Gemeentelijk monument
Moesstraat 39	Gemeentelijk monument
Nassaulaan 2	Rijksmonument
Nassaulaan 4 en 4b	Rijksmonument
Nassaulaan 6 en 6I	Rijksmonument
Nassaulaan 23 - 29 (oneven)	Gemeentelijk monument
Noorderstationsstraat 42/ 42a	Gemeentelijk monument
Oranjesingel 5, 6	Gemeentelijk monument
Oranjesingel 13, 14	Rijksmonument
Oranjesingel 15	Rijksmonument
Oranjestraat 1	Gemeentelijk monument
Stadhouderslaan 2/2a - 20/20a (onderdeel Pythagoras)	Rijksmonument
Zwarteweg 19 (voormalige kleuterschool)	Gemeentelijk monument

### **Beeldbepalende panden en complexen**

Binnen het plangebied bevindt zich een groot aantal beeldbepalende panden/complexen, die met elkaar het karakteristieke eigen beeld van beide buurten sterk bepalen. Deze staan aangegeven op de CultuurWaardenKaart (zie de afbeeldingen hierna).

## Cultuurhistorische WaardenKaart (1)



### **Bescherming van waardevolle structuren, gebieden en gebouwen**

De belangrijke cultuurhistorische en stedenbouwkundige structuren, gebieden en bebouwing worden in dit bestemmingsplan beschermd door middel van de op de verbeelding aangegeven bouw- en bestemmingsgrenzen. De bestemmingsgrenzen leggen de bestaande wegen- en bebouwingstructuur vast, alsmede de belangrijkste groengebiedjes en de vijver in het Nassaplein. De bebouwingseisen zoals de bouwgrenzen en de bouw- (en goot)hoogte bieden een verdere bescherming. Op deze wijze wordt recht gedaan aan het behoud (en herstel) van de ruimtelijke karakteristiek van het gebied. Los van het bestemmingsplan gelden voorts eisen op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Daarnaast zijn de Monumentenwet 1988 en de Welstandsnota van belang.



## Hoofdstuk 3 De bestaande ruimtelijk - functionele structuur

### 3.1 Ruimtelijke structuur

#### 3.1.1 Stedenbouwkundige hoofopzet

Het plangebied bestaat uit twee buurten, de Noorderplantsoenbuurt en de Oranjebuurt. De grens tussen beide buurten ligt over de Koninginnelaan en dwars door het bouwblok tussen de Verlengde Grachtstraat en de Oranjestraat.



*De grens tussen Oranjebuurt en Noorderplantsoenbuurt  
(op de afbeelding aangegeven door middel van de rode onderbroken streep)*

De stedenbouwkundige opzet van de buurten verschilt sterk. Daarom worden beide buurten apart beschreven.



*Stedenbouwkundige hoofopzet*

### **Noorderplantsoenbuurt**

De Noorderplantsoenbuurt is een stedelijke woonbuurt op steenworp afstand van de oude binnenstad. De binnenstad en de buurt zijn slechts gescheiden door het Noorderplantsoen. De eerste bebouwing stamt uit de eerste helft van de 18<sup>de</sup> eeuw. Stukje bij beetje ontstond de Noorderplantsoenbuurt. Langzaam ontwikkelde zich de stedenbouwkundige hoofdopzet met gesloten bouwblokken, zoals die nu nog steeds zichtbaar is in de buurt. In het begin van de 20<sup>ste</sup> eeuw was de buurt min of meer voltooid. Daarna is hier en daar bebouwing vervangen en zijn sommige functies veranderd. Maar in de hoofdopzet is de buurt hetzelfde gebleven.

De buurt wordt doorsneden door twee relatief brede straten in noordzuidrichting: de Moesstraat en de Kerklaan. Zij zijn van oudsher de uitvalsroutes vanuit de oude stad naar het noorden en tevens de hoofdassen van de buurt. De meeste bijzondere functies als detailhandel en horeca liggen aan deze straten. Aan de overige straten wordt hoofdzakelijk gewoond. De belangrijkste verbindingen tussen beide hoofdassen liggen in oostwestrichting; dit zijn de Tuinbouwstraat in het midden van de buurt en de Grachtstraat en Noorderbuitensingel langs het Noorderplantsoen. De overige straten zijn van een lagere orde.

### **Oranjebuurt**

Bepalend voor de stedenbouwkundige hoofdopzet van de Oranjebuurt is de vierdeling door twee kruisende hoofdassen: de Prinsesseweg in noordzuidrichting en de Nassaulaan met in haar verlengde het Nassaplein en de Nassaustraat in oostwestrichting. Beide hoofdassen zijn ruim opgezet en hebben voor het grootste deel gescheiden rijbanen met groene middenbermen met bomen en ter plaatse van het Nassaplein een vijver. Evenwijdig aan de Prinsesseweg ligt de Koninginnelaan. Deze laan heeft een relatief brede rijbaan met aan weerszijden trottoirs met groenstroken en bomen. Ze vormt een secundaire as van de buurt.

Het profiel van de overige, smallere woonstraten staat in contrast met het profiel van de hoofdassen. Door de harmonische overgangen in bouwhoogtes bij de kruisingen en door de grote samenhang in architectuur is er echter een grote binding zichtbaar tussen beide type straten. De woonstraten hebben een eigen beslotenheid door de insnoering van het profiel aan het begin en het eind.

De groenstructuur versterkt de stedenbouwkundige ordening van de buurt. Het Reitdiep met zijn groene oevers en het Noorderplantsoen zijn lange 'groene' lijnen in de stad. Zij begrenzen de buurt aan de zuid- en oostkant. Ze spelen op stedelijk niveau een rol en zijn daarmee van de eerste orde. De Prinsesseweg en de Nassaulaan/Nassaplein met hun middenbermen met gras en bomenrijen zijn van de tweede orde. De smallere woonstraten zijn van de derde orde. Bij de bredere middengedeelten hebben de woningen voortuintjes.

Het grootste deel van de Oranjebuurt bestaat uit gesloten bouwblokken. Uitzondering daarop is het zuidoosten van de buurt. Het deel ten oosten van de Koninginnelaan sluit nauw aan op het Noorderplantsoen. Het is ruim opgezet en er staan voornamelijk enkele en dubbele villa's met ruime tuinen rondom. Langs de Wilhelminakade staan vier appartementenblokjes als stadsvilla's in het groen.

## **3.1.2 Randen van het plangebied**

### **Noorddostrand**

De bebouwing aan de Noorderstationsstraat is heel divers. Komend vanuit het noorden zijn eerst een rij met gestapelde woningen te zien, afgewisseld met grondgebonden woningen van drie lagen hoog met een plat dak. De woningen staan terug gerooid en hebben voortuinen. Dichterbij het Noorderplantsoen staat de bebouwing direct aan het trottoir. De bouwhoogte is hier gevarieerder: bebouwing van één laag tot vier lagen hoog met een kap en plat afgedekte panden van twee of drie lagen hoog wisselen elkaar af. Waar de Noorderstationsstraat aantakt op de Nieuwe Ebbingestraat heerst meer bedrijvigheid. Hier bevinden zich een café, winkels en bedrijven.





*Noordostrand: Noordersstationsstraat*

### **Zuidoostrand**

De bebouwing aan de Noorderbuitensingel, de Grachtstraat en de Oranjesingel is gericht op het Noorderplantsoen. De gesloten bebouwing aan de Noorderbuitensingel en de Grachtstraat is overwegend één of twee lagen hoog met een kap, enkele uitzonderingen daargelaten. Opvallend is het grote aandeel aan lage arbeiderswoningen uit de tijd van voor de ontmanteling van de vesting in 1874. De woningen staan direct aan het trottoir. Enkele woningen hebben een eigen stoep met een hekwerk. De rijbaan is smal. Aan de overkant van de weg ligt het ruime, groen ingerichte Noorderplantsoen. De rijbaan van de Oranjesingel is veel breder. De bebouwing bestaat hier alleen nog uit twee lagen met een kap en heeft een statiger aanzien. De woningen hebben voortuinen. Tussen de Oranjestraat en de Wilhelminakade staan enkele, dubbele en driedubbele villa's met ruime tuinen rondom. Door de ruime opzet van de bebouwing en de grote hoeveelheid groen is de grens tussen de wijk en het Noorderplantsoen open van karakter. Hierdoor verloopt de overgang tussen beiden geleidelijk.



*Zuidoostrand: Grachtstraat en Oranjesingel*

### **Zuidrand**

Het Reitdiep vormt de grens tussen de Oranjebuurt en de Schildersbuurt. Langs het Reitdiep ligt de Wilhelminakade. De bebouwing met villa's aan de Oranjesingel zet zich om de hoek met de Wilhelminakade even door. Daarna staan tussen de Koninginnelaan en de Prinsesseweg eerst vier appartemententorentjes van zes lagen hoog als stadsvilla's in het groen. Erachter bevindt zich aan de Regentessestraat een gesloten wand van plat afgedekte, grondgebonden eengezinswoningen van drie lagen hoog. De stadsvilla's en de eengezinswoningen vormen samen een duidelijke rand van de wijk. De rij eengezinswoningen zet zich verder door in een appartementenblok van vier lagen hoog op de hoek met de Prinsesseweg.



*Zuidrand: Wilhelminakade*

Aan de andere kant van de Prinsesseweg zien we hetzelfde beeld. Bebouwing van vier lagen hoog vormt een duidelijke rand van de wijk. Tussen de Prinsesseweg en de Amalia van Solmsstraat gaat het om appartementen met winkels op de begane grond. Voorbij de Amalia van Solmsstraat staan grondgebonden eengezinswoningen.

Het wegprofiel van de Wilhelminakade bestaat uit een rijbaan met vrijliggende fietspaden en trottoirs aan weerszijden. Langs het Reitdiep liggen brede groene oevers met bomen, ingericht ten behoeve van de hier liggende woonschepen. In het groen staan kleine schuurtjes. De wallekanten vallen net buiten dit bestemmingsplan. Hiervoor geldt het bestemmingsplan 'Openbaar Vaarwater'. Vanaf de Prinsesseweg verwijdt het profiel van de Wilhelminakade en het Reitdiep zich naar het westen toe. De bebouwing en de rijbaan krijgen steeds meer afstand tot het water, zodat er ruimte is voor groene gazons tussen de rijbaan en het water. Een vrijliggend fietspad duikt hier onder het spoor door en verbindt de wijk met Paddepoel.

### **Noordwestrand**

De verhoogde spoorlijn Groningen-Delfzijl ligt langs de noordwestkant van het plangebied. In het talud staan veel bomen en struiken. Daardoor vormt de spoorlijn een groene wal. De spoorlijn is een fysieke en een verkeerskundige barrière tussen de Noorderplantsoenbuurt en de Oranjebuurt enerzijds en Paddepoel en de Concordiabuurt anderzijds. Autoverkeer kan de buurten hier alleen via de Prinsesseweg of de Noorderstationsstraat verlaten. Verder zijn er drie fietsverbindingen: langs het Reitdiep, via de Kerklaan en via de Moesstraat.

Aan de zuidwestkant staat tussen de Stadhouderslaan en de Graaf Adolfstraat een monumentale basisschool uit 1932 met later toegevoegde uitbreidingen. Eén daarvan bevindt zich half verdiept in de grond en heeft een grasdak, waardoor een verhoogd liggend, openbaar gazon is ontstaan. Verderop staan langs de gehele Stadhouderslaan, zowel ten zuidwesten als ten noordoosten van de Prinsesseweg, complexmatig gebouwde, gestapelde woningen. Ze zijn deels twee lagen hoog met een kap en deels drie lagen en plat afgedekt. Sommige woningen hebben voortuinen. Ten westen van de Prinsesseweg staat de bebouwing nog op enige afstand van het spoor. Tussen de rijbaan en de spoordijk liggen kleine parkeerterreintjes tussen de gazons. Aan de andere kant van de Prinsesseweg staan de woningen dicht op het spoor. Deze woningen zijn onderdeel van het monumentale 'Pythagoras'-complex, dat ingeklemd ligt tussen de Stadhouderslaan en de Louise Henriëttestraat. Tussen de rijbaan en het talud van de spoordijk liggen volkstuintjes verscholen in het groen.

Ten oosten van de Kerklaan verandert het beeld. Aan de Tuinbouwstraat staat nog één complexmatig gebouwd blok met gestapelde woningen van deels twee lagen hoog met een kap en deels drie lagen met een plat dak. De rijbaan ligt dicht op het spoor, zodat er langs de spoordijk minder ruimte is voor bomen en struiken. De groene invulling bestaat hier voornamelijk uit laag struikgewas tegen de spoordijk en een hekwerk begroeid met klimplanten. In het trottoir voor de woningen is daarentegen juist meer ruimte voor openbaar groen.

Aan de Kalverstraat staat een rij grondgebonden eengezinswoningen uit 1994. Deze zijn drie lagen hoog en hebben een plat dak. De woningen hebben geen voortuinen. Van extra openbaar groen is hier geen sprake. De Parallelweg tussen de Moesstraat en de Noorderstationsstraat is binnen het plangebied het meest noordelijke deel van de westrand. De bebouwing is hier weer veel gevarieerder. De woningen hebben eigen voortuintjes. Moderne, plat afgedekte en grondgebonden eengezinswoningen van drie lagen hoog staan tussen oudere panden van één of twee lagen hoog met een kap. Tot slot staat op de hoek met de Akkerstraat een appartementencomplex van twee tot op de hoek viereenhalf lagen hoog.



*Noordwestrand: Stadhouderslaan (links) en Kalverstraat*

### 3.1.3 Noorderplantsoenbuurt op onderdelen

#### Hoofdassen: Kerklaan en Moesstraat

De Kerklaan en de Moesstraat vormen de twee hoofdassen van de buurt. Aan de Kerklaan bevinden zich allerlei functies als wonen, winkels, horeca en galeries door elkaar. De detailhandel concentreert zich vooral in het stuk tussen de Kloosterstraat en de Zwarteweg. De bebouwing is zeer gevarieerd in hoogte: van één tot drie lagen, meestal voorzien van een kap, soms plat afgedekt. Noemenswaard zijn de souterrainwoningen aan weerszijden van de Kloosterlaan. Op de hoek met de Louise Henriëttestraat stond tot 2002 een garagebedrijf. Hier bevindt zich nu een pand van drie tot vier lagen hoog met een plat dak. In het pand wordt gewoond. Op de begane grond bevindt zich een galerie.

Ook aan de Moesstraat bevinden zich diverse functies door elkaar. Detailhandel is hier minder vertegenwoordigd. Het accent in het winkelaanbod ligt aan de Kerklaan. De bebouwing aan de Moesstraat is gemiddeld genomen hoger. Ook hier staan nog de kleine arbeiderswoningen van één laag met een kap, maar ook panden van vier tot viereenhalf lagen hoog. Aan de noordwestkant is er een pand voor begeleid wonen uit 1997. Op de begane grond zit een fietsenwinkel. Opvallend is de voormalige Wolters-Noordhoff drukkerij. Deze is in 1986 verbouwd tot oefen-, studio- en kantoorruimtes voor culturele instellingen op de begane grond met daarboven woningen.



*Twee hoofdassen: Kerklaan en Moesstraat*

**Akkerstraat / Koolstraat / Tuinbouwstraat / Tuinbouwdwarsstraat / Veldstraat (oostzijde) / Zwarteweg (noordzijde)**

De panden zijn hier hoofdzakelijk twee lagen hoog met een kap of drie lagen hoog met een plat dak. De Akkerstraat, Koolstraat en Tuinbouwstraat zijn groen ingericht met bomen. Het profiel van de Tuinbouwstraat is ter plaatse van de kruising met de Akkerstraat verbreed. Hier liggen pleintjes met kleine plantsoentjes met bomen. De woningen in de Akkerstraat ten noorden van de Tuinbouwstraat hebben groene voortuinen. De Tuinbouwdwarsstraat is daarentegen heel stenig ingericht. Er staan nauwelijks bomen. Voortuinen ontbreken. In de straatwanden bevinden zich enkele onderdoorgangen naar achtergelegen binnenterreinen. In de voormalige school- en bedrijfspanden op deze binnenterreinen wordt nu vaak gewoond.

Aan de Akkerstraat staan twee bijzondere panden in de vorm van de voormalige Wolters-Noordhoff drukkerij en de Noorderkerk. In beide panden zijn nu culturele instellingen gehuisvest. Op de verdiepingen van de drukkerij wordt gewoond. Het is de bedoeling dat ook de kerk wordt verbouwd tot wooneenheden. Achter de Moesstraat 22 staat een voormalig rooms-katholiek zusterhuis, nu in gebruik als cursuscentrum voor zingeving en spirituele groei. Op de verdieping wordt gewoond.



*Wolters-Noordhoff en Noorderkerk*

Onder de meest recente ontwikkelingen in dit deel van de Noorderplantsoenbuurt valt het rijtje van vijf woningen uit 2000 aan de Veldstraat. Verder is in 2005 een complexje van zeven woningen gebouwd aan het begin van de Tuinbouwstraat. Vroeger stond hier de drukkerij van Hoitsma.

De binnengebieden zijn ruim. Meestal staan hier bijzondere gebouwen als scholen of een kerk. Of ze zijn gevuld met garageboxen voor de omliggende woningen. De bouwblokken Akkerstraat / Parallelweg / Moesstraat / Koolstraat en Moesstraat / Kalverstraat / Tuinbouwdwarsstraat / Tuinbouwstraat hebben groene binnengebieden. Deze zijn openbaar toegankelijk en bieden speelruimte aan kinderen.

**Zwarteweg (zuidzijde) / Kleine Grachtstraat / Kleine Bergstraat / Noorderdwarsstraat / Bergstraat / Rijskampenstraat / Veldstraat (westzijde)**

De stedenbouwkundige opzet van dit deel van de Noorderplantsoenbuurt is kleinschaliger. De bouwblokken zijn smaller. Er staan vooral woningen van één laag met een kap, de voormalige moeskers- en koemelkerswoningen. Ook de straten zijn smal. Ruimte voor voortuinen en bomen is er niet. Wel hebben veel woningen geveltuintjes, waardoor de straten vaak toch een groen karakter hebben. De binnenterreinen zijn gevuld met de tuinen van de omliggende woningen. Grote binnenterreinen zoals in het hiervoor behandelde deel van de buurt zijn er niet. De Zwarteweg is ingericht als woonerf. Waar de Kleine Bergstraat, Veldstraat en Zwarteweg samenkomen, ligt een groen ingericht pleintje.

Bijzondere bebouwing is het complexmatig gebouwde blokje arbeiderswoningen aan de Bergstraat. Verder staat achter de bebouwing aan de Zwarteweg een monumentale, voormalige kleuterschool van één tot twee lagen hoog. De school is verbouwd tot woning en via een brede doorgang in de straatwand van de Zwarteweg bereikbaar.

### **Selwerderstraat / Verlengde Grachtstraat / Plantsoenstraat / Kloosterstraat**

Dit gebied is door particulieren ontwikkeld. Toch heeft het een sterk planmatig karakter. Het heeft een helder rechthoekig stratenpatroon. Daarmee wijkt het af van de rest van de Noorderplantsoen- buurt. De oudste bouwblokken aan de Baanstraat, Kolfstraat, en Selwerderdwarstraat en omgeving bestaan overwegend uit rijen woningen van één laag met een kap zonder voortuin en een ingesloten achtertuin. Ook hier zijn de straten smal en hebben veel huizen een geveltuintje. Ruimte voor openbaar groen is er nauwelijks. Toch staan hier en daar bomen in het trottoir. De jongere bouwblokken aan de bredere Kloosterstraat bestaan vooral uit gestapelde woningen van twee lagen met een kap. Langs de hele straat staan bomen.



*Baanstraat en Kloosterstraat*

### **Louise Henriëttestraat / Stadhouderslaan**

De bebouwing is hier twee lagen hoog met een kap of drie lagen hoog met een plat dak. Tussen beide straten staat het onlangs gerenoveerde, monumentale 'Pythagoras'-complex. De woningen hebben voortuinen. In de Louise Henriëttestraat staan bomen.



*Louise Henriëttestraat en Stadhouderslaan (Pythagorascomplex)*

### 3.1.4 Oranjebuurt op onderdelen

#### Hoofddassen: Prinsesseweg en Nassaulaan / Nassauplein / Nassaustraat

De Prinsesseweg is een belangrijke verkeersroute, die de wijken Paddepoel en Selwerd met de binnenstad verbindt. De weg heeft een breed profiel met in het midden een brede groene middenberm met gras en bomen. Aan weerszijden liggen een rijbaan, een parkeerstrook, een vrijliggend fietspad en een trottoir. Aan de Prinsesseweg wordt vooral gewoond. Op de hoeken met de dwarsstraten bevinden zich hier en daar bijzondere functies. De overwegend complexmatig gerealiseerde bebouwing met gestapelde woningen staat direct langs de trottoirs. Tussen de Wilhelminakade en de Graaf Adolfstraat bestaat deze uit drie lagen met een plat dak en verderop uit twee lagen met een kap. Laatstebedeelde woningen zijn in eigendom van woningbouwverenigingen.

De Nassaulaan, het Nassauplein en de Nassaustraat vormen de hoofdas dwars op de Prinsesseweg. De bebouwing bestaat hoofdzakelijk uit gesloten bebouwing met gestapelde woningen van drie lagen hoog met een plat dak. Uitzondering daarop zijn villa's en de school ten oosten van de Koninginnelaan. De Nassaulaan heeft hier een zeer groen karakter. In de trottoirs staan grote bomen. De villa's aan de zuidkant van de laan hebben grote tuinen rondom. De school aan de overkant staat terug ten opzichte van de rooilijn. Ten westen van de Koninginnelaan verbreedt het profiel zich. Hier liggen aan weerszijden van een groene grasberm met bomen rijbanen en brede trottoirs. De bebouwing in het midden van de straat ligt terug ten behoeve van voortuinen.

Aan de westkant van de Prinsesseweg gaat de Nassaulaan over in het Nassauplein. Het profiel wordt nog breder. In het midden ligt een groen plein met een vijver met stenen kades en trappartijen en een speelterrein. Rondom het plein staan grote bomen. Het plein eindigt in een halfronde gevelwand met een doorsteek naar de Nassaustraat. De Nassaustraat is ingericht als een route voor langzaam verkeer. Hij verbindt het Nassauplein met de Wilhelminakade.



*Twee hoofddassen: Prinsesseweg en Nassaulaan/Nassauplein*

#### Secundaire as: Koninginnelaan

De bebouwing aan de Koninginnelaan heeft een gevarieerd karakter in bouwhoogte en architectuur. Ten zuiden van de Dillenburglaan en de Regentessestraat staan dubbele villa's aan de ene kant en stadsvilla's aan de andere kant in het groen. Tot aan de Oranjestraat en de Graaf Adolfstraat bevinden zich gestapelde woningen van drie lagen hoog met een plat dak. De bebouwing is veelal per enkele of dubbele eenheid ontwikkeld. Ten noorden van de Oranjestraat en de Graaf Adolfstraat staan weer de grotere complexen van de woningbouwverenigingen. Dit zijn gestapelde woningen van twee lagen met een kap. Aan weerszijden van de Koninginnelaan liggen trottoirs met groenstroken en bomen.



*Secundaire as: Koninginnelaan*

### **Ten zuiden van Nassaulaan en Nassauplein**

Ten zuiden van de Nassaulaan en het Nassauplein is de bebouwing gevarieerd. Ten oosten van de Koninginnelaan ligt een ruim opgezet, groen villabuurtje met de enkele en dubbele villa's van twee lagen en een kap. De Ernst Casimirlaan en de Adelheidstraat zijn echte woonstraten. De gevelwanden zijn gesloten. Er staan verschillende complexmatig gebouwde blokken met vooral grondgebonden woningen. Aan beide uiteinden van de Ernst Casimirlaan bevinden zich gestapelde woningen. De bebouwing varieert van één of twee lagen met een kap tot twee lagen met een plat dak. De woningen hebben voortuinen. In de trottoirs staan bomen.



*Villabuurt en Ernst Casimirlaan*

### **Ten noorden van Nassaulaan en Nassauplein**

Ten noorden van de Nassaulaan staan de grotere complexen met gestapelde woningen van de woningbouwverenigingen. De bebouwing is in hoofdlijnen twee lagen hoog en heeft een kap. De straatwanden zijn lang. Toch hebben ze een zeer gevarieerd karakter. Op veel punten is de bebouwing verbijzonderd door ophoging tot drie lagen, vaak met een kap in de dwarsrichting. Deze verbijzonderingen zitten vaak op de hoeken. Of ze vormen een ritmische onderbreking van een straatwand (Graaf Adolfstraat en Johan Willem Frisostraat). In het midden van de straatwanden ligt de bebouwing vaak terug geroid. Over het algemeen is er weinig openbaar groen. Slechts enkele straten hebben bomen in de trottoirs. Dit wordt ruimschoots gecompenseerd door de aanwezigheid van voortuinen omzoomd door lage hagen.

Een bijzonder element is het Agnesplein ten noorden van de Johan Willem Frisostraat. In het midden van het plein ligt een plantsoentje met speeltoestellen. In de hoek van het plein bevindt zich een voormalig schoolgebouw. Hierin wonen nu buitenlandse studenten. Tussen de Graaf Adolfstraat en Stadhouderslaan staat de eerder genoemde monumentale school. Het bouwblok Prinsesseweg / Johan Willem Frisostraat / Stadhouderslaan heeft een zeer ruim, groen binnenterrein met een fijne speeltuin. Hier staat ook een gebouw met maatschappelijke voorzieningen zoals het buurtcentrum.



*Johan Willem Frisostraat en binnenterrein bouwblok  
Prinsesseweg / Johan Willem Frisostraat / Stadhouderslaan/Oranjestraat*

De Oranjestraat hoort bij de Oranjebuurt. Qua bebouwing sluit de straat meer aan bij de Noorderplantsoenbuurt. Woningen van één en twee lagen met kap wisselen elkaar af. Ter plaatse van de voormalige wasserij uit 1905 is in de jaren '90 van de vorige eeuw een complexje van zeven woningen gerealiseerd. Zij zijn drie lagen hoog en hebben een plat dak. De woningen hebben geen voortuinen. In de trottoirs staan bomen.

### **3.1.5 Binnenterreinen**

De binnenterreinen van de Oranjebuurt en de Noorderplantsoenbuurt zijn deels geprivatiseerd en deels semi-openbaar. De meeste binnenterreinen zijn behoorlijk dicht bebouwd. Er zijn ook een paar ruime en groene binnenterreinen. Deze bieden onder andere speelruimte aan kinderen en hebben daarmee een buurtfunctie. Het karakter van de groene binnenterreinen moet als zodanig in stand blijven.

(Verdere) verdichting van de binnenterreinen is stedenbouwkundig gezien niet wenselijk. Belangrijk is, dat binnen de bouwblokken een aantrekkelijk leefklimaat met licht en ruimte gegarandeerd blijft, zowel voor de bewoners van het blok als voor flora en fauna. Extra bebouwing kan overlast of aantasting van de privacy voor de omgeving opleveren. Bovendien levert extra woonruimte vaak parkeer-, stallings- en/of ontsluitingsproblemen op. Daarnaast hebben sommige binnenterreinen een buurtfunctie. Nieuwe bebouwingsmogelijkheden op de binnenterreinen zijn dan ook beperkt. Op de binnenterreinen is bebouwing in de vorm van bijgebouwen onder voorwaarden toegestaan. Het oprichten en in gebruik nemen van bebouwing op de binnenterreinen ten behoeve van een (zelfstandige) woonfunctie is niet mogelijk. Echter, indien op grond van het nu nog vigerend bestemmingsplan een omgevingsvergunning is afgegeven, zoals voor het bouwblok Stadhouderslaan/ Kerklaan/ Louise Henriëttestraat, dan zijn de bouwmogelijkheden uit deze vergunning in het voorliggend plan meegenomen.

### **3.1.6 Toekomstige ontwikkelingen**

#### **Hoek Moesstraat / Parallelweg**

Op de hoek van de Moesstraat en de Parallelweg bevindt zich een opening in het verder gesloten bouwblok met de Koolstraat en de Akkerstraat. De open plek is ingericht met struiken. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het wenselijk deze hoek te bebouwen; dit was reeds mogelijk op grond van het tot nu toe vigerend bestemmingsplan.

#### **Omgeving Herman Colleniusbrug**

In de toekomst zou de verkeerskundige inrichting van de kruising Prinsesseweg-Wilhelminakade-Herman Colleniusstraat kunnen wijzigen. Om alle mogelijkheden open te houden, ligt op het meest zuidelijke deel van de groene middenberm van de Prinsesseweg de bestemming Verkeer. Onder deze bestemming kunnen ook groenvoorzieningen worden aangelegd.



## 3.2 Wonen

### Woningtypen, bevolking en huishoudtypen: goed gelegen afwisseling

Het plangebied Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt heeft de typische kenmerken van een wijk van voor de oorlog dichtbij het centrum: een gemêleerd gebied van de stad met vooral kleine woningen. Het aantal inwoners is 6584 (2012).

Het gebied kent een sterke begrenzing met een afwisselende dynamiek: spoor, water en een doorgangsroute naar het noorden van de stad en verder. Buiten de drukke randen en de Prinsesseweg als route door de wijk heen is het een besloten gebied met afwisseling in woonsferen. Het gebied is aantrekkelijk door zijn ligging dichtbij het centrum en grenzend aan het Noorderplantsoen.

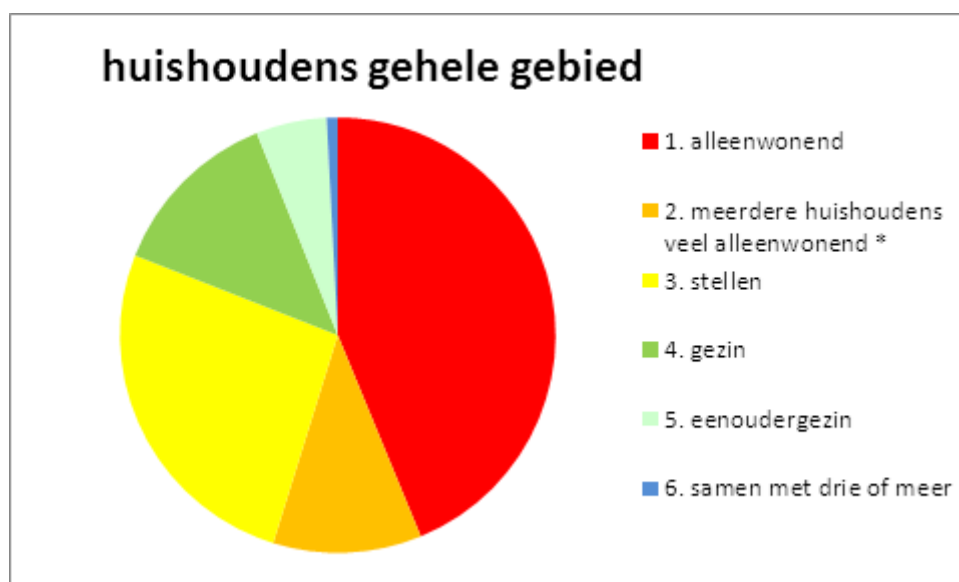
De verschillende woonduurcategorieën komen gemiddeld over het gehele gebied overeen met het gemiddelde in de gemeente; er zijn iets meer mensen die er lang (bijvoorbeeld langer dan 10 jaar) wonen dan in de gemeente als totaal.

In de buurten bestaat de nodige variëteit in het woningbestand. Ruim een vijfde deel van de woningen is van na de oorlog. De gestapelde woningen zijn vooral boven-/benedenwoningen, en eenderde van de woningen is niet gestapeld (rijenwoning). Er is een behoorlijke spreiding over alle oppervlakte-categorieën, ook de grotere. De categorie die het meeste voorkomt zijn de woningen tussen de 60 en 80 m<sup>2</sup> (ruim eenderde deel).

Ongeveer 45% wordt bewoond door eigenaar-bewoners. In de Oranjebuurt zijn er veel corporatiewoningen en in de Noorderplantsoenbuurt is meer sprake van particuliere verhuur. In circa 11% van de woningen wonen meerdere huishoudens, meestal alleenwonenden, met name aan de Tuinbouwstraat.

Er zijn hier ook mogelijkheden om 'op stand' te wonen (bijvoorbeeld aan de Nassaulaan met zijn brede profiel en het Nassaplein).

Er is ook afwisseling in bevolking: de samenstelling ligt dichtbij het stedelijk gemiddelde. 33% van de huishoudens wordt gevormd door bewoners tussen de 20 en 29 jaar. Er is een toename te zien van het aantal huishoudens, alsmede in relatie daarmee een gestage toename van het aantal alleenwonenden. Bewoning door stellen, eenoudergezinnen en oudere alleenstaanden neemt licht af. De groep tweoudergezinnen blijft ongeveer gelijk.



*Bevolkingssamenstelling*



### Beleidskader

In de Structuurvisie Stad op Scherp (2009) zijn concepten uitgewerkt voor een vitale en levendige stad. De gemeente wil de groei van een compacte stad in het groen blijvend faciliteren. In februari 2010 is als uitwerking van de structuurvisie een nieuwe structuurvisie Wonen vastgesteld: 'Kwaliteit van Wonen'. Hierin zijn de volgende thema's benoemd:

- Ieder huishouden in de stad woont naar zijn eigen zin.
- Nieuwbouw in de stad moet gericht zijn op wat nog ontbreekt; nadruk op drie doelgroepen voor nieuwbouw: jongerenhuishoudens, gezinnen en ouderen. Qua type woonmilieu ligt de prioriteit bij binnenstedelijke en groen-stedelijke woonmilieus (Groepen Samen in de stad en Ruim & buiten, Onderzoek Woonmilieus in Stad, juni 2011).
- In de bestaande woningvoorraad ligt het accent van het gemeentelijk beleid op duurzame energie en energiebesparing en het borgen van de betaalbaarheid van sociale huurwoningen door beperking van de energielasten.

- Er wordt gestreefd naar evenwichtige wijken met een eigen karakter. Hierbij is de woonmilieubenadering van de gemeente en de corporaties een mogelijk hulpmiddel. (bovengenoemd onderzoek).
- Meer ruimte voor particulier opdrachtgeverschap en het faciliteren van bewonersinitiatieven.

In de Oranjebuurt/ Noorderplantsoenbuurt zijn geen (grote) nieuwe ontwikkelingen op het gebied van woningbouw te verwachten. Wel is mogelijke verbetering van de energetische kwaliteit van woningen van corporaties en particulieren te verwachten.

Alle schilwijken kennen een intensieve bebouwing. Om de huidige woonkwaliteit te bewaren, dienen de aanwezige binnenterreinen zoveel mogelijk openbare ruimtes te blijven.

### **3.3 Bedrijvigheid**

De Oranjebuurt en Noorderplantsoenbuurt liggen in de relatieve nabijheid van de binnenstad, maar toch heerst in een groot gedeelte van de buurten relatieve stedelijke rust. Commerciële voorzieningen (detailhandel, horeca, dienstverlening) zijn in beperkte mate aanwezig en concentreren zich in enkele radiaalstraten, zoals de Kerklaan, de Prinsesseweg en de Moesstraat, met een supermarktvoorziening aan de Wilhelminakade.

De Kerklaan en Moesstraat hebben altijd een gemengd karakter gehad, met een afwisseling van wonen en commerciële functies. De aanwezige voorzieningen hebben een sterk wijkverzorgend karakter. Uitwisseling tussen wonen, bedrijvigheid, detailhandel (met een maximum van 200 m<sup>2</sup>) en zakelijke dienstverlening dient in deze straten mogelijk te zijn, ook met het oog op de wijk economie. Het toegestane aantal horecavestigingen in de Kerklaan is acht conform het vigerende bestemmingsplan. Dit betekent ten opzichte van de situatie in 2013 dat twee extra vestigingen mogelijk zijn, echter uitsluitend in de vorm van horeca-2 (restaurants), c.q. een relatief lichte vorm van horeca, omdat leefbaarheid een belangrijk afwijkingscriterium is.

De Prinsesseweg en de Koninginnelaan kennen een beperktere aanwezigheid van commerciële functies en een grotere nadruk op wonen. De bedrijvigheid is voornamelijk gevestigd in hoekpanden. Met dit bestemmingsplan wordt deze situatie in stand gehouden. Een afwijkingsbevoegdheid voor horeca-2 in een aantal hoekpanden is opgenomen.

#### **Werken aan huis**

Meer en meer worden in de laatste jaren beroepen aan huis uitgeoefend dan wel kleinschalige bedrijvigheid aan huis gevestigd. Dit wordt nog eens onderstreept door de toename van inschrijvingen bij de Kamer van Koophandel en onderzoeken in het kader van de ontwikkeling van de wijk economie die de laatste tijd landelijk wordt gepubliceerd. Dit is in de Noorderplantsoenbuurt en Oranjebuurt in nog sterkere mate het geval: de stedelijke locatie gecombineerd met het woningaanbod trekt een bewonersprofiel dat meer dan gemiddeld ondernemend is ingesteld. In het licht van deze trend en het feit dat burgers meer en meer tot mengvormen van ZZP (Zelfstandige Zonder Personeel)-activiteiten en loondienst neigen om in hun bestaan te voorzien, worden in dit bestemmingsplan aan huis verbonden beroepen bij recht toegestaan alsmede, na toepassing van een afwijkingsbevoegdheid, kleinschalige bedrijvigheid aan huis. Voorwaarde is dat de woonfunctie in stand blijft en de bedrijfsmatige bezigheden ondergeschikt blijven aan het wonen.

### **3.4 Voorzieningen**

In de Noorderplantsoenbuurt en Oranjebuurt bevinden zich diverse voorzieningen. Zo zijn er enkele scholen, een kinder-/buitenschoolse opvanginstelling, een theater-/kunstinstantie en een buurtcentrum.

### **3.5 Verkeer**

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

#### **Autostructuur**

De Oranjebuurt en de Noorderplantsoenbuurt liggen ten noordwesten van de binnenstad van Groningen en worden ingeklemd door het Noorderplantsoen, het Reitdiep en de spoorlijn Groningen - Delfzijl / Roodeschool. De Prinsesseweg en de Wilhelminakade zijn de gebiedsontsluitingswegen (50 km/ uur), die beide buurten verbinden met de diepenring en de wijk Paddepoel. Via de routes Prinsesseweg / Zonnelaan / Pleiadenlaan en de Kraneweg / Friesestraatweg kan men de westelijke ringweg bereiken. De Prinsesseweg en de Wilhelminakade zijn niet alleen belangrijke ontsluitingswegen voor het plangebied, maar vervullen ook een functie in de ontsluiting van de binnenstad. Alle overige wegen binnen het gebied zijn erftoegangswegen (30 km/uur), waar verblijven centraal staat. De overgang van een gebiedsontsluitingsweg naar een erftoegangsweg is zo vormgegeven, dat de weggebruiker wordt gewezen op het veranderde snelheidsregime en het te verwachten verkeersgedrag. In de meeste gevallen is deze overgang vormgegeven als een inritconstructie.

#### **Parkeren**

Net als in andere oudere stadsdelen, neemt de parkeerdruk en daarmee de overlast toe. Oorzaken zijn de beperkte beschikbaarheid van parkeer capaciteit, een toename van het autobezit en een toename van het aantal parkeerders van elders. Dit zet de leefbaarheid, aantrekkelijkheid, duurzaamheid en bereikbaarheid van de stad onder druk.

Op verzoek van de Oranjebuurt en de Noorderplantsoenbuurt heeft het college op 19 maart 2014 besloten om betaald parkeren in te voeren in de Oranjebuurt en de Noorderplantsoenbuurt. Het zuidelijke deel van de Oranjebuurt heeft reeds een betaald-parkeren-regime. Het noordelijke deel van de Oranjebuurt komt daar nu bij met hetzelfde regime als in het zuidelijke deel. Voor de Noorderplantsoenbuurt geldt het regime voor meer uren per dag. De verwachte ingangsdatum is 1 januari 2015.

Voorts wordt ook het gebruik van parkeergarages wordt gestimuleerd.

#### **Fietsstructuur**

In de beleidsnota Fietsverkeer 2000 wordt de fietsstructuur in de stad onderverdeeld in een hoofdstructuur en een secundaire structuur. In het plangebied behoren de Prinsesseweg, de Wilhelminakade en het Jaagpad tot de hoofdfietsstructuur. De Nassaulaan behoort tot de secundaire fietsstructuur. Met uitzondering van de Nassaulaan beschikken al deze wegen over fietspaden of -stroken. Het Jaagpad is een geheel vrij liggend fietspad.

### **3.6 Openbare ruimte**

De Oranjebuurt en Noorderplantsoenbuurt bevatten de volgende groenelementen, die de stedenbouwkundige opzet van de buurten completeren.

### **Groen aan de randen**

- Het Noorderplantsoen begrenst de Oranjebuurt en de Noorderplantsoenbuurt aan de oostkant. Dit voor Groningen misschien wel belangrijkste park is ontstaan op de oude stadswallen. Het Noorderplantsoen is geen onderdeel van dit bestemmingsplan, maar de groene uitstraling van het park bepaalt voor een groot deel de sfeer aan de zuidrand van de Oranjebuurt en de Noorderplantsoenbuurt.
- De spoorlijn Groningen-Sauwerd begrenst de Oranjebuurt en de Noorderplantsoenbuurt aan de westkant. Het groen rondom dit spoortracé vormt een belangrijke verbinding in de Stedelijke Ecologische Structuur.
- Aan de zuidkant van de Oranjebuurt ligt het Reitdiep. De oever hiervan is groen ingericht en gedeeltelijk als tuin in gebruik door woonbootbewoners. De oever is een verbinding in de Stedelijke Ecologische Structuur.
- De Noorderstationsstraat begrenst de Noorderplantsoenbuurt aan de noordkant. Een bomenhoofdstructuur begeleidt deze straat. Zie hiervoor het Bomenstructuurplan.

### **Bomenstructuurvisie 'Sterke stammen'**

De bomenstructuurvisie 'Sterke Stammen' is in februari 2014 vastgesteld. De bomenstructuurvisie vormt een wensbeeld voor de toekomst. Er wordt een onderscheid gemaakt in hoofd- en nevenstructuur. Voor de hoofdbomenstructuur zullen bewoners worden uitgenodigd om mee te denken in het bepalen van de gewenste structuur. In buurten en wijken bepalen bewoners mede de inrichting en gebruiksmogelijkheden van de nevenbomenstructuur. Op het moment dat in een straat de bomen moeten vervangen, worden buurtbewoners uitgenodigd om keuzes te maken in het aantal te planten bomen, de plek van de bomen en de soort(en) bomen.

#### *Stadsdeel Oude wijken*

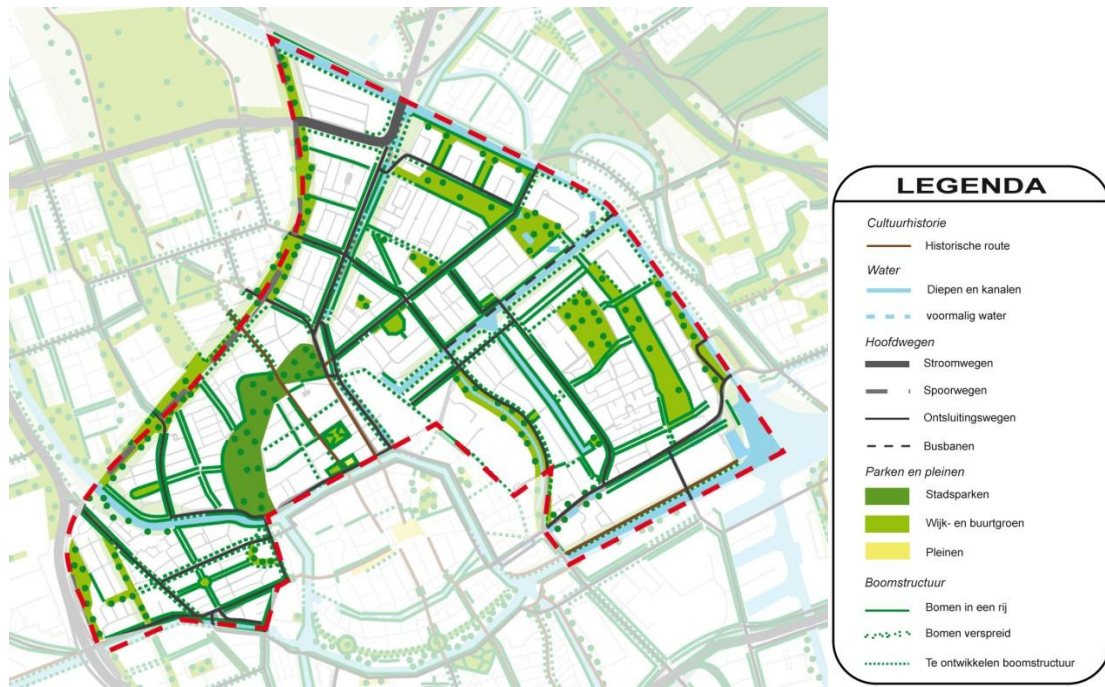
De Oranjebuurt en de Noorderplantsoenbuurt maken onderdeel uit van de Oude wijken. In dit stadsdeel is een menging aan functies aanwezig: wonen wordt afgewisseld met bedrijven of winkels. Delen van de woonbuurten zijn gebieden met bijzondere waarde.

#### *De bomenstructuur*

Echt karakteristiek voor de Oude Wijken zijn de lindelanen. Steeds terugkerende accenten in de boomstructuur zijn de groepen Italiaanse populieren op de koppen van vijvers of kruisingen en pleinen. Maar ook haagbeuken zijn toegepast. Verder zijn er bijzondere straten, zoals de Prinsesseweg met de karakteristieke zuileiken en de Nassaulaan met een steeds veranderend profiel.

Te ontwikkelen hoofdboomstructuren in de Oranjebuurt – Noorderplantsoenbuurt zijn de Kalverstraat, Parallelweg en Moesstraat. Boomstructuren die versterkt moeten worden zijn de Wilhelminakade en Noorderstationsstraat.

In de oude wijken zijn naast de straten met een hoofdbomenstructuur straten aanwezig die onderdeel uitmaken van de nevenstructuur, daarvoor is een keuzepalet gemaakt (zie 'Sterke Stammen').



*Bomenstructuurvisie "Sterke Stammen"*

### Groen pleintje en binnenterreinen

In de Oranjebuurt en Noorderplantsoenbuurt bevinden zich een groen pleintje en enkele groene binnenterreinen. Deze binnenterreinen zijn van belang op buurtniveau en voor de omliggende woningen. Ze voorzien veelal in speelvoorzieningen. Het betreft:

- het Albertine Agnesplein, een groen pleintje aan de voorzijde van de woningen met enkele speelvoorzieningen;
- het binnenterrein van het bouwblok Akkerstraat / Koolstraat / Parallelweg; Dit binnenterrein met speelvoorzieningen grenst aan de achterzijde van de omliggende woningen.
- het binnenterrein van het bouwblok Moesstraat / Tuinbouwstraat / Kalverstraat; Dit binnenterrein grenst eveneens aan de achterzijde van de omliggende woningen. Het bevat een jeu de boulesbaan en een klein parkje.
- het binnenterrein van het bouwblok Prinsesseweg / Johan Willem Frisolaan / Stadhouderslaan. Ook dit binnenterrein grenst aan de achterzijde van de omliggende woningen. Het bevat speelvoorzieningen en een buurtcentrum.

### Ecologische groenstructuur

Het plangebied kenmerkt zich door een vrij hoge mate van versterking. De oppervlakten groen binnen in de wijk zijn beperkt en bestaan uit enkele groene binnenterreinen, achtertuinten en boomstructuren langs wegen. Het Noorderplantsoen aan de oostzijde betreft een ecologisch kerngebied. Aan de noordzijde ligt een groenzone langs het spoor en aan de zuidwestzijde langs het Reitdiep. Al deze gebieden betreffen ruimten met ecologische waarden en behoren tot de vastgestelde Stedelijke Ecologische Structuur (SES) evenals tot de vastgestelde Basisgroenstructuur.

Ecologisch gezien zijn het dus de boomstructuren, 'binnengroentjes', randen en tuinen van het plangebied die bijdragen aan het stedelijke groene weefsel. De groene binnenterreinen liggen achter de Johan Willem Frisostraat, de Koolstraat, de Tuinbouwstraat en achter de Noorderbuitensingel. Daarnaast zijn het de boomstructuren, zoals langs de Prinsesseweg, het Nassaplein, de Nassaulaan, de Koninginnelaan en de Akkerstraat. Hier staan verschillende - waaronder monumentale - boomsoorten, alsmede struiken en nectarplanten. In deze groenelementen leven (deel) populaties van onder andere verschillende en beschermde vleermuissoorten, egels, muizen, vlinders en vogelsoorten.

Hetzelfde geldt, zij het in mindere mate, voor de zeer vormenrijke natuur van de stoepregel- of

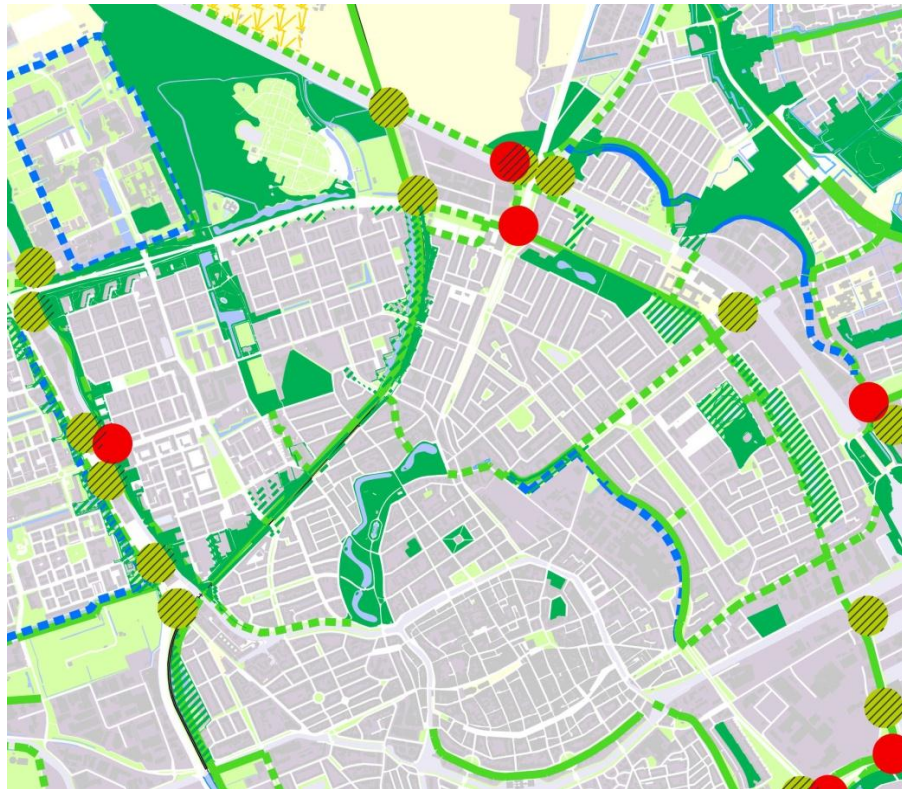
geveltuintjes, zoals langs de Zwarteweg. Stoeptegeltuintjes en gevelbegroeiingen leveren voedsel voor vogels, bijen en vlinders, beschutting en nestgelegenheid. Opvallend zijn de klimopbegroeiingen die in deze wijk relatief meer lijken voor te komen. Klimop levert veel nectar en voedsel alsmede nestgelegenheid voor vogels. Het is daarom een doelsoort van het stedelijk gebied. Indien vleermuisverblijfplaatsen of vliegroutes aanwezig zijn, zijn deze locaties of trekroutes beschermd. Langs de Akkerstraat is een nieuwe ecologische groenverbinding geprojecteerd, terwijl die van de Moesstraat (huidige SES kaart) komt te vervallen, omdat er weinig groen in deze straat is te vinden en te realiseren.



**Basisgroenstructuur** = Groene openbare ruimte, waar de gemeente in de eerste instantie verantwoordelijk voor is. Gestreefd wordt naar versterking van de functionele kwaliteit en completering van de samenhang in het netwerk.

**Nevengroenstructuur** = Overige openbare ruimte, vooral op het niveau van buurt en straat, waar nadrukkelijk gestreefd wordt naar medeverantwoordelijkheid en participatie van bewoners en beheerders bij de inrichting en het beheer.

*Groenstructuurvisie Groene Pepers*



- |   |  |   |
|---|--|---|
|  Ecologische hoofdstructuur (Nationaal) |  knelpunt in verbinding            |  te ontwikkelen/versterken groenverbinding                  |
|  Ecologisch kerngebied groen           |  te ontwikkelen ecologisch gebied |  te ontwikkelen/versterken waterverbinding                 |
|  Ecologisch kerngebied water           |  duurzaam stedelijk water         |  te ontwikkelen / versterken SES ondersteuning (c.a. 1 ha) |
|  Ecologische groenverbinding           |  |   |
|  Ecologisch waterverbinding            |  |   |

*Stedelijke Ecologische Structuur 2014*



## Hoofdstuk 4      Randvoorwaarden / omgevingsaspecten

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

### 4.1      Archeologie

In 1992 is door Nederland het 'verdrag van Valletta' ondertekend, in de volksmond ook wel 'verdrag van Malta' genoemd. Het verdrag van Malta is wettelijk vertaald met een ingrijpende wijziging in de Monumentenwet '88 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, dat wil zeggen 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 of te verwachten zijn. Daarnaast dient het bestemmingsplan voorschriften te bevatten om eventueel 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 en de erfgoedverordening van de gemeente en dit bestemmingsplan beschrijven vervolgens de procedure.

#### **Bescherming**

Gezien de grote kans op archeologische sporen en vondsten in de bodem van de Hondsrug, ontstaan vanaf de Steentijd, is het gebied tussen de Kerklaan en Noorderstationsstraat bestemd als 'Waarde-Archeologie 1' (zie ook de CultuurWaardenKaart in paragraaf 2.4) Bovendien staat het gebied op de Archeologische Monumenten Kaart van Nederland geregistreerd als gebied van hoge archeologische waarde. In dit gebied dient archeologisch onderzoek plaats te vinden als de bodem over een oppervlakte van meer dan 50 vierkante meter wordt verstoord en er dieper gegraven wordt dan 30 cm.

De westflank van de Hondsrug, een zone ten westen van de Kerklaan, is bestemd als 'Waarde-Archeologie 2'. In dit gebied dient archeologisch onderzoek plaats te vinden als de bodem over een oppervlakte van meer dan 200 vierkante meter wordt verstoord en er dieper wordt gegraven dan 30 cm.

### 4.2      Ecologie

#### **Gewenste ontwikkeling**

Genetische uitwisseling en klimaatopwarming vragen om duurzame goed functionerende groengebieden en ecologische verbindingen tussen groengebieden. De Basisgroenstructuur dient behouden te blijven en waar mogelijk versterkt te worden. Langs de Akkerstraat staat een te ontwikkelen groenverbinding gepland. Het is gewenst om hier meer groen te creëren. Versterking van de boomstructuur zou een belangrijk onderdeel daarvan kunnen zijn.

Bij ontbrekende verbindingzones of grotere groengebieden zijn kleinere groengebieden als steppingstones of groene enclaves van belang, evenals de boomstructuren langs wegen en kades. Door hun oppervlakte en soortenvariatie hebben de 'binnengroentjes' namelijk een belangrijke ecologische waarde. Bij wijkvernieuwing of renovatie moet daarom nadrukkelijk gezocht worden deze kwaliteiten te behouden en te integreren en zo mogelijk te verbinden.

Alle boomstructuren in het gebied zijn waardevol voor vogels en vleermuizen als nestplaats, voedselvoorziening en trekroute.

Inrichting en beheer dient bij voorkeur afgestemd zijn op het Doelsoortenbeleid    Stedelijk gebied.

### **Overige aandachtspunten**

De bouwwijze van huizen in dit stadsdeel kenmerkt zich veelal nog door traditionele dakopbouw met dakpannen. In beschikbare holten leven waardevolle stadsdieren, zoals gierzwaluwen, huismussen, roodstaarten en verschillende vleermuissoorten. Binnen dit plan zijn veel gierzwaluwkolonieplaatsen aanwezig, onder andere in de Ernst Casimirlaan, de Johan Willem Frisostraat, de Selwerderstraat, de Louise Henriëttestraat, de Tuinbouwstraat, de Moesstraat en de Noorderstationsstraat. De Oranjebuurt behoort tot de stadswijken met de hoogste aantallen gierzwaluwbroedplaatsen. De aantallen van deze soorten nemen stadsbreed af. Ook de huismus is in dit stadsdeel nog goed vertegenwoordigd. Alle nestplaatsen van deze soorten zijn beschermd en moeten bij sloop of renovatie gecompenseerd worden. Bij renovatie en nieuwbouwplannen is het überhaupt noodzakelijk voorzieningen voor deze soorten als randvoorwaarde op te nemen. Bij nieuwbouw moet tevens nadrukkelijk ingezet worden op het realiseren van dakvegetaties, zoals bij de Nassauschool en Buurtcentrum Prinsesseweg 44-1 is gebeurd. Deze dragen in een intense stad in hoge mate bij aan verhoging van de kwaliteit van de leefomgeving en de duurzaamheid.

### **Wet en regelgeving**

Door middel van quickscans en zonodig nader onderzoek dienen de ruimtelijke ontwikkelingen getoetst te worden aan de Flora- en faunawet en aan het stedelijke ecologisch beleid.

De afstand tot de Ecologische Hoofdstructuur Structuur Koningslaagte bedraagt circa twee kilometer, de afstand tot het Leekstermeergebied circa drie kilometer. Gezien het conserverend karakter van het voorliggend plan, de afstand tot de betreffende gebieden en de afscherming door bestaande bebouwing is er geen sprake van invloed ten gevolge van dit plan op beide gebieden.

## **4.3 Water**

### **Beleid**

Het waterbeleid voor Groningen is vastgelegd in 'Waterwerk', het Groninger water- en rioleringsplan 2009-2013. Daarnaast wordt gewerkt volgens de stedelijke wateropgave van het waterschap Noorderzijvest en van het waterschap Hunze en Aa's. In de navolgende figuur is het beleidskader weergegeven.

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 leefomgevingskwaliteit 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.

	EUROPEES	NATIONAAL	REGIONAAL	LOKAAL
<b>Waterkwaliteit</b>	Kaderrichtlijn Water (KRW)	Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW)  Watervisie kabinet	Waterbeheersplannen Waterschappen  Landschapsontwikkelingsplan Groningen (LOP)	Groninger Water- en Rioleringsplan (GRP)  Structuurvisie  Groenstructuurvisie
<b>Waterkwantiteit</b>		Commissie Waterbeheer 21e eeuw (WB21)  Watervisie kabinet	Waterbeheersplannen Waterschappen  Landschapsontwikkelingsplan Groningen (LOP)  Regionaal Bestuursakkoord Water (RBW)	
<b>Stedelijk water</b>		Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW)  Wet gemeentelijke watertaken  Watervisie kabinet	Notities stedelijk water NZV/H&A	Groninger Water- en Rioleringsplan (GRP)  Structuurvisie  Groenstructuurvisie

### *Beleidskader*

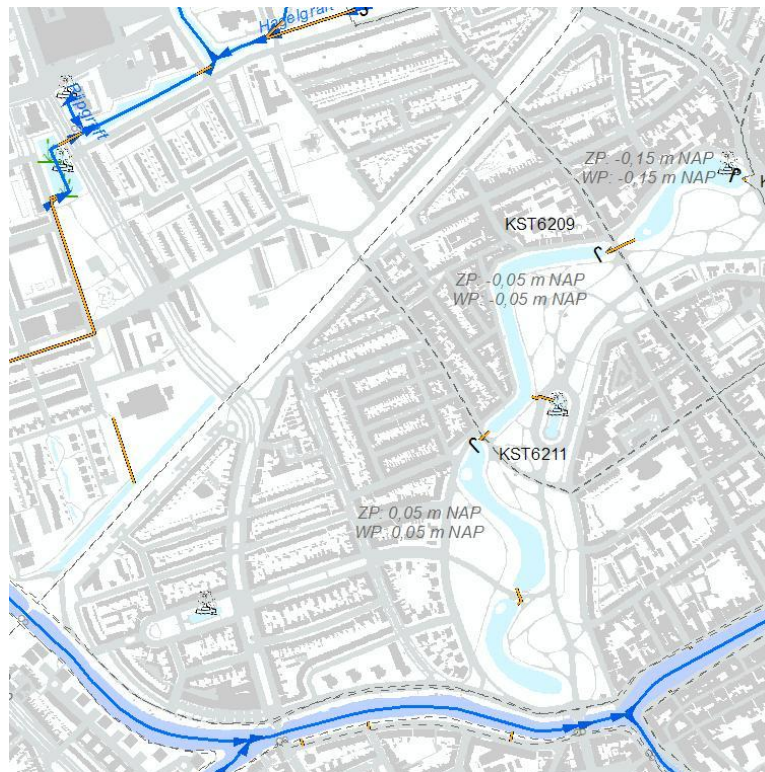
De natuurlijke relatie van water met zijn omgeving ligt in steeds sterkere mate (mede) ten grondslag aan de ruimtelijke ontwikkeling. Het water als mede-ordenend principe. Water legt verbindingen tussen de bodem, de natuurlijke ontwikkeling en de gesteldheid en beleving van de woon- en werkomgeving. 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 en een klein gedeelte (ten oosten van de Prinsesseweg) valt binnen het beheergebied van Hunze en Aa's. De waterschappen vervullen een adviserende en toetsende rol.

## **Openbare ruimte**

### **Waterstructuur huidige situatie**

Binnen het plangebied is oppervlaktewater aanwezig in de vorm van de vijver aan het Nassaplein. Het bestemmingsplangebied grenst aan oppervlaktewater in de vorm van de vijvers van het Noorderplantsoen en het Reitdiep. De vijvers hebben allen een ander peil. De hoogste vijver (aan de kant vanaf het Reitdiep) heeft een peil van +0,05 meter en watert af naar de vijver met peil -0,15 meter NAP aan de Noorderstationstraat. Vanaf daar stroomt het via een duiker in het Oosterhamrikkanaal. Dit water, dat wordt gezuiverd in het natuurlijke filter van het bassin in het Oosterhamrikkanaal, wordt vervolgens door middel van een persleiding weer in de vijvers gepompt. Dit geheel wordt de Watermolen genoemd.

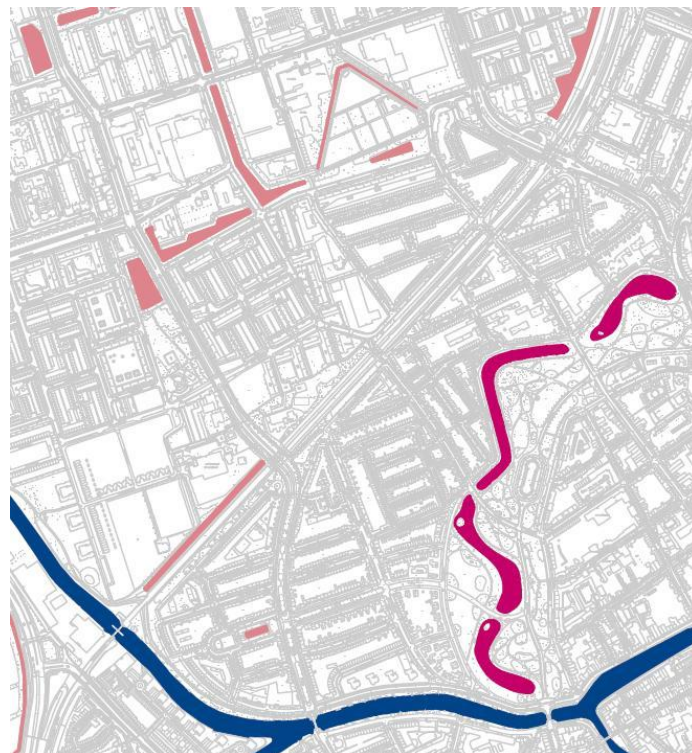
Aan de zuidkant van het plangebied ligt het Reitdiep (boezemwater) dat een peil heeft van +0,53 meter NAP. In zeer extreme situaties kan dit peil oplopen tot +1,50 m NAP. De noordelijke oever van het Reitdiep heeft een waterkerende functie.



*Waterstructuur*

**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; 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.



*Huidige waterfunctie is gelijk aan de ambitie die er voor dat gebied is*

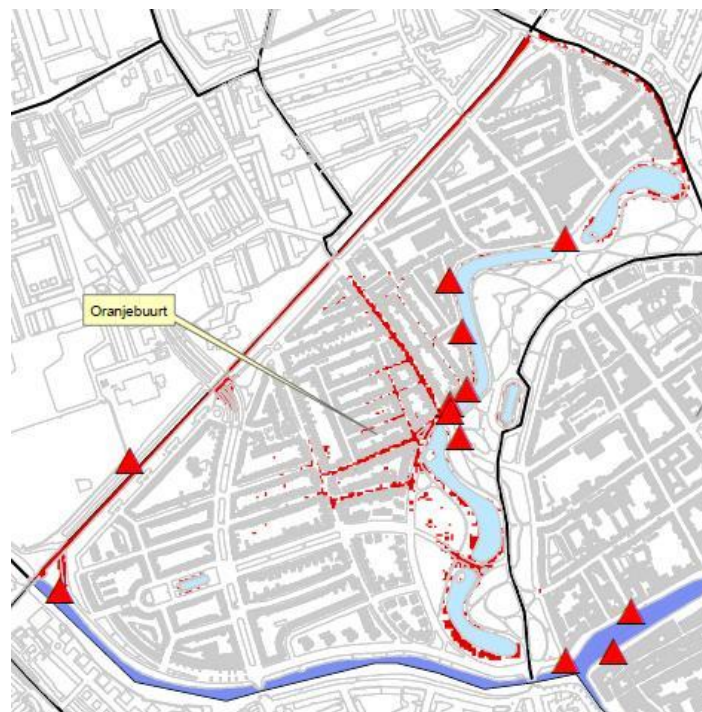
In het gebied van het bestemmingsplan komt de volgende functie voor: Stedelijk water in de vorm van de vijver aan het Nassaplein.

Het plangebied wordt voor wat betreft water begrensd door:

- 'duurzaam stedelijk water'; dit treffen we veelal aan in of nabij nieuwe woonwijken en in kleinere stadsparken. Dit water heeft een goede waterkwaliteit. Het duurzaam stedelijk water in de vorm van de Noorderplantsoenvijvers valt onder het bestemmingsplan Hortusbuurt-Noorderplantsoen;
- 'boezemwater'; het Reitdiep heeft een aan- en afvoerfunctie voor water op een lokale en regionale schaal. Dit water wordt in de meeste gevallen ook gebruikt voor transport over water. Het boezemwater valt onder bestemmingsplan Openbaar Vaarwater.

### Waterberging

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



*Kritieke punten*

### Randvoorwaarden/ omgevingsaspecten

#### *Water en riolering bij inbreidingen*

Bij eventuele ontwikkelingen in het gebied moet rekening gehouden worden met de gevolgen van het toepassen van verhard en bebouwd oppervlak. Door deze verstedelijking komt regenwater sneller tot afstroming. Het water moet indien mogelijk vertraagd afvoeren op de bestaande hoofdwatgangen door het plangebied.

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

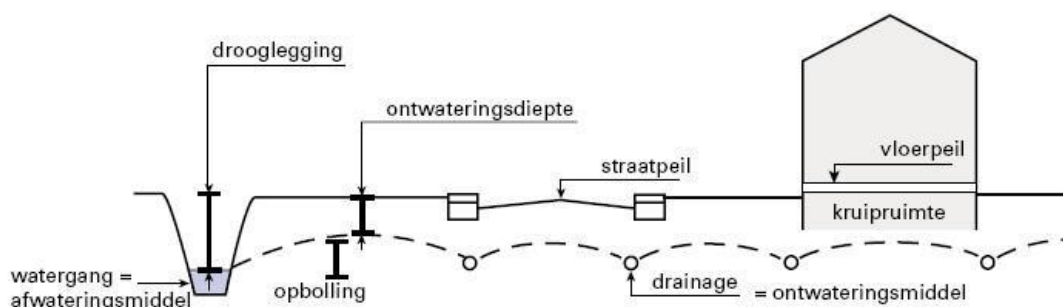
### Bodem

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 1,00 meter zijn en bij gebouwen moet dit minimaal 0,20 meter zijn beneden de afdekking van de bodem van de kruipruimte. Bij kruipruimteloos bouwen moet deze afstand minimaal 0,20 meter beneden de fundering zijn.

In onderstaande tabel staat de drooglegging per gebied weergegeven.

Gebied	Waterpeil	Laagste maaiveld	Drooglegging
plangebied (kant Reitdiep)	+ 0,53 m NAP	+ 1,40 m NAP	+0,87 m
plangebied (kant vijvers)	+0,05 m NAP	+1,40 m NAP	+1,35 m

Gesteld kan worden dat de drooglegging in het plangebied grotendeels voldoet aan de norm van 1,00 meter. Het betreft een gebied met relatief lage grondwaterstanden. Maar bij de inrichting van een kavel in de omgeving van het Reitdiep moet wel rekening worden gehouden met plaatselijk verhoogde waterstanden door opbolling van het grondwater. Hierbij dient met voldoende drainage afvoer, een geschikt bouwpeil en een geschikte bouwwijze (bijvoorbeeld kruipruimteloze bouw) rekening te worden gehouden.



*Schematische weergave grondwater, drooglegging, ontwateringsdiepte*

### Riolering

Binnen het plangebied ligt een gemengd riool dat regenwater en huishoudelijk afvalwater transporteert. Dit stelsel heeft een overstort aan het Reitdiep, een overstort in de vijver aan de Kerklaan en twee overstorten die zijn aangesloten op een bergbezinkbassin. Dit bassin bestaat uit een bergingszak op de bodem van de vijver die bij hevige regenval het overstortwater tijdelijk opslaat. Dit water wordt later teruggevoerd het riool in om af te voeren naar de zuivering, c.q. via de Noorderstationsstraat en vervolgens het moerriool naar het gemaal aan het Damsterdiep.

### 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.

## 4.4 Milieu

De volgende paragrafen gaan in op de milieuaspecten die relevant zijn voor dit conserverend bestemmingsplan. Achtereenvolgens wordt ingegaan op bedrijven, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid en bodem.

### 4.4.1 Bedrijven

Bedrijven kunnen hinder (geur, stof of geluid) of gevaar veroorzaken en daardoor de kwaliteit van de leefomgeving beïnvloeden. Dit moet zoveel mogelijk worden voorkomen, vooral bij woongebieden of andere gevoelige bestemmingen. Anderzijds is het zaak, dat bedrijven zich kunnen ontwikkelen en eventueel uitbreiden.

In de woonbuurten Noorderplantsoenbuurt en Oranjebuurt zijn bedrijven toegestaan in de categorieën 1 en 2 conform de beschrijving in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering'. Dergelijke bedrijven passen in een woonomgeving. In het plangebied bevindt zich één inrichting van categorie 3. Het betreft een meubelmakerij aan de Veldstraat 14 die naar de aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met een bedrijf in categorie 2. De voorschriften van dit bestemmingsplan staan geen nieuwe bedrijven toe die vanwege de aard van de bedrijvigheid een risicocontour hebben die buiten het eigen terrein is gelegen.

De Wet ruimtelijke ordening schrijft de zorg voor een goede ruimtelijke ordening voor. Bedrijfsmatige activiteiten kunnen invloed hebben op de leefomgeving. Het aanhouden van een bepaalde afstand tussen een bedrijfsmatige activiteit en een woonbestemming is een middel om overmatige hinder te voorkomen. De VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' geeft hiervoor een handreiking. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Wet Milieubeheer stellen regels aan de milieugevolgen die ontstaan als gevolg van bedrijfsmatige activiteiten. Het gaat daarbij om regels ten aanzien van het voorkomen of beperken van bijvoorbeeld geluidhinder, bodemverontreiniging en risicovolle situaties. In artikel 2.1 Wabo is aangegeven dat het verboden is een inrichting op te richten zonder daarbij in het bezit te zijn van een oprichtingsvergunning. Dit verbod is niet van toepassing indien de inrichting in het activiteitenbesluit (Barim) genoemd is als een type A- of B-inrichting. Indien het een type A- of B-inrichting is, dan is vestiging zonder melding mogelijk; als het een B-inrichting is dan is het doen van een melding verplicht.

### 4.4.2 Geluid

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

#### **Wegverkeerslawaai**

In en langs het plangebied liggen als belangrijkste zoneplichtige wegen de Wilhelminakade, de Prinsesseweg en de Noorderstationsstraat. Deze zoneplichtige wegen vallen onder de werkingssfeer van de Wet geluidhinder. De geluidbelasting vanwege deze weg op nabijgelegen woningen of andere geluidgevoelige bestemmingen kan op een aantal drukke punten hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder. De wet heeft geen gevolgen voor de bestaande situatie. Een maatregel om het wegverkeerslawaai te beperken is het toepassen van stil asfalt. Waar nodig en (technisch) mogelijk kan een wegdek bij groot onderhoud worden vervangen door stil asfalt.

## **Industrielawaai**

De geluidszone van industrieterrein Groningen West Hoogkerk liep gedeeltelijk over het plangebied. Na berekening van de huidige 50 dB(A)-contour van industrieterrein Groningen West Hoogkerk blijkt dat de geluidszone teruggelegd kan worden, omdat de etmaalwaarde van de geluidbelasting minder dan 50 dB(A) bedraagt (zie bijlage 1 bij de toelichting). In dit bestemmingsplan is de geluidszone van industrieterrein Groningen West Hoogkerk teruggelegd tot op de grens van het plangebied.

## **Spoorweglawaai**

Het plangebied ligt langs de spoorlijn Groningen-Delfzijl/Roodeschool. Zoals in veel binnenstedelijke gebieden is de geluidbelasting vanwege de spoorlijn op nabijgelegen woningen vaak hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB. De Wet geluidhinder heeft geen gevolgen voor dergelijke bestaande situaties. Net als bij wegverkeer is de Wet geluidhinder vaak wel relevant voor nieuwe situaties langs het spoor. Nieuwbouw in de buurt van het spoor is zondermeer mogelijk indien voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB voor woningen. Als de geluidbelasting hoger is, dan is de bouw van woningen pas mogelijk nadat hiervoor op grond van de Wet geluidhinder ontheffing is verleend van de voorkeursgrenswaarde. De hogere waarde voor de toelaatbare geluidsbelasting vanwege het spoor mag echter niet hoger zijn dan de maximale grenswaarde van 68 dB.

### **4.4.3 Luchtkwaliteit**

De Wet luchtkwaliteit geeft het kwaliteitsniveau aan waaraan de buitenlucht moet voldoen om ongewenste effecten van luchtverontreiniging op de gezondheid van mensen te voorkomen. In deze wet zijn luchtkwaliteitsnormen vastgelegd voor onder meer stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>).

In de stad Groningen voldoet de luchtkwaliteit al jaren aan de wettelijke luchtkwaliteitsnormen. Er komen geen normoverschrijdingen voor. Daarom is er geen wettelijke verplichting om te rapporteren over de luchtkwaliteit. Om de burgers toch goed te informeren is in 2012 een verslag van de luchtkwaliteit 2011 opgesteld. Voor de inhoud van dit verslag verwijzen wij naar de webpagina van de gemeente Groningen (<http://gemeente.groningen.nl/luchtkwaliteit/luchtkwaliteit-in-groningen>). Op basis van het verslag van de luchtkwaliteit 2011 kan geconcludeerd worden dat vanwege de luchtkwaliteit er geen belemmeringen zijn voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

### **4.4.4 Externe Veiligheid**

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

De minister van Infrastructuur & Milieu (I&M) is verantwoordelijk voor de coördinatie van het externe veiligheidsbeleid voor gevaarlijke stoffen. Het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI, VROM, 2004, laatst gewijzigd 2009) 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 (1-1-2011).

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.



De gemeente Groningen heeft voor het bestemmingsplan een risico-inventarisatie uitgevoerd. Uit de inventarisatie blijkt dat er binnen het plangebied geen risicobronnen aanwezig zijn. Wel zijn er risicobronnen buiten het plangebied die van invloed zijn op de externe veiligheid in het plangebied, te weten:

- de provinciale weg N370 (Westelijke ringweg);
- de spoorlijn Groningen-Sauwerd.

De aanwezigheid van de spoorlijn Groningen-Sauwerd is van invloed op de externe veiligheid in het plangebied. Voor deze risicobron wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden van het plaatsgebonden risico, evenals voor het plasbrandaandachtsgebied (PAG).

Tevens geldt dat voor de spoorlijn Groningen-Sauwerd het groepsrisico beneden de oriëntatiewaarde ligt. In het kader van de omgevingsvergunning 'JHV Zonnelaan' (2013, bijgevoegd als afzonderlijke bijlage bij dit plan) heeft het Steunpunt externe veiligheid Groningen het groepsrisico voor dit spoortraject berekend (inclusief de geprojecteerde ontwikkeling aan de Zonnelaan). Op basis van deze berekening kan worden geconcludeerd dat het groepsrisico geheel beneden de oriëntatiewaarde ligt.

Omdat het voorliggend bestemmingsplan een actualisatieplan betreft, zal het groepsrisico door vaststelling van dit bestemmingsplan niet worden verhoogd. Een beperkte groepsrisicoverantwoording (onderzoek van de aspecten 'bestrijdbaarheid' en 'zelfredzaamheid') is daarom voldoende; deze maakt onderdeel uit van de veiligheidsstudie die als bijlage 2 is toegevoegd. De regionale brandweer heeft uit beoordeling van de aspecten 'bestrijdbaarheid' en 'zelfredzaamheid' het volgende geconstateerd.

Bij een ongeval met gevaarlijke stoffen op het spoor Groningen-Sauwerd zijn in het plangebied effecten mogelijk van een plasbrand, een explosie en een toxische wolk. Uit beoordeling van de bestrijdbaarheid in het plangebied blijkt, dat zowel het aspect bereikbaarheid als het aspect bluswatervoorziening voldoende is. Samenvattend geeft het aspect bestrijdbaarheid geen aanleiding tot het treffen van maatregelen in het plangebied. Wel wordt opgemerkt dat de bestrijdbaarheid van incidenten op het spoor beperkt is.

Uit de beoordeling van het aspect zelfredzaamheid blijkt dat in het invloedsgebied sprake is van langdurig verblijf van groepen verminderd zelfredzame personen. Geadviseerd wordt om (het bestuur van) deze objecten te informeren over de aanwezige externe veiligheidsrisico's. Daarnaast wordt geadviseerd om de bevolking bij een ramp niet alleen via het bestaande Waarschuwing en Alarmering Systeem, maar ook op een andere wijze te alarmeren (radio, televisie, geluidswagen, enz.).

Samenvattend kan worden geconcludeerd dat de externe veiligheidssituatie geen belemmering vormt voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

#### **4.4.5 Bodem**

In het voorliggend bestemmingsplan wordt de bestaande situatie vastgelegd. Er zijn geen ontwikkellocaties benoemd. Voor dit plan is een bodeminventarisatie uitgevoerd. Deze is als bijlage 3 bij deze plandoellichting gevoegd.

In het plangebied komt voornamelijk de functie wonen met tuin voor. De bodemkwaliteit voldoet over het algemeen aan de normen die gekoppeld zijn aan het gebruik of de huidige functie.

Bodemverontreiniging kan bestaan uit bronverontreiniging of diffuse verontreiniging.

Bronverontreiniging is een verontreiniging die kan worden gekoppeld aan een bron of oorzaak. Dit in tegenstelling tot diffuse verontreiniging, die ontstaan is door jarenlang gebruik van de bodem en waarbij de verontreiniging niet tot een specifieke bron is te herleiden.

#### **Bronverontreiniging**

Bij drie locaties in het plangebied is een geval van ernstige bodemverontreiniging vastgesteld. Bij deze drie locaties is een bodemsanering uitgevoerd.

Bij de aanpak van bodemverontreiniging moet aangesloten worden bij de geplande ontwikkelingen. De verantwoordelijkheid voor het uitvoeren van een bodemonderzoek en voor een sanering ligt bij de veroorzaker, de eigenaar en/of de belanghebbende.

Het uitgangspunt is dat de locatie geschikt wordt gemaakt voor het beoogde gebruik.

Voordat met de sanering kan worden begonnen, moet de gemeente Groningen - als bevoegd gezag op grond van de Wet bodembescherming - instemmen met de voorgestelde sanering. De gemeente ziet toe op de juiste uitvoering van de sanering en van grondverzet in het algemeen. Voor de locaties die verdacht zijn van (ernstige) bodemverontreiniging is een bodemonderzoek bij de aanvraag van een Wabo-vergunning in ieder geval noodzakelijk.

### **Diffuse verontreiniging**

Eventuele diffuse bodemverontreiniging ontstaat door jarenlang gebruik en is niet tot een specifieke bron te herleiden. Uit de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Groningen blijkt dat in dit plangebied een diffuse (lichte) bodemverontreiniging voorkomt ten aanzien van koper, zink, lood, kwik en PAK's (10 VROM).

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 5 Juridische toelichting**

### **5.1 Algemeen**

Het bestemmingsplan Oranjebuurt - Noorderplantsoenbuurt 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 en afwijken van de gebruiksregels.

Het bestemmingsplan is digitaal gemaakt. De digitale verbeelding is variabel in schaal doordat kan worden in- en uitgezoomd, en bezit een meetfunctie. Het digitale plan is raadpleegbaar via het internet (bestemmingsplannen.groningen.nl 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: 1500. 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.

### **5.2 Geldende bestemmingsplannen en overige regelingen**

In het plangebied vigeert momenteel bestemmingsplan Oranjewijk (nr.384), vastgesteld op 19 november 1997, goedgekeurd op 2 maart 1998, nr. 98/1627 rrb, onherroepelijk op 23 april 1998. Daarvoor komt het voorliggend bestemmingsplan in de plaats. Naast het oude bestemmingsplan geldt voor het plangebied momenteel een aantal aanvullende en uniforme voorschriften. Deze worden eveneens meegenomen en daarmee vervangen door het voorliggend bestemmingsplan. Het betreft de Uniforme voorschriften prostitutiebedrijven, vastgesteld d.d. 28 maart 2001 onder nr. 5a, goedgekeurd d.d. 25 juni 2001 en onherroepelijk d.d. 31 augustus 2001.

### **5.3 Toelichting op de artikelen**

#### **5.3.1 Artikelsgewijze toelichting**

##### **Inleidende regels**

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

In artikel 1 is het begrip 'zelfstandige woning' gedefinieerd. Hierin staat het vereiste dat de voor woondoeleinden geschikte eenheid van gebruik in functioneel opzicht zelfstandig is. Dit betekent dat in de woning in elk geval aanwezig zijn: een woon(slaap)kamer, een eigen keuken (opstelplaats voor een kooktoestel) en een eigen toilet- en badruimte. Onder een zelfstandige woning wordt mede begrepen een onvrije woning, dat wil zeggen: een woning waarvan de vertrekken uitkomen op een gezamenlijke ruimte, zoals de hal of de gang.

## **Bestemmingsregels**

### **Artikel 4 Centrum**

De bestemming Centrum is gelegd op een klein deel van de Kerklaan en nabij de hoek Nieuwe Ebbingestraat-Noorderbuitensingel.

### **Een vergelijking tussen de bestemmingen Centrum en Gemengd**

In de bestemming Gemengd is de functie wonen op de begane grond toegestaan. In de bestemming Centrum is de functie wonen op de begane grond in principe niet toegestaan (behalve daar waar deze functie zich reeds bevindt), zodat er ruimte behouden blijft voor de centrumfunctie, met name detailhandel. Om dezelfde reden zijn kantoren en bedrijven - behalve een bestaand bedrijf en de bij de centrumfunctie passende bedrijven die zijn genoemd in de Wonen-werkenlijst (bijlage 2) - binnen de bestemming Centrum niet toegestaan en in de bestemming Gemengd wel.

Zakelijke/ maatschappelijke dienstverlening is binnen de bestemming Centrum alleen op begane grond toegestaan, zodat juist in de hogere dan de eerste bouwlaag, de functie wonen behouden blijft en de uitstraling van het gebied ook 's avonds levendig blijft. Een dergelijke beperking voor dienstverlening is niet nodig binnen de bestemming Gemengd waar de functie wonen ook op de begane grond aanwezig en toegestaan is.

Wat betreft horecabedrijven: toegestaan zijn de bestaande aantallen vestigingen per straat, waarbij ook de bestaande typen vestigingen (bijvoorbeeld horeca-1, -2 of -3) het uitgangspunt zijn. Dit met dien verstande dat conform het tot nu toe vigerend bestemmingsplan het maximum aantal van 8 vestigingen in de Kerkstraat (nu feitelijk bestaand: 6) en van 3 vestigingen in de Moesstraat (nu feitelijk bestaand: 1) is toegestaan. De juridische situatie voor de toegestane aantallen bij recht verandert hier dus niet. Wel is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor de vestiging van horeca-2 in enkele hoekpanden, namelijk de hoekpanden met de bestemming Gemengd aan de Prinsesseweg en de Koninginnelaan. Horeca-2, met name restaurants, wordt gezien als een relatief lichte vorm van horeca.

### **Artikel 5 Gemengd**

De bestemming Gemengd is gelegd op een groot deel van de Kerklaan en de Moesstraat en op een aantal hoekpanden (Akkerstraat, Prinsesseweg en Koninginnelaan). Hoewel binnen deze bestemming de functie wonen in het algemeen is toegestaan op de begane grond is een uitzondering gemaakt voor de typische winkelpandjes met etalages, waar nu nog niet wordt gewoond; om deze functie in dergelijke pandjes te behouden is ter plaatse op de verbeelding de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-niet begane grond' gelegd.

### **De Kerklaan**

De Kerklaan is een belangrijke aanloopstraat met voornamelijk de bestemmingen Centrum en Gemengd. Vanwege de belangrijke functie van de straat is de maximale bouwhoogte 11 meter behouden (vergelijkbaar met het oude bestemmingsplan Oranjewijk). Het maximale bouwvolume dat mogelijk was op grond van de vloerindex in bestemmingsplan Oranjewijk wordt eveneens behouden, maar dit bouwvolume wordt teruggebracht naar de rand ter bescherming van de binnenterreinen. Het bouwvolume dat tot nog toe mogelijk was op grond van het oude plan wordt niet verminderd. Dit, om gezinnen en anderen die een grotere woonruimte wensen de mogelijkheid te geven in hun huis te blijven wonen en om planschade af te weren.

Vanwege het toegestane bouwvolume was het mogelijk veel zeer kleine zelfstandige woningen (appartementen) te realiseren. Om grotere zelfstandige woningen te behouden is op de verbeelding van het voorliggend bestemmingsplan op de bestemmingen Centrum, Gemengd en Wonen (artikelen 4,5 en 11) aan de Kerklaan de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding wonen-1' gelegd. De daarbij behorende regeling sluit aan op de regeling voor woningsplitsing, die voor zowel de Noorderplantsoenbuurt als de Oranjebuurt geldt (artikel 16). Het oogmerk van beide regelingen is hetzelfde.

De regeling inzake woningsplitsing is in het leven geroepen om grotere zelfstandige woningen te behouden of mogelijk te maken, zodat een betere spreiding van woningcategorieën - en daardoor een evenwichtige samenstelling van de bevolking - wordt behouden of mogelijk wordt gemaakt.

Dit is zeker relevant voor de Noorderplantsoenbuurt en de Oranjebuurt, waar een groot aantal kleinere woonruimten voorkomt. Kamerbewoning wordt al gereguleerd door het woonruimtebeleid van de gemeente (de 15%-norm); voor het tegengaan van verlies aan grotere woonruimten voor bijvoorbeeld gezinnen is er de splitsingsregeling, die is opgenomen in artikel 16 van het voorliggend bestemmingsplan.

Echter de woningsplitsingsregeling geldt alleen voor bestaande woningen. De regeling waarborgt vooral voor de Kerklaan – met voornamelijk de bestemmingen Centrum en Gemengd - niet onder alle omstandigheden het behoud van, of bijvoorbeeld de splitsing in, grotere appartementen. Dit komt doordat de woningsplitsingsregeling zich richt op bestaande woningen. De regeling gaat dus niet om panden die worden gesloopt of waarin andere functies dan wonen zijn gerealiseerd of mogelijk zijn. In de Kerklaan is dus een toename van kleinere zelfstandige woningen mogelijk. In het voorliggend bestemmingsplan is daarom de functie wonen (lid 4.1, 5.1 en 11.1) zodanig aangevuld dat uitsluitend zelfstandige woningen met een minimum gebruiksoppervlakte van 50 m<sup>2</sup> zijn toegestaan.

In verband met het vorenstaande - om een dubbele regeling voor de Kerklaan te voorkomen - is de Kerklaan van de woningsplitsingsregeling (artikel 16) uitgezonderd.

### **Artikel 6 Groen**

De bestemming Groen omvat de hoofdgroenstructuur in het plangebied en enkele grotere binnenterreinen aan de noordwestzijde van het plangebied. In de regels en op de verbeelding zijn in de groenstrook langs de spoorlijn de bestaande parkeerplaatsen, nutsvoorziening en volkstuinen opgenomen.

### **Artikel 7 Maatschappelijk**

De bestemming Maatschappelijk is gelegd op de bestaande scholen, een kinder-/buitenschoolse opvanginstelling, een theater-/kunstinstelling en een buurtcentrum.

### **Artikel 8 Verkeer**

Met de bestemming Verkeer zijn de doorgaande straten in het plangebied aangegeven.

### **Artikel 9 Verkeer-Railverkeer**

De spoorlijn richting Delfzijl en Roodeschool vormt de westelijke begrenzing van het plangebied.

### **Artikel 10 Water**

Binnen het plangebied is de bestemming Water uitsluitend aanwezig ter plaatse van de vijver- partij in het Nassauplein.

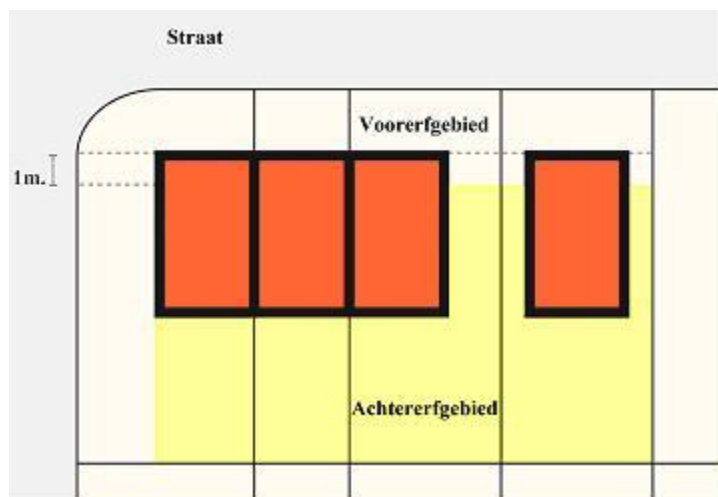
### **Artikel 11 Wonen**

De bestemming Wonen geldt voor het grootste deel van het plangebied. Binnen deze bestemming is wonen toegestaan. Hieronder vallen ook bijzondere vormen van huisvesting, zoals kamerverhuur. Ten aanzien van kamerverhuur geldt dat het bestemmingsplan en het kamerverhuurbeleid complementair zijn aan elkaar. Het bestemmingsplan maakt deze vorm van huisvesting mogelijk en met het kamerverhuurbeleid (15%-norm) wordt hierop gestuurd. Deze norm wordt niet in het bestemmingsplan geregeld. Andere functies dan wonen, zoals detailhandel, zakelijke en maatschappelijke dienstverlening, bedrijven en horeca zijn uitsluitend toegestaan waar deze functies zich op dit moment bevinden; zij zijn op de verbeelding aangegeven.

De regels van de bestemming Wonen zijn gericht op behoud en versterking van de ruimtelijke karakteristiek, maar het is niet de intentie het gebied geheel op 'slot' te zetten. Zo worden bij de bestaande woningen aan de achterzijde royale uitbreidingsmogelijkheden geboden. Dit in aanvulling op de mogelijkheden van het vergunningsvrije bouwen die de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) sinds 1 oktober 2010 biedt.

### *Regeling voor bijbehorende bouwwerken*

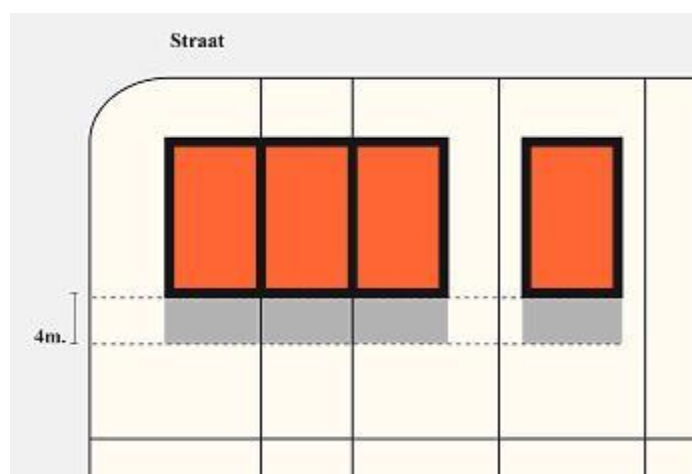
Voor de bouwmogelijkheden is het van belang op welk gedeelte van het erf gebouwd wordt. Bijbehorende bouwwerken zijn (bij recht) uitsluitend toegestaan in achtererfgebied.



*Voorerfgebied en achtererfgebied*

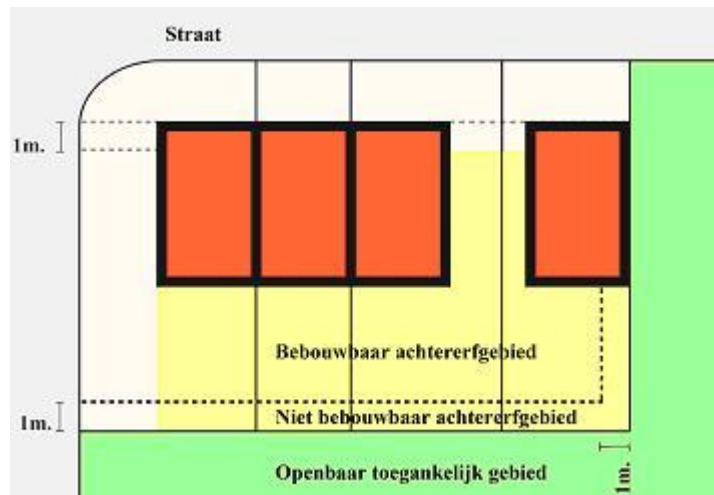
Aangebouwde bijbehorende bouwwerken zijn (bij recht) toegestaan, mits zij:

- maximaal 4 meter hoog zijn, en
- maximaal 4 meter diep zijn, gemeten vanuit (het verlengde van) de achtergevel.



*Aangebouwde bijbehorende bouwwerken*

Vrijstaande bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan tot een maximale hoogte van 3 meter. Indien de zij- of achtererfgrens grenst aan het openbaar toegankelijk gebied moeten bijbehorende bouwwerken minimaal 1 meter uit deze zij- en/of achtererfgrens worden geplaatst.



*Ligging aan het openbaar toegankelijk gebied*

Voor alle bijbehorende bouwwerken in achtererfgebied tezamen, inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, geldt dat achtererfgebied voor maximaal 50% mag worden bebouwd tot een maximale oppervlakte van 50 m<sup>2</sup>.

#### **Artikel 12 Waarde - Archeologie 1**

De dubbelbestemming Waarde - Archeologie -1 heeft ten doel aanwezige archeologische waarden te beschermen, die zich bevinden tussen de Kerklaan en de Noorderstationsstraat.

#### **Artikel 13 Waarde - Archeologie 2**

De dubbelbestemming Waarde - Archeologie -2 heeft ten doel mogelijke archeologische waarden te beschermen, die zich kunnen bevinden op de westflank van de Hondsrug, ten westen van de Kerklaan.

#### **Algemene regels**

##### **Artikel 14 Anti-dubbelregel**

Dit artikel bevat de anti-dubbelregel. De redactie is conform artikel 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening. Deze bepaling is ervoor om te voorkomen dat dezelfde grond meer dan eens betrokken wordt bij de toets van de aanvraag om een omgevingsvergunning en daarmee meer gebouwd kan worden dan is toegestaan.

##### **Artikel 15 Algemene gebruiksregels**

In dit artikel wordt aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval in strijd met dit bestemmingsplan zijn.

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

##### **Artikel 16 Algemene bouwregels**

Ingevolge het op 23 april 2014 door de gemeenteraad vastgestelde facet-bestemmingsplan Woningplitsing bevat dit artikel een verbod om een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen. Met dit verbod wordt het realiseren van kamerverhuurachtige zelfstandige eenheden tegengegaan. Het verbod is bedoeld om de diversiteit aan woningtypen in een woonbuurt te borgen en de kleinere gezinswoningen (tot 140 m<sup>2</sup> oppervlakte) in stand te laten.

Het splitsingsverbod geldt voor zowel gebruik, verbouw als uitbreiding van woningen in het plangebied. Door middel van de hier opgenomen afwijkingsbevoegdheid mogen woningen met een gebruiksoppervlakte van 140 m<sup>2</sup> en meer eventueel gesplitst worden, onder voorwaarde dat na splitsing appartementen ontstaan die niet kleiner zijn dan 50 m<sup>2</sup>. Dergelijke appartementen zijn niet vergelijkbaar met kamers in kamerverhuurpanden en vormen een ander segment op de woningmarkt. Ook voor het realiseren van een meergeneratiewoning (of mantelzorgwoning) is een afwijkings- mogelijkheid opgenomen.

Zie ook het vorenstaande in deze paragraaf inzake de regeling voor de Kerklaan.

#### **Artikel 17 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening**

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 tweetal punten, die in dit artikel zijn genoemd, een uitzondering gemaakt. In onderdeel b wordt de Nota Parkeernormen van de gemeente Groningen voor dit bestemmingsplan van toepassing verklaard.

#### **Artikel 18 Algemene afwijkingsbevoegdheid**

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.

#### **Overgangs- en slotbepalingen**

##### **Artikel 19 Overgangsrecht**

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

##### **Artikel 20 Slotregel**

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.

#### **Wijzigingsbevoegdheid**

Dit bestemmingsplan bevat geen algemene procedureregels voor wijzigingsplannen. De procedure hiervoor is nu 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 van de Algemene wet bestuursrecht. Dit betekent een terinzagelegging van 6 weken, gedurende welke zienswijzen kunnen worden ingediend. Burgemeester en wethouders besluiten vervolgens binnen 8 weken over de vaststelling van het wijzigingsplan.

### **5.3.2 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 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.

### **Aan huis verbonden beroepen in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk**

Voor het gebruik van *vrijstaande* bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden beroep is het nodig om bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan. Hiertoe is een bevoegdheid voor burgemeester en wethouders opgenomen in lid .

### **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 11.6, voor zover voorkomend op de bij dit plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten wonen-werken (bijlage 2).



## Hoofdstuk 6 Participatie, inspraak en overleg

### 6.1 Participatie

Er is voldaan aan het bepaalde in artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening door middel van een kennisgeving van het voornemen tot het maken van het voorliggend bestemmingsplan op 24 januari 2013. Gezien het stadium waarin het plan op dat moment verkeerde, zijn toen geen stukken ter inzage gelegd, is toen evenmin gelegenheid geboden zienswijzen omtrent het voornemen naar voren te brengen en zijn onafhankelijke instanties niet in de gelegenheid gesteld advies uit te brengen over het voornemen.

Er is overleg gevoerd met vertegenwoordigers van de Bewonersorganisatie Noorderplantsoenbuurt op 27 februari en 1 juli 2013. Tijdens deze bijeenkomsten is het bestemmingsplan toegelicht, zijn vragen gesteld over inhoud, opzet en procedure en zijn de volgende wensen geuit. De Noorderplantsoenbuurt wil graag: dat het karakter en de sfeer van de buurt blijft zoals deze is en zelfs versterkt wordt; dat hoger bouwen alleen mag wanneer het de buurt/het aanzicht ten goede komt en past bij de directe omgeving/aangrenzende panden; al het groen in de wijk behouden; de binnenterreinen voor wat betreft invulling en functie beschermen, dat wil zeggen geen schaalvergroting, geen karakterwijziging, groen handhaven, speelmogelijkheid veiligstellen; betrokkenheid van de buurt bij het grote plan voor de kerk aan de Akkerstraat; het tegengaan van grootschalige studentenhuisvesting.

Op 12 juni 2013 is de systematiek van het voorliggend bestemmingsplan toegelicht op een Algemene Ledenvergadering van de Noorderplantsoenbuurt.

Begin november 2013 is het voorontwerp-bestemmingsplan toegezonden aan de bewonersorganisaties van de Noorderplantsoen- en Oranjebuurt.

Op 18 november 2013 vond een gesprek plaats met twee vertegenwoordigers van de Bewonersorganisatie Noorderplantsoenbuurt. De belangrijkste punten die aan de orde kwamen, waren de volgende.

#### \*Begeleid wonen

De Noorderplantsoenbuurt maakt zich zorgen over het begeleid wonen dat bij recht is mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan.

Gemeentelijke reactie: In het bestemmingsplan is de standaardregeling voor bestemmingsplannen opgenomen, zoals deze geldt voor alle wijken in de stad.

Wanneer een concreet verzoek bij de gemeente binnenkomt om begeleid wonen in de buurt toe te staan, zal hierover - overeenkomstig de Leidraad Realiseren voorzieningen voor kwetsbare groepen – in een zo vroeg mogelijk stadium, zo veel mogelijk en zoveel als nodig is, worden overlegd met de buurt.

Overigens, in overeenstemming met jurisprudentie valt in een aantal gevallen begeleid wonen ook al onder de gewone functie 'wonen'. Dit is als er geen intensieve begeleiding met maatschappelijk karakter wordt gevergd. Deze nuance is aan de bewonersvereniging van de Noorderplantsoenbuurt verduidelijkt.

#### \*Parkeren in relatie tot afname autobezit

Gemeentelijke reactie: over afname van autobezit in de buurt is niets bekend; de opgenomen tekst is nog actueel.

#### \*Externe veiligheid

Gemeentelijke reactie: informatie inzake het gebied langs het spoor is nu, in overleg met de brandweer, anders geformuleerd in de toelichting.

#### \* De buurt maakt zich zorgen over grootschalige studentenhuisvesting.

Gemeentelijke reactie: Aangegeven is dat binnenkort, naast de 15%-norm, het paraplu-bestemmingsplan Woningssplitsing voor bestaande woningen op dit punt verlichting zal bieden.

In de tervisieversie van bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt zal deze regeling worden overgenomen

#### \* Overige punten betroffen hoofdzakelijk tekstuele verbeteringen.

## **6.2 Inspraak**

Tijdens de inspraaktermijn van vier weken zijn 11 inspraakreacties ingediend, die deels tot aanpassing van het bestemmingsplan hebben geleid.

In 6 inspraakreacties worden zorgen geuit over de regeling in het voorontwerp-bestemmingsplan op grond waarvan een te grote bouwhoogte en het volbouwen van binnenterreinen zou zijn toegestaan. In 4 inspraakreacties worden zorgen geuit over een beperking van de bouwmogelijkheden en/of te beperkte bouwhoogte. Eén inspraakreactie betreft de bestemming Gemengd aan de Prinsesseweg en één inspraakreactie noemt het betaald parkeren.

De inspraak heeft in hoofdzaak tot de volgende wijzigingen geleid.

Ter plaatse van de kerk aan de Akkerstraat en een pand aan de Grachtstraat is de verbeelding nauwkeuriger ingetekend. De bouwhoogte aan de Noorderdwarsstraat is aangepast aan de feitelijke situatie. Voor twee panden (1 aan de Noorderstationsstraat en 1 aan de Selwerderstraat) is de bouwgrens naar achteren gelegd, zodat het toegestane bouwvolume vergelijkbaar is met wat op grond van het nu nog vigerend bestemmingsplan is toegestaan.

De bestemming Gemengd ter plaatse van Prinsesseweg 2a is conform de nu nog vigerende bestemming Wonen met de mogelijkheid van bedrijven geworden.

Paragraaf 3.5 is geactualiseerd in verband met de recente besluitvorming inzake het betaald parkeren in de Oranjebuurt en de Noorderplantsoenbuurt.

## **6.3 Overleg**

Waterschap Hunze en Aa's verzoekt in de waterparagraaf een zinsnede op te nemen over het waterpeil in extreme situaties. De gevraagde aanpassing is verwerkt.

Andere overlegreacties hebben niet geleid tot een aanpassing van dit plan.

## **Hoofdstuk 7            Uitvoerbaarheid / exploitatie**

Onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen heeft in het algemeen betrekking op nieuwe ontwikkelingen waarvoor bestemmingswijzigingen nodig zijn en die door de gemeente worden gerealiseerd. Het bestemmingsplan Oranjebuurt - Noorderplantsoenbuurt heeft echter betrekking op een reeds bebouwd deel van de gemeente, waarbij de ontwikkelingen aan het particuliere initiatief worden overgelaten. De door de gemeente te maken kosten bestaan uitsluitend uit plankosten en de kosten van onderzoek, dat nodig is met het oog op de voorbereiding van het plan. Deze uitgaven komen ten laste van de algemene middelen van de gemeente.

Omdat het voorliggende plan een actualisering vormt van geldende planologische regelingen en voornamelijk de bestaande toestand vastlegt, hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld. Voor zover functiewijziging heeft plaatsgevonden, is daarvoor vergunning verleend en strekt het voorliggende plan slechts tot inpassing daarvan. Het is op grond van het vorenstaande niet nodig dat de raad bij dit bestemmingsplan een exploitatieplan vaststelt.

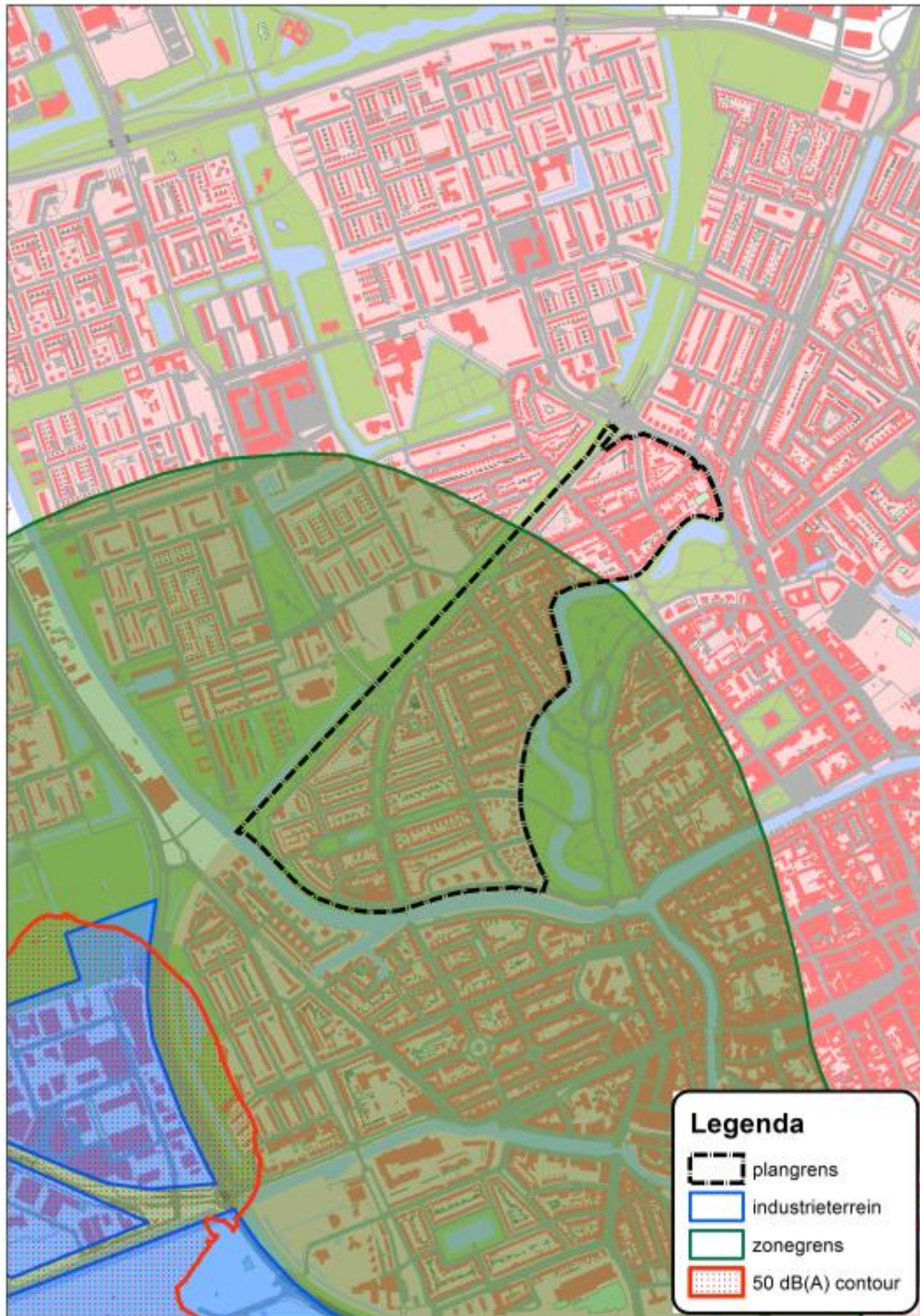


# **Bijlagen bij de toelichting**

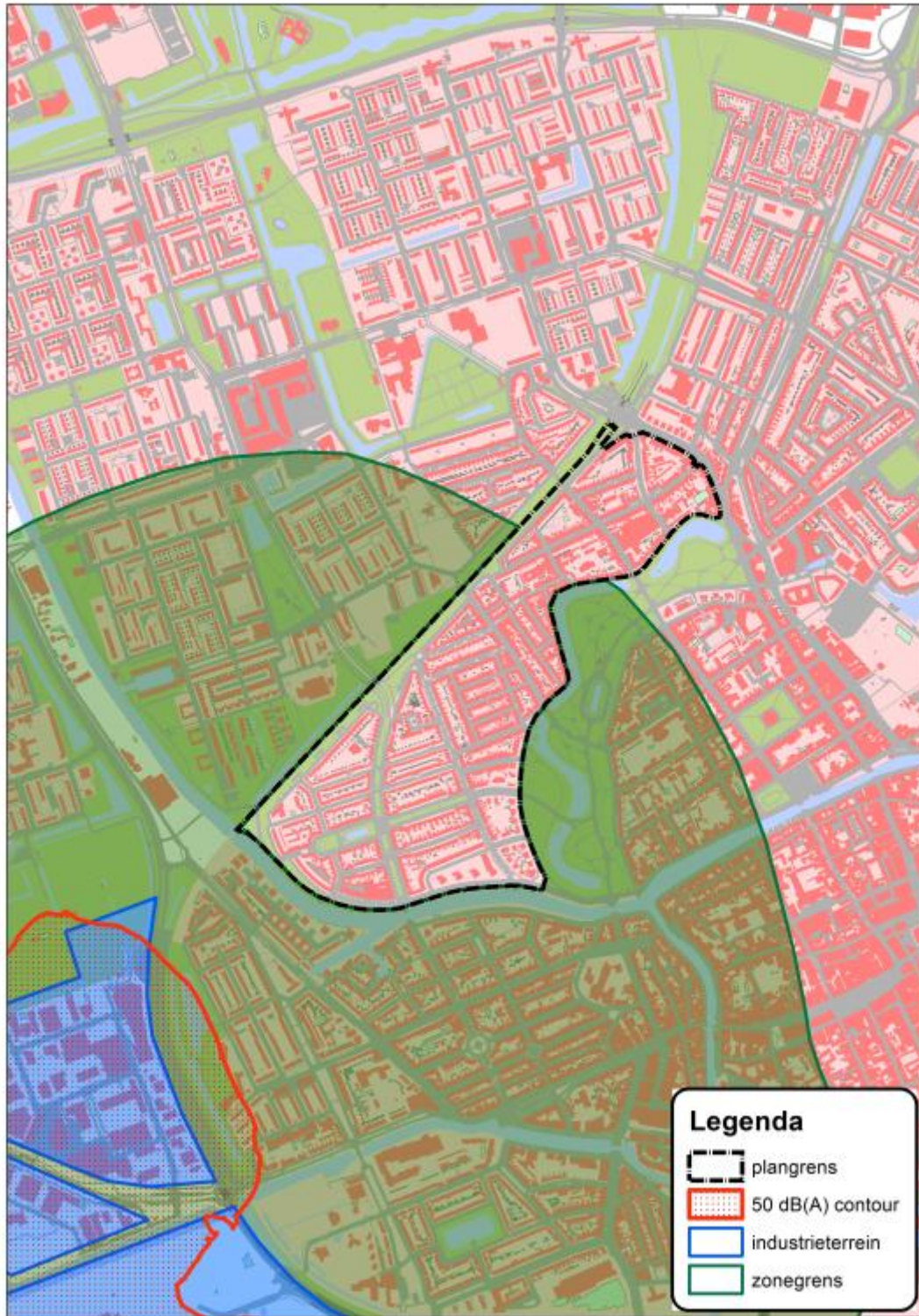




## Bijlage 1 Industrielawaai



*Plangebied vóór aanpassing geluidszone  
Industrieterrein Groningen West-Hoogkerk*



*Nieuwe (teruggelegde) geluidszone  
Industrieterrein Groningen West-Hoogkerk*

## Bijlage 2 Externe veiligheid

### 1 Inleiding

Ten behoeve van de beoordeling van het aspect Externe Veiligheid voor het bestemmingsplan 'Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt' heeft de gemeente Groningen een veiligheidsstudie uitgevoerd. Deze studie bestaat uit de volgende onderdelen:

- een inventarisatie van de risicobronnen in en nabij het plangebied;
- de analyse van de invloed van risicobronnen op de veiligheidssituatie;
- de toetsing van de veiligheidssituatie aan de geldende veiligheidsnormen;
- de beoordeling van de noodzaak van een verantwoording groepsrisico.

De studie is uitgevoerd in juni 2013 ten behoeve van de beoordeling van het bestemmingsplan. De uitkomsten van de studie vormen de basis voor de externe veiligheidsparagraaf van dit bestemmingsplan (paragraaf 4.4.4).

### 2 Toelichting Externe Veiligheid

#### *Definitie Externe Veiligheid*

Externe veiligheid gaat over overlijdensrisico's die mensen lopen vanwege 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 (externen) die zelf niet deelnemen aan de activiteit die het overlijdensrisico met zich meebrengt.

In het begrip 'risico' zijn kansen en effecten aan elkaar gekoppeld. Bij externe veiligheid gaat het om ongelukken met kleine kansen en grote effecten. Het beleidsveld Externe veiligheid richt zich op de beheersing van deze risico's.

#### *Risiconormen*

De risiconormering voor externe veiligheid concentreert zich rond twee begrippen: plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR). Hieronder worden deze toegelicht.

Het plaatsgebonden risico (PR) geeft het minimale wettelijke niveau voor de bescherming van individuele burgers.

Het is de berekende kans per jaar dat een persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval bij een risicobron, aangenomen dat de persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven.

In het plaatsgebonden risico zijn twee kansen verwerkt:

- de kans op het plaatsvinden van een ongeluk, waarbij een gevaarlijke stof vrijkomt;
- de kans dat een persoon daadwerkelijk overlijdt als gevolg hiervan.

Deze kans mag maximaal 1 op een miljoen ( $10^{-6}$ ) per jaar zijn.

Met het groepsrisico (GR) wordt een maat gegeven voor de maatschappelijke ontwrichting bij een ramp. Het is de kans per jaar dat een *groep* van tenminste 10 personen tegelijk overlijdt als rechtstreeks gevolg van de aanwezigheid in het invloedsgebied van een risicobron én een ongewoon voorval binnen die risicobron waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

De hoogte van het groepsrisico is afhankelijk van twee factoren:

- de jaarlijkse kans dat zich een ongeval met een gevaarlijke stof voordoet;
- het aantal potentiële slachtoffers in het invloedsgebied van een risicovolle activiteit.

Het GR legt een relatie tussen deze twee factoren.

### 3 Wettelijk kader

#### **Inleiding**

Om de externe veiligheidsrisico's te beheersen heeft de rijksoverheid een aantal nota's, circulaire en

besluiten opgesteld die leidend zijn voor externe veiligheidstaken van de provincie en gemeenten. Het gaat daarbij om wet- en regelgeving waarin risiconormen zijn gesteld voor respectievelijk inrichtingen, transport van gevaarlijke stoffen en buisleidingen. Het rijksbeleid staat niet op zichzelf. Ook de provincie Groningen en de gemeente Groningen hebben veiligheidskaders vastgesteld.

## **Rijksbeleid**

### *Risicobedrijven*

Het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI, VROM, 2004, laatst gewijzigd 2009) bevat veiligheidsnormen voor bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Daarnaast stelt het Besluit Risico's Zware Ongevallen (BRZO-1999) eisen aan de meest risicovolle bedrijven in Nederland. Het BEVI verplicht gemeenten en provincies rekening te houden met de externe veiligheid als ze een milieuvergunning verlenen of een bestemmingsplan maken.

### *Vervoer gevaarlijke stoffen*

Ten aanzien van transportrisico's zijn de Wet vervoer gevaarlijke stoffen, de Nota 'Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen'(RNVGS, Ministerie van Verkeer en Waterstaat, 2005) en de Circulaire 'Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen' (Ministerie van Verkeer en Waterstaat, in nauwe samenwerking met VROM, 2004) verschenen. De circulaire bevat veiligheidsnormen voor het vervoer en voor ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van transportroutes. Gemeenten dienen hiermee rekening te houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Binnenkort wordt volgens de planning het Besluit Transportroutes Externe Veiligheid (BTEV) vastgesteld. Het BTEV is vergelijkbaar met het BEVI en bevat risiconormen voor transportroutes.

### *Hogedruk-buisleidingen*

Voor aardgastransportleidingen geldt op dit moment de Circulaire 'Zonering langs hoge druk aardgastransportleidingen 1984'. VROM heeft hierin vaste veiligheidsafstanden vastgelegd die aangehouden moeten worden tussen een buisleiding en bebouwingen. Deze circulaire wordt binnenkort vervangen door een AMvB, het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen (BEVB), naar analogie van het BEVI. Voor buisleidingen gelden dan geen vaste afstanden meer maar wordt gekeken naar het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

## **Beleidsvisie Externe Veiligheid gemeente Groningen**

In januari 2010 heeft de gemeente Groningen een eigen externe veiligheidsbeleid vastgesteld (Beleidsregel Externe Veiligheid gemeente Groningen, 2010). Hierin geeft de gemeente Groningen aan hoe zij binnen haar grenzen met het milieuaspect externe veiligheid om wil gaan. In de visie worden randvoorwaarden geformuleerd voor nieuwe ontwikkelingen. Daarnaast bevat de visie een afwegingskader voor de initiatieffase van nieuwe ontwikkelingen.

## **Provinciaal Basisnet Groningen**

Voor de provinciale wegen heeft de provincie beleid opgesteld: het beleidsstuk 'Veilig op weg, veiligheid rondom de weg'. De uitwerking daarvan is verwoord in 'Het provinciaal basisnet Groningen', 2010. 'Het provinciaal basisnet' bevat daarnaast aanvullende regels voor rijks- en spoorwegen ten behoeve voor extra bescherming van minder zelfredzame personen. Het betreft een robuust systeem, waarin de externe risico's van transport van gevaarlijke stoffen zijn beschouwd en de gevolgen inzichtelijk zijn gemaakt.

## **4. Risicosituatie plangebied**

### *Inventarisatie risicosituatie*

De gemeente Groningen heeft voor het bestemmingsplan een risico-inventarisatie uitgevoerd.

Risicobronnen zijn:

- bedrijven/ inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden opgeslagen of geproduceerd;
- transportassen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen;
- buisleidingen voor transport van aardgas onder hoge druk en voor K1, K2 en K3-vloeistoffen.

De inventarisatie bestaat in eerste instantie uit het in kaart brengen van de risicobronnen in en nabij het

plangebied en uit een analyse van de invloed die deze bronnen hebben voor de veiligheid.

#### *Bedrijven/inrichtingen*

Er zijn geen risicovolle bedrijven/inrichtingen binnen of nabij het plangebied aanwezig.

#### *Transport gevaarlijke stoffen*

##### Provinciale weg N370 (Westelijke Ringweg).

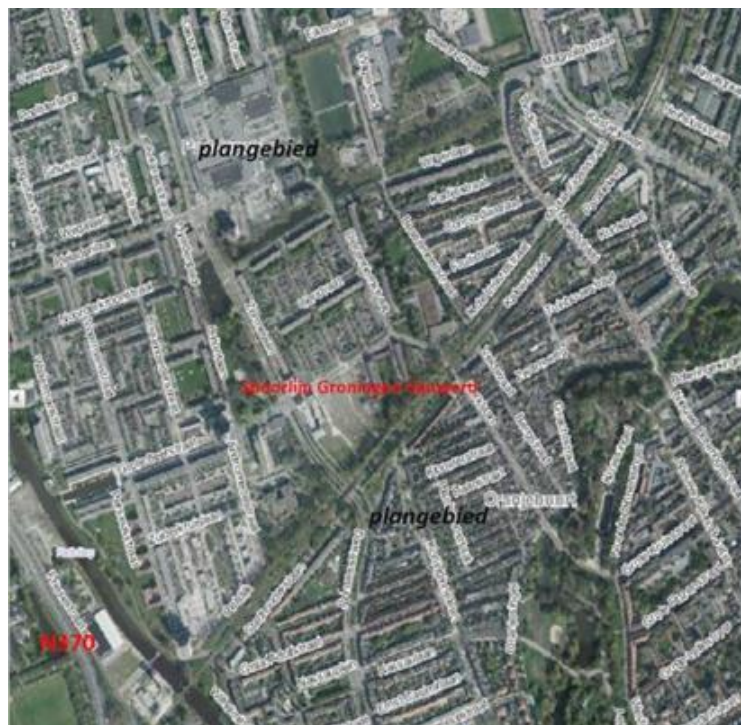
- vervoer gevaarlijke stoffen, deel van het provinciale basisnet,
- plasbrandaandachtsgebied (PAG) 30 m,
- toetsingsgebied GR 200 m,
- ligging: ongeveer op 250 meter buiten het plangebied aan de noordwestkant van het plangebied.

##### Waterwegen

Er zijn geen waterwegen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaats vindt binnen of nabij het plangebied aanwezig.

##### Spoorwegen: spoorweg Groningen-Sauwerd

- vervoer van gevaarlijke stoffen, deel van het landelijk basisnet,
- P<sub>max</sub> 11 m,
- plasbrandaandachtsgebied (PAG) 30 m,
- toetsingsgebied GR 200 m,
- ligging: ligt tegen de westelijke grens aan van het plangebied.



*Ligging risicobronnen plangebied*

##### Buisleidingen

Er zijn geen hogedruk-aardgasleidingen binnen of nabij het plangebied aanwezig.

#### *Samenvatting en conclusie*

Uit de inventarisatie blijkt dat er binnen het plangebied geen risicobronnen aanwezig zijn. Wel zijn er risicobronnen buiten het plangebied die van invloed zijn op de externe veiligheid in het plangebied, te weten:

- de provinciale weg N370 (Westelijke ringweg),

- de spoorlijn Groningen-Sauwerd.

Vanwege de grote afstand van de provinciale weg N370 tot aan het plangebied wordt hierna alleen de invloed van de spoorlijn Groningen-Sauwerd beschreven.

## 5 Nader onderzoek relevante risicobronnen

### Inleiding

De aanwezigheid van risicobronnen heeft consequenties voor de veiligheid van het bestemmingsplan als er harde risicocontouren (PR of PAG) of invloedsgebieden van het groepsrisico (GR) over het plangebied liggen. Zoals hiervoor beschreven valt de risicocontour en het invloedsgebied van de provinciale de spoorlijn Groningen-Sauwerd over het plangebied.

Hierna wordt deze risicobron en de invloed op het plangebied nader beschreven. Tevens wordt aangegeven of het groepsrisico moet worden verantwoord, of de hoogte ervan aanvaardbaar is en wordt toegelicht of de aanwezigheid van de risicobronnen het treffen van veiligheidsmaatregelen of het opnemen van aanvullende voorschriften noodzakelijk maakt.

### De spoorlijn Groningen-Sauwerd

#### Ligging

De spoorlijn Groningen-Sauwerd (verbinding met Delfzijl en de Eemshaven) ligt tegen de westelijke grens van het plangebied. Over deze spoorlijn vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats.

#### Plaatsgebonden risico

Uit berekeningen waarbij vergaande vervoersprognoses zijn gebruikt blijkt verder dat, voor het tracégedeelte Groningen-Delfzijl, het PR in de toekomst op maximaal 11 meter buiten het spoor zou kunnen komen te liggen. In deze zone mogen geen kwetsbare objecten worden opgericht.

Aan de contouren van het PR wordt in deze voldaan, hierdoor vormt deze risicobron geen belemmering voor het bestemmingsplan.

#### Plasbrandaandachtsgebied (PAG)

Naast het PR dient ook rekening te worden gehouden met de effecten van een plasbrand scenario. Het PAG betreft de zone waarbinnen de effecten van een ongeluk met brandbare vloeistoffen een dodelijk effect hebben. Voor de wegen en het spoor ligt deze grens op 30 meter. In deze zone mag in principe geen nieuwbouw worden gerealiseerd. Dit betekent in dit geval dat er binnen 30 meter vanaf het spoor geen kwetsbare objecten mogen worden gerealiseerd.

Aangezien er zich geen kwetsbare objecten bevinden binnen deze 30 meterzone, vormt deze spoorlijn geen belemmering voor het bestemmingsplan.

#### Groepsrisico

De grootte van het invloedsgebied van het GR hangt af van de aard van de vervoerde gevaarlijke stoffen en de hiermee verbonden ongevallenscenario's. Voor de meeste ongevallenscenario's geldt dat het effectgebied veel kleiner is dan 200 meter. Het plangebied ligt daarom voor een deel binnen het invloedsgebied van het spoor. In het kader van de omgevingsvergunning 'JHV Zonnelaan' (2013) heeft het Steunpunt externe veiligheid Groningen het groepsrisico voor dit spoortraject berekend (inclusief de geprojecteerde ontwikkeling). De berekeningen zijn uitgevoerd met het rekenprogramma RBM II.

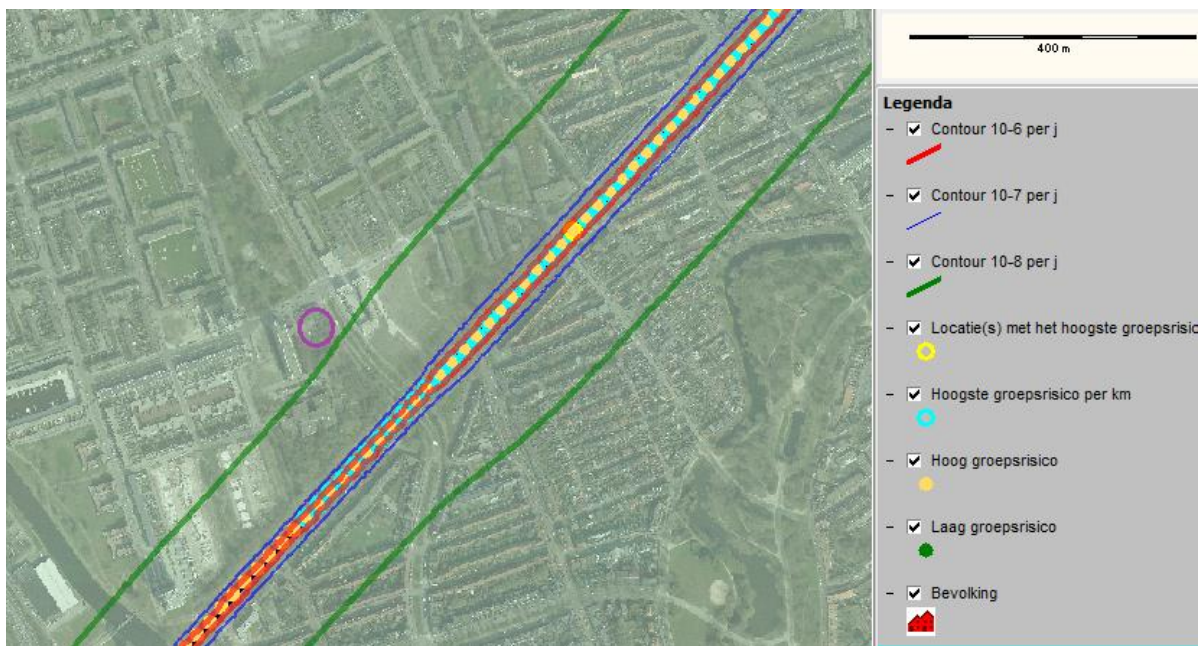
*RBM II is een risicopakket, dat specifiek is ontwikkeld voor het berekenen van risico's van het transport van gevaarlijke stoffen. RBM II heeft dezelfde basisstructuur als een generiek inzetbaar risicopakket. In RBM II wordt niet uitgegaan van vooraf berekende effectafstanden, maar worden de effectafstanden tijdens het berekenen van de risico's vastgesteld. RBM II sluit voor letselmodellen aan bij 'het Paarse Boek'. Daar waar keuzes zijn vastgelegd in het Paarse Boek gaat RBM II uit van de daar gemaakte keuzes. In overige gevallen is een zo reëel mogelijke keuze gemaakt.*

Conform de eisen van de Circulaire RVGS is het groepsrisico berekend. Daarnaast zijn berekeningen uitgevoerd waarbij rekening is gehouden met de toename van het vervoer van gevaarlijke stoffen in de

toekomst (prognoses). De provincie Groningen heeft t.b.v. het provinciale basisnet een prognose opgesteld van vervoersaantallen voor het spoor. Hierbij heeft men rekening gehouden met de benutting van niet ingevulde bestemmingsplancapaciteit ter plaatse van de Eemshaven en het chemiepark Delfzijl ('Vervoer basisnet relevante gevaarlijke stoffen over weg en spoor naar chemiepark Delfzijl en de Eemshaven', provincie Groningen, 6 mei 2008).

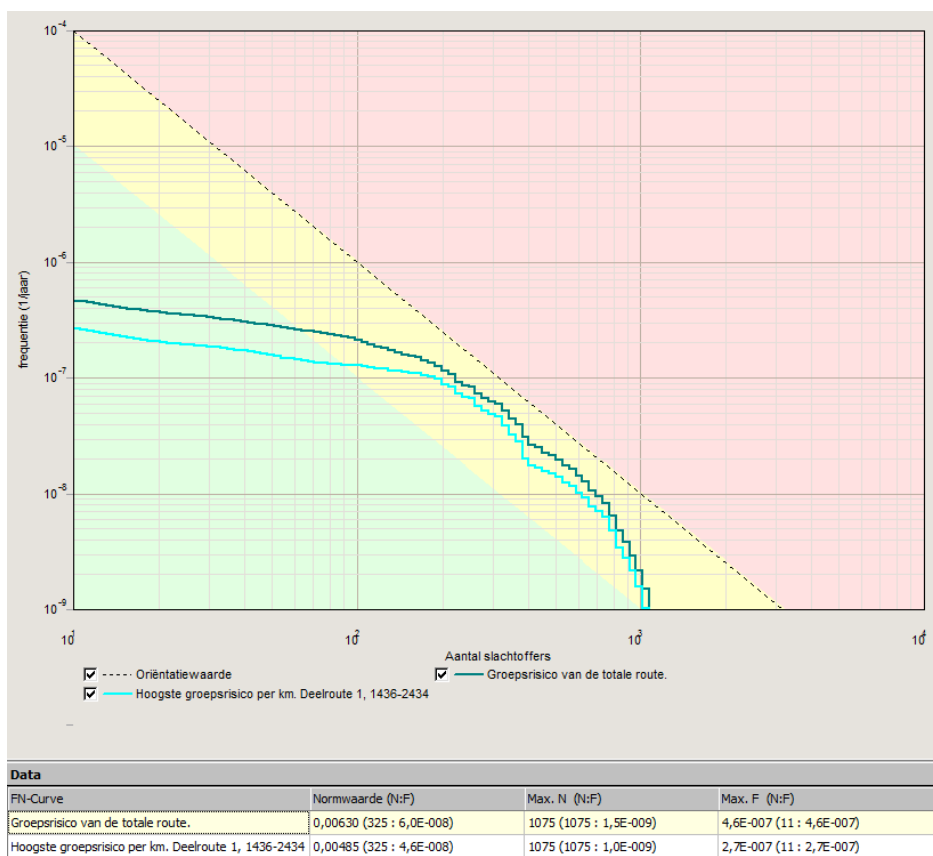
#### Resultaten groepsrisicoberekening

Conform de eisen van de Circulaire RVGS dient het risico per kilometer tracé te worden beschouwd. Onderstaande afbeelding laat een figuur zien van het onderzochte gebied.



Figuur 2: modelomgeving spoorlijn Groningen-Sauwerd

De navolgende figuur betreft de berekende fN-curve voor het betreffende spoortraject.



Figuur 3: fN-curve voor het spoortraject (inclusief geprojecteerde situatie)

Op basis van de fN curve in figuur 3 kan worden geconcludeerd dat het groepsrisico geheel beneden de oriëntatiewaarde ligt. De berekening is gebaseerd op de huidige situatie (rekening houdend met de geprojecteerde situatie aan de Zonnelaan) en het bestemmingsplan zorgt niet voor toename van het groepsrisico. Het rekenrapport is als bijlage toegevoegd. Op grond van de 'Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' (RVGS, ministeries van VenW, BZK en I&M, 2004) dient daarom een beperkte groepsrisico-verantwoording gedaan te worden. Deze beperkte verantwoording bestaat uit een beschouwing van de aspecten 'bestrijdbaarheid' en 'zelfredzaamheid' (gedaan door de regionale brandweer) en wordt hierna uiteengezet.

### Bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid

Ten aanzien van de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid heeft de regionale brandweer Groningen het volgende advies gegeven.

#### Bestrijdbaarheid

##### Effecten

Het plangebied is beoordeeld op de effecten die hier kunnen optreden in geval van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Hierbij is gekeken welke stoffen dan wel stofcategorieën een gevaar opleveren en tot op welke afstand effecten kunnen optreden. Het aspect bestrijdbaarheid is weliswaar niet ruimtelijk relevant, maar wel van belang voor de ruimtelijke afweging (verantwoording groepsrisico). Uit de beoordeling blijkt het volgende:

Bij een ongeval met gevaarlijke stoffen op het spoortracé Groningen-Sauwerd zijn drie ongevalsscenario's mogelijk, namelijk een plasbrand, een explosie (een Boiling Liquid Expanding Vapour Explosion, afgekort BLEVE, is een explosie van uitzettend gas ten gevolge van het koken van een vloeistof) en/of het vrijkomen van een toxische wolk. Uit referentiescenario's (Handreiking 'Verantwoorde brandweeraadvisering', IPO, maart 2010 - worstcase scenario's) blijkt dat bij een plasbrand de 100% letaliteitsgrens op 25 meter en de 1% letaliteitsgrens op 45 meter ligt. Voor een



explosie is dit respectievelijk 140 en 330 meter en bij een toxische wolk respectievelijk 400 en 1.250 meter. De spoorlijn Groningen-Sauwerd ligt aan de noordwestkant direct in het plangebied. Hierdoor zijn in het plangebied dodelijke effecten van alle drie ongevalsscenario's mogelijk.

#### *Bereikbaarheid*

Het plangebied is beoordeeld op de bereikbaarheid voor de hulpdiensten. Om te bepalen of de hulpdiensten tijdens een ramp of een zwaar ongeval voldoende snel kunnen optreden, is de opkomsttijd beoordeeld. Om te bepalen of het plangebied en de risicobron bovenwinds (met de windrichting mee) zijn te benaderen, is de tweezijdige bereikbaarheid beoordeeld. Het aspect bereikbaarheid is ruimtelijk relevant en daardoor te borgen in het bestemmingsplan. Uit de beoordeling blijkt het volgende:

Het spoortracé Groningen-Sauwerd is moeilijk bereikbaar vanwege de verhoogde ligging. Dit geeft beperkingen aan het snel en effectief bestrijden van incidenten op dit spoortracé. Het verhoogde spoortracé vormt ook voor het plangebied een fysieke en verkeerskundige barrière aan de noordwestkant. Autoverkeer kan het plangebied aan deze kant alleen via de Prinsesseweg of de Noorderstationstraat bereiken en/of verlaten.

Het plangebied zelf is voldoende snel en, via de oost- en de zuidkant, in voldoende mate tweezijdig bereikbaar. Samenvattend geeft het aspect bereikbaarheid geen aanleiding tot het treffen van maatregelen in het plangebied.

#### *Bluswatervoorzieningen*

Het plangebied is beoordeeld op de aanwezigheid en de beschikbaarheid van bluswatervoorzieningen. Om te bepalen of de brandweer snel kan beschikken over voldoende bluswater, is de beschikbaarheid van zowel primaire (brandkranen) als secundaire (open water) bluswatervoorzieningen beoordeeld. Het aspect bluswatervoorziening is weliswaar niet ruimtelijk relevant, maar wel van belang voor de ruimtelijke afweging. Verbeteringen ten aanzien van bluswatervoorzieningen zijn te borgen in de uitvoeringsfase van het plan. Uit de beoordeling blijkt het volgende.

Langs het spoor zijn slechts beperkte bluswatervoorzieningen aanwezig. Dit betekent dat voor het bestrijden van grote incidenten groot watertransport benodigd is. Hiervoor geldt een opkomst-/opbouwtijd van minimaal een half uur. Hierdoor is een calamiteit met gevaarlijke stoffen mogelijk niet snel en effectief te beheersen. Maatregelen om de bestrijdbaarheid langs het spoor te verbeteren, zoals meer bluswatervoorzieningen, zijn wenselijk.

In het plangebied zelf zijn voldoende primaire bluswatervoorzieningen aanwezig. Voor het bestrijden van grote incidenten zijn het Reitdiep en de diepenring te gebruiken als secundaire bluswatervoorziening. Het aspect bluswatervoorzieningen geeft hier geen aanleiding tot het treffen van maatregelen.

#### *Zelfredzaamheid*

Bij zelfredzaamheid gaat het om de mogelijkheden voor personen in het invloedsgebied van een risicobron, om zichzelf in veiligheid te brengen indien een ramp of een zwaar ongeval plaatsvindt. Belangrijk aspect hierbij is, dat zij zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar zonder daadwerkelijke hulp van de hulpverleningsdiensten, bijvoorbeeld door te vluchten of te schuilen. De mate van zelfredzaamheid in het rampgebied is bepalend voor de omvang van de hulpverlening tijdens een ramp of een zwaar ongeval. Om de zelfredzaamheid van de aanwezige personen te beoordelen, zijn de volgende aspecten beoordeeld:

- zelfredzaam vermogen;
- ontvluchtingsmogelijkheden;
- signaleringsmogelijkheden.

#### *Zelfredzaam vermogen*

Het plangebied is beoordeeld op de mate van zelfredzaamheid van personen. Hierbij is het fysieke vermogen beoordeeld, zoals geestelijke en/of lichamelijke beperkingen van groepen personen. Het aspect zelfredzaamheid is niet ruimtelijk relevant, maar is wel zwaarwegend voor de verantwoording van het groepsrisico. Uit de beoordeling blijkt het volgende:

In het invloedsgebied van het spoor liggen drie locaties van de Nassauschool, waarbij sprake is van langdurig verblijf van groepen verminderd zelfredzame personen. Onderstaande tabel bevat een overzicht van deze objecten. Bij een ontruiming is hier mogelijk extra hulpverlening noodzakelijk. De aanwezige personen zijn zich mogelijk niet bewust van de gevaren in de omgeving van de risicobronnen. Hierdoor is het mogelijk dat het vluchten te laat op gang komt. Om dergelijke situaties te voorkomen is in de regio Groningen de 'Risicowijzer' verspreid. Deze is tevens te vinden op [www.risicowijzer.groningen.nl/risicowijzer](http://www.risicowijzer.groningen.nl/risicowijzer)

<b>Objecten met verminderd zelfredzame personen in het invloedsgebied</b>			
Object	Straat	Categorie	Spoor
	-	-	
Nassauschool	Graaf Adolfstraat 73	Overbouw + BSO	<b>30 m</b>
Nassauschool	Graaf Adolfstraat 73	Dislocatie	<b>60 m</b>
Nassauschool	Nassaulaan 5	Basisschool	<b>370 m</b>

*Afstanden kwetsbare objecten tot risicobron; bron: Risicokaart (juni 2013)*

In het kader van het bestemmingsplan worden geen nieuwe objecten gerealiseerd waarbij sprake is van langdurig verblijf van groepen verminderd zelfredzame personen. De overige aanwezige personen vormen een gemiddelde bevolkingsgroep uit de samenleving, die over het algemeen als zelfredzaam wordt beschouwd.

*Ten aanzien van het aspect zelfredzaamheid adviseert de brandweer om het bestuur van de Nassauschool te informeren over de aanwezige externe veiligheidsrisico's, bijvoorbeeld met de 'Risicowijzer'. Daarnaast adviseert de brandweer om de bevolking bij een ramp ook op een andere wijze te alarmeren (radio, televisie, geluidswagen, enz.).*

#### *Ontvluchtingsmogelijkheden*

Het plangebied is beoordeeld op de mogelijkheden voor ontvluchten van het mogelijke rampgebied. Hierbij zijn de vluchtmogelijkheden loodrecht van de risicobron (spoor) beoordeeld. Dit aspect is niet ruimtelijk relevant, maar wel te borgen bij de inrichting van het plangebied. Uit de beoordeling blijkt het volgende: Het plangebied zelf en de directe omgeving daarvan bieden meerdere vluchtmogelijkheden, die loodrecht van het spoor weg leiden. Het aspect ontvluchtingsmogelijkheden geeft daarom geen aanleiding tot het treffen van maatregelen.

#### *Signaleringsmogelijkheden*

Tot slot is het plangebied beoordeeld op de mogelijkheden voor signalering. Hierbij is beoordeeld of het plangebied in het sirenebereik van het bestaande Waarschuwing en Alarmering Systeem (WAS) ligt. Het aspect signalering is niet ruimtelijk relevant, maar wel zwaarwegend voor de verantwoording van het groepsrisico. Uit de beoordeling blijkt het volgende:

Het plangebied ligt volledig in het sirenebereik van het bestaande WAS. Daarnaast is NL-Alert (alarmering via tekstberichten op mobiele telefoons) geïntroduceerd. Hierdoor is een snelle signalering mogelijk.

## **6 Conclusie**

De externe veiligheidssituatie voor het bestemmingsplan 'Noorderplantsoenbuurt-Oranjebuurt' is in beeld gebracht.

Uit de inventarisatie blijkt dat er binnen het plangebied geen risicobronnen aanwezig zijn. Wel zijn er risicobronnen buiten het plangebied die van invloed zijn op de externe veiligheid in het plangebied, te weten:

- Provinciale weg N370 (Westelijke ringweg),
- Spoorlijn Groningen-Sauwerd.

De aanwezigheid van de spoorlijn Groningen-Sauwerd is van invloed op de externe veiligheid in het plangebied. Voor deze risicobron wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden van het plaatsgebonden

risico, evenals voor het plasbrandaandachtsgebied (PAG).

Tevens geldt dat voor de spoorlijn Groningen-Sauwerd het groepsrisico beneden de oriëntatiewaarde ligt. In het kader van de omgevingsvergunning 'JHV Zonnelaan' (2013) heeft het Steunpunt externe veiligheid Groningen het groepsrisico voor dit spoortraject berekend (inclusief de geprojecteerde ontwikkeling aan de Zonnelaan). Op basis van deze berekening kan worden geconcludeerd dat het groepsrisico geheel beneden de oriëntatiewaarde ligt. Omdat dit een actualisatieplan betreft zal het groepsrisico door vaststelling van dit bestemmingsplan niet worden verhoogd. Een beperkte groepsrisicoverantwoording (onderzoek van de aspecten 'bestrijdbaarheid' en 'zelfredzaamheid') is daarom voldoende in deze.

De regionale brandweer heeft uit beoordeling van de aspecten 'bestrijdbaarheid' en 'zelfredzaamheid' het volgende geconstateerd.

Bij een ongeval met gevaarlijke stoffen op het spoor Groningen-Sauwerd zijn in het plangebied effecten mogelijk van een plasbrand, een explosie en een toxische wolk.

Uit beoordeling van de bestrijdbaarheid in het plangebied blijkt, dat zowel het aspect bereikbaarheid als het aspect bluswatervoorziening voldoende is. Samenvattend geeft het aspect bestrijdbaarheid geen aanleiding tot het treffen van maatregelen in het plangebied. Wel wordt opgemerkt dat de bestrijdbaarheid van incidenten op het spoor beperkt is.

Uit de beoordeling van het aspect zelfredzaamheid blijkt dat in het invloedsgebied sprake is van langdurig verblijf van groepen verminderd zelfredzame personen. De brandweer adviseert om (het bestuur van) deze objecten te informeren over de aanwezige externe veiligheidsrisico's. Daarnaast adviseert de brandweer om de bevolking bij een ramp niet alleen via het bestaande Waarschuwing en Alarmering Systeem, maar ook op een andere wijze te alarmeren (radio, televisie, geluidswagen, enz.).

Samenvattend kan worden geconcludeerd dat de externe veiligheidssituatie geen belemmering vormt voor de vaststelling van het bestemmingsplan.



## Bijlage 3 Bodem

### Inleiding

Voor de actualisatie van het bestemmingsplan Noorderplantsoenbuurt-Oranjebuurt is een inventarisatie uitgevoerd inzake de bodemkwaliteit. Daarvoor zijn de volgende aspecten beoordeeld:

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

Dit bestemmingsplan is een zogenaamd actualisatieplan. Er zijn geen ontwikkellocaties benoemd. De beoordeling van de bodemkwaliteit voor het bestemmingsplan gaat uit van een gebiedsbenadering en van de beschikbare gegevens op het moment van de inventarisatie. De inventarisatie is uitgevoerd op 19 januari 2013. Dagelijks worden gegevens aangeleverd en bijgewerkt. Individuele locaties zullen telkens opnieuw moeten worden beoordeeld op het aspect van geschiktheid. Voor een actuele situatie of voor informatie over individuele locaties wordt daarom verwezen naar [www.eloket.groningen.nl](http://www.eloket.groningen.nl). Verder bestaat de mogelijkheid om op afspraak rapporten in te zien bij de gemeente.

### Bestaande situatie gehele gebied

In het plangebied komt voornamelijk de functie wonen met tuin voor. De bodemkwaliteit voldoet over het algemeen aan de normen die gekoppeld zijn aan het gebruik of de huidige functie.

Bodemverontreiniging kan bestaan uit bronverontreiniging of diffuse verontreiniging. Bronverontreiniging is een verontreiniging die kan worden gekoppeld aan een bron of oorzaak. Dit in tegenstelling tot diffuse verontreiniging, die ontstaan is door jarenlang gebruik van de bodem en waarbij de verontreiniging niet tot een specifieke bron is te herleiden.

### Inventarisatie bodemkwaliteitsgegevens

#### *De uitgevoerde inventarisatie*

Voor de inventarisatie van de bodemkwaliteitsgegevens is gebruik gemaakt van de informatie zoals opgeslagen in het informatiesysteem Squit van de gemeente Groningen. In het systeem Squit zijn in ieder geval die locaties opgenomen:

- die verdacht zijn van een geval van (ernstige) bodemverontreiniging;
- waar sprake is van een geval van (ernstige) bodemverontreiniging:
  - een historisch geval: ontstaan voor 1987;
  - nieuwe bodemverontreiniging: ontstaan na 1987;
- waar een bodemsanering is uitgevoerd en waar eventuele nazorgmaatregelen of gebruiksbeperkingen van kracht zijn.

Hierna is een lijst opgenomen met de in Squit opgenomen locaties die binnen het betreffende plangebied liggen. Op basis van deze inventarisatie is de beoordeling uitgevoerd.

Bij de aanpak van de bodemverontreiniging moet aangesloten worden bij de geplande ontwikkelingen. De verantwoordelijkheid voor het uitvoeren van een bodemonderzoek en voor een sanering ligt bij de veroorzaker, de eigenaar en/of de belanghebbende. Het uitgangspunt is dat de locatie geschikt wordt gemaakt voor het beoogde gebruik.

Voordat met de sanering kan worden begonnen, moet de gemeente Groningen als bevoegd gezag op grond van de Wet bodembescherming instemmen met de voorgestelde sanering. De gemeente ziet toe op de juiste uitvoering van de sanering en van grondverzet in het algemeen.

Voor de locaties die verdacht zijn van een geval van (ernstige) bodemverontreiniging is een bodemonderzoek in ieder geval bij de aanvraag van een Wabo-vergunning noodzakelijk.

Daarnaast geldt voor nieuwe bodemverontreiniging, ontstaan na 1987, een ander regiem. Op deze gevallen is de zorgplicht van toepassing. Dit betekent dat nieuwe bodemverontreiniging altijd zoveel mogelijk ongedaan gemaakt moet worden, ongeacht hoe ernstig de bodemverontreiniging is.

### *Verdachte locaties*

Uit de Squit-lijst blijkt dat binnen het plangebied diverse locaties aanwezig zijn die verdacht zijn van een geval van (ernstige) bodemverontreiniging. De verdachtmaking kan het gevolg zijn van bodembedreigende activiteiten die in het verleden hebben plaatsgevonden. Het kan ook zijn dat in een eerder bodemonderzoek is vastgesteld, dat er bodemverontreiniging aanwezig is, waarvan het vermoeden bestaat dat bij nader onderzoek een geval van ernstige bodemverontreiniging wordt geconstateerd.

Binnen het plangebied bevinden zich voornamelijk (voormalige) bedrijfsterreinen, (voormalige) tanks, dempingen en ophogingen.

### *Ernstige bodemverontreinigingen en saneringen*

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

Binnen het plangebied bevinden zich drie locaties waar een geval van ernstige bodemverontreiniging is vastgesteld. De locaties, de sanering en de eventuele gebruiksbepalingen zijn opgenomen in onderstaande tabel.

Locatie code	Locatie naam	Beoordeling verontreiniging	Sanering uitgevoerd*	Zorg na sanering
GR00140002 2	Oranjestraat 21-23	Urgent	Ja	4
GR00140005 4	Kalverstraat 1-17	Ernstig, niet urgent	Ja	4
GR00140031 6	Tuinbouwdwarsstraat	Urgent	ja	4

Zorgmaatregelen en gebruiksbepalingen na sanering: 4= monitoring grondwater

\* Bij functiewijzigingen zal nagegaan moeten worden of de sanering voldoende uitgevoerd is voor het beoogde gebruik.

### **Diffuse bodemverontreiniging**

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

### *Bodemkwaliteitskaart*

De gemeente Groningen heeft beleid voor de toepassing van grond en baggerspecie opgesteld (Nota Bodembeheer: Beleidsregels voor de toepassing van grond en baggerspecie op landbodembodem, raadsbesluit 6i van 16 december 2009). Onderdeel van het beleid is een bodemkwaliteitskaart die inzicht geeft in de diffuse bodemkwaliteit.

Uit de bodemkwaliteitskaart blijkt dat de verwachte gemiddelde kwaliteit binnen het plangebied, met uitzondering van de parameters lood en PAK, lager is dan de betreffende 'Achtergrondwaarde' Voor de parameters koper, zink, lood, kwik en PAK ligt de te verwachten gemiddelde bodemkwaliteit tussen de 'Achtergrondwaarde' en de 'Maximale Waarde Wonen'.

### *Toepassen grond of baggerspecie*

De Nota Bodembeheer stelt regels voor het toepassen van grond of baggerspecie. Het eventueel toepassen of afvoer van grond dient gemeld te worden bij het Agentschap (<https://meldpuntbodembodemkwaliteit.agentschapnl.nl>). De beoordeling van de melding en het toezicht ligt bij de gemeente Groningen.

Voor meer informatie wordt verwezen naar de site [milieu.groningen.nl](http://milieu.groningen.nl)

## Inventarisatielijst Squit

Locatiecode	Locatiennaam	Vervolg- taak	Lopende fase	NA 1987	Hoofdcate- gorie
GO001400110	Akkerstraat 95 - 171, vml Wolters-Noordhof	voldoende onderzocht	Niet ernstig, licht tot matig verontreinigd	N	Bedrijfster- rein (Voormalig)
GO001400276	Wilhelminakade, vml. nr. 11 - 12	voldoende onderzocht	Niet ernstig, licht tot matig verontreinigd	N	Bedrijfster- rein (Voormalig)
GO001400346	Noorderstations- straat 8	uitvoeren OO	Potentieel Ernstig	N	Bedrijfster- rein (Voormalig)
GO001400362	Nassaulaan 4	uitvoeren aanvullend NO	Potentieel Ernstig	N	Tanks
GO001400407	Oranjesingel 13	uitvoeren NO	Potentieel Ernstig	N	Tanks
GO001400425	Oranjesingel 8	opstellen SP	Potentieel Ernstig	N	Tanks
GO001400430	Noorderbuiten- singel 12 - 12a	voldoende onderzocht	Niet ernstig, licht tot matig verontreinigd	N	Tanks
GO001400446	Noorderbuitensin- gel 36	uitvoeren NO	Potentieel Ernstig	N	Overig
GO001400482	Moesstraat 16 - 20	uitvoeren OO	Potentieel Ernstig	N	Bedrijfster- rein (Huidig)
GO001400516	Moesstraat 8/1 - 8/39	uitvoeren NO	Potentieel Ernstig	N	Tanks
GO001400527	Moesstraat 50/1 - 52/4	uitvoeren aanvullend OO	Potentieel Ernstig	N	Tanks
GO001400636	Veldstraat 1 - 9	voldoende onderzocht	Niet ernstig, licht tot matig verontreinigd	N	Bedrijfster- rein (Huidig)
GO001400638	Zwarteweg 19	uitvoeren NO	Potentieel ernstig	N	Overig
GO001400710	Wilhelminakade, voormalig OW-terrein/ Dikema Staal	voldoende onderzocht	Onverdacht/ Niet verontreinigd	N	Bedrijfster- rein (Voormalig)
GO001400715	Wilhelminakade 41 - 51	voldoende onderzocht	Niet ernstig, licht tot matig verontreinigd	N	Bedrijfster- rein (Voormalig)
GO001400739	Wilhelminakade 70 - 79 / Nassastraat 7 - 19	voldoende gesaneerd	Niet ernstig, licht tot matig verontreinigd	N	Bedrijfster- rein (Voormalig)
GO001400743	Prinsesseweg 2/1 - 2/16 / Wilhelminakade 20 - 29	uitvoeren aanvullend OO	Potentieel Ernstig	N	Bedrijfster- rein (Huidig)
GO001400768	Tuinbouwstraat 3	uitvoeren historisch	Potentieel Ernstig	N	Tanks

Locatiecode	Locatiennaam	Vervolg- taak	Lopende fase	NA 1987	Hoofdcate- gorie
		onderzoek			
GO001400848	Tuinbouwdwars straat 12	uitvoeren historisch onderzoek	Potentieel Ernstig	N	Bedrijfster- rein (Voormalig)
GO001400964	Koolstraat, trace	uitvoeren aanvullend OO	Potentieel Ernstig	N	Overig
GO001400965	Parallelweg 38 - 39	voldoende onderzocht	Niet ernstig, licht tot matig verontreinigd	N	Bedrijfster- rein (Voormalig)
GO001401047	Tuinbouwstraat 101	uitvoeren NO	Potentieel Ernstig	N	Bedrijfster- rein (Voormalig)
GO001401117	Kerklaan 12	uitvoeren historisch onderzoek	Potentieel Ernstig	N	Tanks
GO001401123	Baanstraat 2	voldoende onderzocht	Onverdacht/ Niet verontreinigd	N	Bedrijfster- rein (Voormalig)
GO001401229	Tuinbouwdwarsst raat 23 - 23a	uitvoeren OO	Potentieel Ernstig	N	Bedrijfster- rein (Huidig)
GO001401273	Graaf Adolfstraat 73	voldoende onderzocht	niet ernstig, licht tot matig verontreinigd	N	Overig
GO001401274	Stadhouderslaan, nabij nr. 79	Uitvoeren aanvullend NO	Potentieel Ernstig	N	Overig
GO001401288	Kleine Grachtstraat 4	voldoende onderzocht	Niet ernstig, licht tot matig verontreinigd	N	Overig
GO001401290	Kerklaan, trace	voldoende onderzocht	Niet ernstig, licht tot matig verontreinigd	N	Overig
GO001401317	Kerklaan 47	voldoende onderzocht	Niet ernstig, licht tot matig verontreinigd	N	Overig
GO001401467	Noorderstationsst raat, percelen nabij spoorbaan	uitvoeren NO	Potentieel Ernstig	N	Overig
GO001401536	Veldstraat 12	voldoende onderzocht	Niet ernstig, licht tot matig verontreinigd	N	Bedrijfster rein (Huidig)
GO001401760	Grote Beerstraat, dempingen Paddepoel zuidoost	uitvoeren OO	Potentieel Ernstig	N	Demping/ ophogingen
GO001401928	Moesstraat, dempingen Concordiabuurt e.o.	voldoende onderzocht	Potentieel verontreinigd	N	Demping/ ophogingen
GO001401934	Nassaulaan, dempingen Oranjewijk-zuid	voldoende onderzocht	Onverdacht/ Niet verontreinigd	N	Demping/ ophogingen
GO001401944	Noorderbinnen singel,dempingen stadsgracht	voldoende onderzocht	Potentieel verontreinigd	N	Demping/ ophogingen
GO001402015	Prinsesseweg,	voldoende	Potentieel	N	Demping/



Locatiecode	Locatiennaam	Vervolg- taak	Lopende fase	NA 1987	Hoofdcate- gorie
	dempingen Oranjewijk-noord	onderzocht	verontreinigd		ophogingen
GO001402117	Tuinbouwstraat, dempingen Noorderplantsoen buurt	voldoende onderzocht	Potentieel verontreinigd	N	Demping/ ophogingen
GO001402195	Moesstraat 46	voldoende onderzocht	Niet ernstig, licht tot matig verontreinigd	N	Bedrijfster- rein (Voormalig)
GO001402409	Noorderstationsst- raat 16 - 18	Uitvoeren aanvullend NO	Potentieel Ernstig	N	Bedrijfster- rein (Voormalig)
GO001402523	Wilhelminakade, hoek Oranjesingel	Uitvoeren historisch onderzoek	Potentieel Ernstig	N	Bedrijfster- rein (Voormalig)
GO001402647	Stadhouderslaan, trace	voldoende onderzocht	Niet ernstig, licht tot matig verontreinigd	N	Overig
GO001402720	Kerklaan 34	uitvoeren OO	Potentieel Ernstig	N	Demping/ ophogingen
GO001402721	Kerklaan 70	uitvoeren OO	Potentieel Ernstig	N	Bedrijfster- rein (Huidig)
GO001402722	Moesstraat 12 - 14	uitvoeren aanvullend OO	Potentieel Ernstig	N	Bedrijfster- rein (Huidig)
GO001402723	Moesstraat 24	uitvoeren OO	Potentieel Ernstig	N	Bedrijfster- rein (Voormalig)
GO001402724	Noorderbuiten- singel 5	uitvoeren OO	Potentieel Ernstig	N	Bedrijfster- rein (Voormalig)
GO001402725	Noorderbuiten- singel 20	voldoende onderzocht	Onverdacht/ Niet verontreinigd	N	Bedrijfster- rein (Voormalig)
GO001402734	Kerklaan 76 en Stadhouderslaan 1	uitvoeren aanvullend NO	Potentieel spoed	N	Bedrijfster- rein (Voormalig)
GO001402735	Tuinbouwdwars- straat 2 - 4	uitvoeren NO	Potentieel Ernstig	N	Bedrijfster- rein (Voormalig)
GO001402736	Tuinbouwdwars-s- traat 19	uitvoeren NO	Potentieel Ernstig	N	Bedrijfster- rein (Voormalig)
GO001402808	Akkerstraat, trace	voldoende onderzocht	Niet ernstig, licht tot matig verontreinigd	N	Overig
GR001400015	Akkerstraat 1 - 77, vml remise GVB	voldoende onderzocht	Niet ernstig, licht tot matig verontreinigd	N	Bedrijfster rein (Voormalig)
GR001400022	Oranjestraat 21 - 23	Uitvoeren aanvullend e sanering	Urgent, sanering binnen 5-10 jaar	N	Bedrijfster- rein (Voormalig)
GR001400054	Kalverstraat 1 - 17 / vml Parallelweg	Uitvoeren aanvullend	Ernstig, geen spoed	N	Bedrijfster- rein

Locatiecode	Locatiennaam	Vervolg- taak	Lopende fase	NA 1987	Hoofdcate- gorie
		e sanering			(Voormalig)
GR001400060	Louise Henriettestraat 1a - 1e	voldoende onderzocht	Niet ernstig, licht tot matig verontreinigd	N	Brandstof verkoop punten
GR001400061	Noorderstations- straat 40 en achterliggend terrein	voldoende gesaneerd	Niet ernstig, plaatselijk sterk verontreinigd	N	Bedrijfster- rein (Voormalig)
GR001400073	Koninginnelaan 119	voldoende onderzocht	Potentieel verontreinigd	N	Bedrijfster- rein (Voormalig)
GR001400096	Wilhelminakade, vml nr. 18	voldoende gesaneerd	Niet ernstig, licht tot matig verontreinigd	N	Brandstof- verkooppunt en
GR001400140	Wilhelminakade 52 - 69	voldoende gesaneerd	Niet ernstig, licht tot matig verontreinigd	N	Bedrijfster- rein (Voormalig)
GR001400158	Veldstraat 14 - 16	voldoende onderzocht	niet ernstig, plaatselijk sterk verontreinigd	N	Brandstof- verkoop punten
GR001400220	Tuinbouwdwars- straat 22 - 24	uitvoeren NO	Potentieel Ernstig	N	Tanks
GR001400285	Noorderstations- straat, NS-emplacement Noord	voldoende onderzocht	Niet ernstig, licht tot matig verontreinigd	N	Bedrijfster- rein (Voormalig)
GR001400316	Tuinbouwdwars-s traat 1 - 7, 11, 13 / Grachtstraat 12 - 18	Uitvoeren aanvullend e sanering	Ernstig, spoed, risico's wegnemen en uiterlijk saneren voor 2015	N	Tanks
GO001403412	Kruissingel, trace	voldoende onderzocht	Niet ernstig, licht tot matig verontreinigd	N	Overig
GO001403421	Wilhelminakade, trace	voldoende onderzocht	Niet ernstig, licht tot matig verontreinigd	N	Overig
GO001403442	Zwarteweg, trace	voldoende onderzocht	Niet ernstig, licht tot matig verontreinigd	N	Overig
GO001403458	Moesstraat, trace	voldoende onderzocht	Onverdacht/ Niet verontreinigd	N	Overig
GO001403532	Kruissingel, Noorderplantsoen	voldoende onderzocht	Niet ernstig, licht tot matig verontreinigd	N	Overig
GO001403534	Noorderstations- straat 46	uitvoeren OO	Potentieel Ernstig	N	Tanks
GO001403541	Nieuwe Ebbingestraat, trace	voldoende onderzocht	Niet ernstig, licht tot matig verontreinigd	N	Overig
GO001403587	Noorderstations- straat, trace	voldoende onderzocht	Niet ernstig, licht tot matig verontreinigd	N	Overig
GO001403592	Reitdiep / Balkgat, waterbodem	voldoende onderzocht	Onverdacht/ Niet verontreinigd	N	Overig
GO001403620	Graaf Adolfstraat, naast nr. 73	voldoende onderzocht	Niet ernstig, licht tot matig verontreinigd	N	Overig

Locatiecode	Locatiennaam	Vervolg- taak	Lopende fase	NA 1987	Hoofdcate- gorie
GO001403688	Noorderbinnensin- gel, waterbodern Noorderplantsoen	voldoende onderzocht	Niet ernstig, plaatselijk sterk verontreinigd	N	Overig
GO001403693	Baanstraat, trace	voldoende onderzocht	Niet ernstig, licht tot matig verontreinigd	N	Overig
GO001403736	Moesstraat / Nwe Kijk in't Jatstraat VSTI	voldoende onderzocht	Niet ernstig, licht tot matig verontreinigd	N	Overig
GO001403785	Albertine Agnesplein, achter nr. 9 en 11	voldoende onderzocht	Onverdacht/ Niet verontreinigd	N	Overig
GO001403812	Moesstraat / Noorderbuitensin- gel	voldoende onderzocht	Onverdacht/ Niet verontreinigd	N	Overig
GO001403816	Tuinbouwstraat 30	voldoende onderzocht	Onverdacht/ Niet verontreinigd	N	Overig
GO001403878	Noorderbinnensin- gel, Noorderplantsoen	voldoende onderzocht	Onverdacht/Niet verontreinigd	N	Overig
GO001403905	Plantsoenstraat, trace	voldoende onderzocht	Niet ernstig, licht tot matig verontreinigd	N	Overig
GO001403930	Zonnelaan, trace	voldoende onderzocht	Niet ernstig, licht tot matig verontreinigd	N	Overig
GO001404152	Stationsplein - Zernikelaan, Tramlijn 1	uitvoeren OO	Potentieel Ernstig	N	Overig
GO001405265	Noorderstationsst- raat 48	uitvoeren OO	Potentieel Ernstig	N	Tanks
GO001405369	Kalverstraat, speelplaats	voldoende onderzocht	Niet ernstig, licht tot matig verontreinigd	N	Demping/ ophogingen
GO001405419	Akkerstraat 26	voldoende onderzocht	Niet ernstig, licht tot matig verontreinigd	N	Tanks
GO001405425	Bergstraat 48 - 48a	uitvoeren NO	Potentieel Ernstig	N	Tanks
GO001405426	Bergstraat 52 - 54	voldoende onderzocht	Potentieel verontreinigd	N	Bedrijfster- rein (Voormalig)
GO001405427	Bergstraat 69 / Kleine Bergstraat 30 - 32	voldoende onderzocht	Potentieel verontreinigd	N	Bedrijfster- rein (Voormalig)
GO001405444	Dillenburglaan 3	voldoende onderzocht	Onverdacht/ Niet verontreinigd	N	Tanks
GO001405445	Dillenburglaan 4	voldoende onderzocht	Niet ernstig, licht tot matig verontreinigd	N	Tanks
GO001405446	Dillenburglaan 5	voldoende onderzocht	Onverdacht/ Niet verontreinigd	N	Tanks
GO001405447	Dillenburglaan 6	voldoende onderzocht	Niet ernstig, licht tot matig verontreinigd	N	Tanks
GO001405461	Grachtstraat 5	uitvoeren aanvullend	Potentieel Ernstig	N	Tanks

Locatiecode	Locatiennaam	Vervolg- taak	Lopende fase	NA 1987	Hoofdcate- gorie
		OO			
GO001405477	Kerklaan 92 - 92a	uitvoeren OO	Potentieel Ernstig	N	Bedrijfster- rein (Huidig)
GO001405478	Kerklaan 103 - 103b	uitvoeren NO	Potentieel Ernstig	N	Bedrijfster rein (Voormalig)
GO001405480	Kolfstraat 16	uitvoeren NO	Potentieel Ernstig	N	Bedrijfster- rein (Voormalig)
GO001405481	Koninginnelaan 1	uitvoeren aanvullend OO	Potentieel Ernstig	N	Tanks
GO001405482	Koninginnelaan 3	uitvoeren OO	Potentieel Ernstig	N	Tanks
GO001405483	Koninginnelaan 5	voldoende onderzocht	Onverdacht/ Niet verontreinigd	N	Tanks
GO001405484	Koolstraat 45 - 49a en Moesstraat 53 - 53a	uitvoeren aanvullend OO	Potentieel Ernstig	N	Bedrijfster- rein (Voormalig)
GO001405502	Moesstraat 22c - 26/1b	voldoende onderzocht	Niet ernstig, licht tot matig verontreinigd	N	Bedrijfster- rein (Voormalig)
GO001405505	Moesstraat 43 - 43a	uitvoeren OO	Potentieel Ernstig	N	Bedrijfster- rein (Voormalig)
GO001405508	Nassaulaan 2	voldoende onderzocht	Niet ernstig, licht tot matig verontreinigd	N	Tanks
GO001405514	Noorderbuitensin gel 1 - 4a + Noorderstationstr aat 2 - 6a	uitvoeren OO	Potentieel Ernstig	N	Bedrijfster- rein (Huidig)
GO001405515	Noorderbuitensin gel 12 - 12a	uitvoeren NO	Potentieel Ernstig	N	Tanks
GO001405516	Noorderbuitensin gel 27 - 27b	voldoende onderzocht	Potentieel verontreinigd	N	Bedrijfster- rein (Voormalig)
GO001405518	Noorderstations- straat 20 - 20a	uitvoeren aanvullend OO	Potentieel Ernstig	N	Bedrijfster- rein (Voormalig)
GO001405521	Noorderstations straat 76 - 76a	uitvoeren aanvullend OO	Potentieel Ernstig	N	Tanks
GO001405522	Noorderstations- straat 78 - 78a	uitvoeren OO	Potentieel Ernstig	N	Tanks
GO001405529	Oranjesingel 3	voldoende onderzocht	Onverdacht/ Niet verontreinigd	N	Tanks
GO001405530	Oranjesingel 4	voldoende onderzocht	Niet ernstig, licht tot matig verontreinigd	N	Tanks
GO001405531	Oranjesingel 5	voldoende onderzocht	Onverdacht/ Niet verontreinigd	N	Bedrijfster- rein (Voormalig)
GO001405532	Oranjesingel 6	voldoende	Onverdacht/	N	Bedrijfster-

Locatiecode	Locatiennaam	Vervolg- taak	Lopende fase	NA 1987	Hoofdcate- gorie
		onderzocht	Niet verontreinigd		rein (Huidig)
GO001405533	Oranjesingel 10	uitvoeren OO	Potentieel Ernstig	N	Tanks
GO001405534	Oranjesingel 11	voldoende onderzocht	Onverdacht/ Niet verontreinigd	N	Tanks
GO001405535	Oranjesingel 12	voldoende onderzocht	Onverdacht/ Niet verontreinigd	N	Tanks
GO001405536	Oranjesingel 14	voldoende onderzocht	Niet ernstig, licht tot matig verontreinigd	N	Tanks
GO001405537	Oranjesingel 15	voldoende onderzocht	Onverdacht/ Niet verontreinigd	N	Tanks
GO001405538	Oranjesingel 16 - 16a	voldoende onderzocht	Onverdacht/ Niet verontreinigd	N	Tanks
GO001405539	Oranjesingel 17	voldoende onderzocht	Niet ernstig, licht tot matig verontreinigd	N	Bedrijfster- rein (Voormalig)
GO001405540	Oranjesingel 19	voldoende onderzocht	Niet ernstig, licht tot matig verontreinigd	N	Tanks
GO001405541	Oranjestraat 1	voldoende onderzocht	Niet ernstig, licht tot matig verontreinigd	N	Tanks
GO001405542	Oranjestraat 7	voldoende onderzocht	Onverdacht/ Niet verontreinigd	N	Tanks
GO001405569	Selwerderdwars-s traat 8 - 8 a	voldoende onderzocht	Niet ernstig, licht tot matig verontreinigd	N	Tanks
GO001405579	Tuinbouwdwars- straat 16 - 16a	Uitvoeren aanvullend OO	Potentieel Ernstig	N	Tanks
GO001405580	Tuinbouwstraat 118a	voldoende onderzocht	Potentieel verontreinigd	N	Bedrijfster- rein (Voormalig)
GO001405605	Stationsplein - Kardingerweg, Tramlijn 2	uitvoeren OO	Potentieel Ernstig	N	Overig
GO001405638	Prinsesseweg 2 - 2d	opstellen SP	Potentieel Ernstig	N	Bedrijfster- rein (Voormalig)
GO001405648	Kerklaan 21	voldoende onderzocht	Onverdacht/ Niet verontreinigd	N	Overig
GO001405656	Grachtstraat 31	voldoende gesaneerd	Niet ernstig, licht tot matig verontreinigd	N	Overig

Voldoende onderzocht: Voldoende onderzocht voor het beoogde doel van het onderzoek. Onderzoek is niet vanzelfsprekend geschikt voor alle doeleinden.

OO (fase) (fase) oriënterend bodemonderzoek  
NO (fase) (fase) nader bodemonderzoek  
HO historisch onderzoek  
SP saneringsplan  
BIO bijzonder inventariserend onderzoek.



## **Bijlage 4 Overleg**

### **Overlegreactie provincie**

Op 30 januari 2014 heeft u het voorontwerp-bestemmingsplan “Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt” voor overleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Bro aan de provincie toegezonden.

De inhoud van het plan geeft geen aanleiding om opmerkingen te maken.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Gemeente Groningen  
Mevrouw H. Meinderts  
Postbus 20001  
9700 PB GRONINGEN

5 FEB. 2014

Aquapark 5, Veendam  
Postbus 195  
9640 AD Veendam  
Tel 0598-693800  
Fax 0598-693893  
www.hunzeenaas.nl

<b>Uw brief</b>		<b>Datum</b>	5 februari 2014
<b>Ons kenmerk</b>	IN14-0404/14-0392	<b>Behandeld door</b>	Emiel Galebzka
<b>Onderwerp</b>	Bestemmingsplan - voorontwerp - Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt	<b>Doorkiesnummer</b>	0598-693248

Geachte mevrouw Meinderts,


Van u ontving ik het voorontwerp-bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt.

In de toelichting is er op bladzijde 44 voor de bepaling van de drooglegging van uitgegaan dat het Reitdiep en de daarmee in open verbinding staande waterpartijen een boezempeil van NAP +0,53 meter hebben. Dit is juist, alleen moet er in zeer extreme situaties rekening mee worden gehouden dat dit kan oplopen tot NAP + 1,50 meter.

Ik verzoek u dit in het bestemmingsplan aan te passen. Voor het overige heb ik geen op- of aanmerkingen.

Met vriendelijke groet,

naams het dagelijks bestuur,



Jelmer Kooistra  
Afdelingshoofd Beleid, Projecten en Geo-informatie





# Waterschap NOORDERZIJLVEST

Burolocatie:  
Stedumermeer 1  
9735 AC Groningen  
Postadres:  
Postbus 18  
9700 AA Groningen  
Telefoon: (050) 304 89 11  
Fax: (050) 304 82 26  
E-mail: [info@noorderzijlvest.nl](mailto:info@noorderzijlvest.nl)  
Internet: [www.noorderzijlvest.nl](http://www.noorderzijlvest.nl)

Gemeente Groningen, Dienst ROEZ  
Afdeling Juridische Zaken  
Mevrouw R. Meinderts  
Postbus 7081  
9701 JB GRONINGEN



Uw e-mail van: 30 januari 2014  
Uw kenmerk: -

Groningen, 5 februari 2014  
Ons kenmerk: 14-14602  
Behandeld door: E.W. (Edwin) Rittersma  
Bijlage(n): -

Onderwerp: Overleg voorontwerp-bestemmingsplan  
Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt

Geachte mevrouw Meinderts,

Hierbij ontvangt u onze reactie op het "voorontwerp-bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt" te Groningen naar artikel 3.1.1 van het Besluit Ruimtelijke Ordening.

Met belangstelling hebben wij kennis genomen van het voorontwerp-bestemmingsplan. U geeft aan dat hiermee een actueel juridisch-planologisch kader wordt verschaft. Nieuwe ontwikkelingen zijn niet aan de orde. De inhoud van paragraaf 4.3 Water is correct en voldoende. Op de Verbeelding en de Regels hebben wij geen opmerkingen of aanvullingen.

Kortom, wij stemmen in met dit voorontwerp-bestemmingsplan.

Voor vragen en/of opmerkingen kunt u contact opnemen met de heer E.W. Rittersma, telefoon 050-304 8337 of via [advies@noorderzijlvest.nl](mailto:advies@noorderzijlvest.nl).

Wij gaan ervan uit u voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Tineke Cnossen,  
manager Watersystemen en Waterveiligheid  
namens het Dagelijks Bestuur van  
het waterschap Noorderzijlvest

# VEILIGHEIDSREGIO GRONINGEN

6 10 2014 20:04

Gemeente Groningen  
Afdeling Juridische Zaken, Parkeren en Vastgoed  
De heer J.L. Haks  
Postbus 7081  
9701 JB Groningen

Sontweg 10  
9723 AT Groningen  
Postbus 66  
9700 AB Groningen  
Telefoon (050) 367 47 77  
info@vrgroningen.nl  
www.veiligheidsregiogroningen.nl

Datum	07 februari 2014	Onze referentie	VR 14.4143372
Aantal bijlagen	-	Uw referentie	-
Behandeld door	M. Sorkale	Sector	Risicobeheersing, team Specialistisch Advies
Telefoon	050-367 4735	E-mail	mark-olaf.sorkale@vrgroningen.nl

Onderwerp: **Voorontwerp-bestedingsplan 'Oranjebuurt-Noorderplantsoen', advies Veiligheidsregio**

Geachte heer Haks,

Op 12 december 2013 heeft Veiligheidsregio Groningen het voorontwerp-bestedingsplan 'Oranjebuurt-Noorderplantsoen' van u ontvangen. Dit in het kader van vooroverleg, zoals bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Hierbij heeft u gevraagd om een advies van de veiligheidsregio. Naar aanleiding van uw verzoek heeft de heer Sorkale van de sector Risicobeheersing het voorontwerp-bestedingsplan beoordeeld in het kader van externe veiligheid, specifiek het groepsrisico.

In het bestemmingsplan is een externe veiligheidsparagraaf opgenomen. Deze bevat een toelichting van de relevante regelgeving alsmede een samenvatting van de externe veiligheidsrisico's in het plangebied. Een volledige uitwerking van het aspect externe veiligheid staat in een veiligheidsstudie in bijlage 3 bij het bestemmingsplan.

Veiligheidsregio Groningen is nauw betrokken geweest bij het opstellen van deze veiligheidsstudie door te adviseren over de mogelijkheden voor bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Deze adviezen zijn onverkort overgenomen. Daarom is een nadere advisering vanuit Veiligheidsregio Groningen niet aan de orde. Wel geef ik u in overweging om de acceptatie van de externe veiligheidsrisico's expliciet door het college van burgemeester en wethouders te laten vaststellen.

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

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

Piet Tolsma  
Teamleider Specialistisch Advies

Deze brief is in afschrift verzonden aan:  
- Commandant brandweer Cluster Stad

SAMEN ALERT EN DAADKRACHTIG

### **Overlegreactie Gasunie**

Verzonden: maandag 10 februari 2014 15:27

Onderwerp: RE: Overleg voorontwerp-bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt

Bij e-mailbericht van 30 januari 2014 hebben wij het bovengenoemd voorontwerpbestemmingsplan in het kader van het vooroverleg ontvangen. Het voornoemde plan is door ons getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid.

Op grond van deze toetsing komen wij tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van onze dichtst bij gelegen aardgastransportleiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

### **Overlegreactie TenneT**

**Van:** Grondzaken-Noord [mailto:Grondzaken-Noord@tennet.eu]

**Verzonden:** maandag 24 februari 2014 12:25

**Onderwerp:** RE: Overleg voorontwerp-bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt

Binnen de grenzen van bestemmingsplan Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt bevinden zich noch bovengrondse hoogspanningsverbindingen, noch ondergrondse kabels van TenneT.

Wij hebben geen op- en/of aanmerkingen op genoemd bestemmingsplan.



# Regels



## Hoofdstuk 1      Inleidende regels

### Artikel 1      Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

- 1.1      plan:  
          het bestemmingsplan Oranjebuurt - Noorderplantsoenbuurt van de gemeente Groningen.
- 1.2      bestemmingsplan:  
          de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het gml-bestand  
          NL.IMRO.0014.BP532OranjeNoorder-vg01.gml met de bijbehorende regels
- 1.3      verbeelding:  
          de verbeelding van het bestemmingsplan Oranjebuurt - Noorderplantsoenbuurt, met het  
          identificatienummer NL.IMRO.0014.BP532OranjeNoorder-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 achtererfgebied:  
erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 meter van de voorkant, van het hoofdgebouw.
- 1.18 additionele voorzieningen:  
voorzieningen, die een onderdeel vormen van en ondergeschikt zijn aan een bestemming of functie.
- 1.19 archeologische verwachtingswaarden:  
de aan een gebied toegekende waarden in verband met de hoge kans dat in dat gebied archeologische sporen voorkomen.
- 1.20 archeologische waarden:  
de aan een gebied toegekende waarden in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische relictten.
- 1.21 bebouwing:  
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.



- 1.22 bedrijfsvloeroppervlakte:  
de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een functie die wordt gebruikt voor een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke.
- 1.23 beperkt kwetsbaar object:  
een object waarvoor ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden.
- 1.24 bestaand:  
op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaand.
- 1.25 bodemingrepen:  
werken en werkzaamheden waarvan mag worden aangenomen dat zij het bodemarchief kunnen aantasten.
- 1.26 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.
- 1.27 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.
- 1.28 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.
- 1.29 bijbehorend bouwwerk:  
uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak. Een vrijstaand bijbehorend bouwwerk is tevens functioneel ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
- 1.30 bruto vloeroppervlakte:  
de som van de oppervlaktes van alle bouwlagen van een gebouw, gemeten op de vloer van de bouwlaag, tussen de binnenzijde van de gevelmuren.
- 1.31 cultuur en ontspanning:  
het al dan niet bedrijfsmatig verrichten van activiteiten, gericht op cultuur, spel, vermaak en ontspanning, waaronder onder andere begrepen:  
a. culturele voorzieningen;  
b. bioscopen/filmhuizen;

- c. muziek- en dansscholen, oefenruimten, creativiteitscentra;
  - d. sportscholen, sauna's, wellness-, fitness- en healthcentra;
  - e. en naar de aard daarmee vergelijkbare activiteiten, met uitzondering van seksinrichtingen en automaten-/amusementshallen en horeca.
- 1.32 culturele voorzieningen:  
musea, (muziek)theaters, expositieruimten/galerieën en naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen.
- 1.33 dak:  
iedere bovenbeëindiging van een gebouw.
- 1.34 detailhandel:  
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.
- 1.35 detailhandel in auto's, boten en caravans:  
detailhandel in auto's en motoren, boten en caravans en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen en/of materialen.
- 1.36 erf:  
al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw.
- 1.37 erotisch getinte vermaaksfunctie:  
een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal.
- 1.38 gebouw:  
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
- 1.39 geluidsbelasting:  
de geluidsbelasting vanwege een weg, een industrieterrein en/of een spoorweg.
- 1.40 geluidsgevoelige objecten:  
woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen, als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder en elk ander gebouw waar gedurende een langere periode van de dag mensen verblijven.
- 1.41 geluidszoneringplichtige inrichting:  
een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld.

- 1.42 groothandel:  
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan instellingen of personen ter aanwending in een andere bedrijfsactiviteit.
- 1.43 hogere grenswaarde:  
een bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder.
- 1.44 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.
- 1.45 hoofdmassa van de bebouwing:  
het hoofdgebouw exclusief architectonisch ondergeschikte delen die door de vorm onderscheiden kunnen worden van dit hoofdgebouw.
- 1.46 horecabedrijf:  
een bedrijf of instelling, waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaakfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaakfunctie.
- 1.47 horeca - 1:  
horecabedrijven gericht op het verstrekken van etenswaren, in hoofdzaak voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van zwak- en niet-alcoholische dranken zoals cafetaria's, snackbars, lunchrooms, grillrooms, shoarmazaken, broodjeszaken en daarmee vergelijkbare horecabedrijven.
- 1.48 horeca - 2:  
horecabedrijven gericht op het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, zoals restaurants, bistro's en daarmee vergelijkbare horecabedrijven.
- 1.49 horeca - 3:  
horecabedrijven gericht op het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, met eventueel daaraan ondergeschikt het verstrekken van etenswaren of maaltijden voor gebruik ter plaatse, zoals (eet)cafés, met uitzondering van discotheken en nachtclubs.
- 1.50 horeca - 4:  
horecabedrijven gericht op het verstrekken van dranken voor consumptie ter plaatse, waarbij het doen beluisteren van overwegend elektrisch versterkte muziek of het gelegenheid geven tot dansen een wezenlijk onderdeel vormen, zoals discotheken, alsmede horecabedrijven gericht op het verstrekken van dranken en kleine etenswaren voor gebruik ter plaatse, ook tussen 02.00 en 06.00 uur, zoals nachtclubs en automatieken.

- 1.51 horeca - 5:  
horecabedrijven gericht op het verstrekken van logies met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden of dranken voor gebruik ter plaatse, zoals hotels en pensions.
- 1.52 kantoor:  
een ruimte die dient voor de uitoefening van administratieve, boekhoudkundige, financiële, organisatorische en/of zakelijke dienstverlening - niet zijnde detailhandel - al dan niet met een publiekgerichte baliefunctie.
- 1.53 kap:  
een door tenminste één hellend dakvlak, dat meer dan 50% van de bovenste vloerlaag van de onderliggende verdieping omvat, omsloten dak.
- 1.54 kleinschalige bedrijfsmatige activiteit:  
bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in of bij een woning met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend.
- 1.55 kwetsbaar object:  
een object waarvoor ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een grenswaarde voor het risico c.q. een risicoafstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, die in acht genomen moet worden.
- 1.56 ligplaats:  
een bij een bestemmingsplan aangewezen plaats in het water, die door een woon- of bedrijfsschip wordt ingenomen.
- 1.57 logies met ontbijt:  
het verstrekken van gelegenheid tot overnachting met ontbijt als toeristisch-recreatieve voorziening in een woning en ondergeschikt aan de woonfunctie.
- 1.58 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.
- 1.59 mantelzorg:  
zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt gegeven aan een hulpbehoevende door één of meerdere leden van diens directe omgeving, waarbij de zorgverlening direct voortvloeit uit de sociale relatie.
- 1.60 meergeneratiewoning:  
een geschakelde, zelfstandige wooneenheid met inbandige verbinding voor ouderen of mensen met een beperking en hun familie waarbij de familie mantelzorg verleent.

- 1.61 onderbouw:  
een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1.20 meter boven peil is gelegen.
- 1.62 oorspronkelijk hoofdgebouw:  
het hoofdgebouw zoals dat ten tijde van de afronding van de bouwwerkzaamheden, overeenkomstig de voor het hoofdgebouw verleende vergunning, is opgeleverd.
- 1.63 openbaar toegankelijk gebied:  
weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer.
- 1.64 pand:  
de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.
- 1.65 peil:  
a. voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg of een tuin grenst: de hoogte van de kruin van die weg of de hoogte van die tuin ter plaatse van de hoofdtoegang van het bouwwerk;  
b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.
- 1.66 prostitutie:  
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.
- 1.67 risicovolle inrichting:  
een inrichting, bij welke ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten.
- 1.68 seksinrichting:  
de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.
- 1.69 standplaats voor straathandel:  
het vanaf een vaste plaats op een openbare en in de openlucht gelegen plaats te koop aanbieden, verkopen of afleveren van goederen dan wel aanbieden van diensten:  
a. gebruikmakend van fysieke middelen, zoals een kraam, een wagen of een tafel;  
b. door anderszins goederen uit te stallen of uitgesteld te hebben om deze te koop aan te bieden, te verkopen of af te leveren.

- 1.70 standplaats voor woonwagen:  
een kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten.
- 1.71 voorerfgebied:  
erf dat geen onderdeel is van achtererfgebied.
- 1.72 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.
- 1.73 voorkeursgrenswaarde:  
de bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder.
- 1.74 woning:  
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.
- 1.75 woonwagen:  
voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst.
- 1.76 woon-werkcombinaties:  
het wonen in combinatie met aan de woonfunctie ondergeschikte kantoor- en werkfuncties in de vorm van aan huis verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.
- 1.77 zakelijke dienstverlening:  
het verlenen van diensten, al dan niet in een kantoorgebouw, op administratief, financieel en juridisch gebied, alsmede op het gebied van de informatie- en communicatietechnologie, de verhuur en handel in onroerend goed, architecten-, onderzoeks-, marketing-, uitzend- en beveiligingsbureaus en daarmee naar de aard vergelijkbare vormen van dienstverlening.
- 1.78 zelfstandige woning:  
de kleinste binnen één of meer panden gelegen en voor woondoeleinden geschikte eenheid van gebruik die in functioneel opzicht zelfstandig is.

## **Artikel 2      Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- 2.1      lengte, breedte en diepte van een gebouw:  
tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevelvlakken en / of de buitenkant dakoverstek en/of het hart van de gemeenschappelijke 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 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.
- 2.6      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.
- 2.7      bruto vloeroppervlakte van een bouwlaag:  
op de vloer van de bouwlaag, tussen de binnenzijde van de gevelmuren.

### **Artikel 3      Uitmetingsverschillen**

Voor zover 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 Centrum

#### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel - met uitzondering van supermarkten en detailhandel in auto's, boten en caravans - met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- b. een supermarkt ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt';
- c. zakelijke en maatschappelijke dienstverlening, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- d. bedrijven als bedoeld in de categorieën 1 en 2 van de bij dit plan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten, met uitzondering van geluidszoneringplichtige en risicovolle inrichtingen, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf', met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- e. bedrijven als bedoeld in de bij dit plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten wonen-werken, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- f. horeca-2 ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 2', met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- g. horeca - 3 ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 3', met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- h. wonen, met dien verstande dat:
  1. deze functie niet is toegestaan op de begane grond;
  2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-1' (Kerklaan):
    - \*de gebruiksoppervlakte van de woonfunctie van zelfstandige woningen, zoals bepaald op grond van NEN 2580 (2007), bij splitsing van woningen en/of nieuwbouw en/of gedeeltelijke vernieuwing door verbouw, vervanging van of toevoeging aan panden, niet minder mag bedragen dan 50 m<sup>2</sup>;
    - \* bestaande zelfstandige woningen met een, op grond van NEN 2580 (2007) bepaalde, bestaande gebruiksoppervlakte van minder dan 50 m<sup>2</sup> zijn toegestaan.
- i. in afwijking van het bepaalde onder h is de functie wonen tevens op de begane grond toegestaan, ter plaatse van de aanduiding 'wonen';
- j. logies met ontbijt, met dien verstande dat deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend in een woning en ten dienste van deze functie maximaal twee (slaap)kamers voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt;
- k. verkeer;
- l. additionele voorzieningen, waaronder terrassen.

#### 4.2 Bouwregels

##### 4.2.1 Algemene bouwregels

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

##### 4.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. De gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat aan de gevel aangebrachte reclame-uitingen en zonweringen buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd.
- b. De bouw- en goothoogte mogen maximaal de op de verbeelding aangegeven bouw- en goothoogte bedragen.

### **4.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde**

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

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

### **4.3 Nadere eisen**

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

a. de woonsituatie:

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

b. het straat- en bebouwingsbeeld:

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient te worden gestreefd naar het instandhouden c.q. tot stand brengen van een, in stedenbouwkundig opzicht, samenhangend straat- en bebouwingsbeeld. In het algemeen zal bij bebouwing worden gestreefd naar:

- een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
- een goede hoogte-breedteverhouding tussen de bebouwing onderling en een samenhang in bouwvorm/architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is.

c. de verkeersveiligheid:

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

d. de sociale veiligheid:

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

e. de milieusituatie:

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

f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden:

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

### **4.4 Afwijken van de bouwregels**

#### **4.4.1 Afwijkingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.2 onder b voor het vergroten van de toegestane goot- en/of bouwhoogte met maximaal 4 meter.

#### **4.4.2 Voorwaarden voor afwijken**

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

- 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 4.3 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

#### **4.5 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:

- a. het gebruik van de gronden en gebouwen ten behoeve van de uitoefening van een autoverkoopbedrijf;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven, behorende tot een andere categorie dan die welke volgens lid 4.1 onder d zijn toegestaan;
- c. het gebruik van gronden en gebouwen ten behoeve van wonen op de begane grond, anders dan die welke volgens lid 4.1 onder i is toegestaan;
- d. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor logies met ontbijt.

#### **4.6 Afwijken van de gebruiksregels**

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

- a. het bepaalde in lid 4.1 onder c voor het toestaan van de functie maatschappelijke dienstverlening op een hogere verdieping, echter uitsluitend in de vorm van begeleid wonen;
- b. het bepaalde in lid 4.1 onder d voor het toestaan van bedrijven - als bedoeld in de categorieën 1 en 2 van de bij dit plan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten, met uitzondering van geluidszoneringplichtige en risicovolle inrichtingen - op andere plaatsen dan daar is toegestaan;
- c. het bepaalde in lid 4.1 onder d voor de vestiging van bedrijven, die niet in de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' zijn opgenomen, maar naar hun aard en invloed op de omgeving kunnen worden gelijkgesteld met de bedrijven, die behoren tot de in lid 4.1 onder d bedoelde categorieën, mits het niet geluidszoneringplichtige of risicovolle inrichtingen betreft;
- d. het bepaalde in lid 4.1 onder d juncto lid 4.5 onder b voor de vestiging van bedrijven die naar de aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in de categorieën 1 en 2 van de bij dit plan behorende 'Staat van Bedrijfsactiviteiten', mits het geen geluidszoneringplichtige of risicovolle inrichtingen betreft;
- e. het bepaalde in lid 4.1 onder h1 voor het toestaan van de functie wonen op de begane grond.

Het gestelde in lid 4.3 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

## Artikel 5 Gemengd

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel - met uitzondering van supermarkten en detailhandel in auto's, boten en caravans - met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond en met dien verstande dat deze functie maximaal 200 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte mag bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de bestaande oppervlakte geldt;
- b. zakelijke en maatschappelijke dienstverlening;
- c. kantoren;
- d. bedrijven, als bedoeld in de categorieën 1 en 2 van de bij dit plan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten, met uitzondering van geluidszoneringplichtige en risicovolle inrichtingen, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- e. bedrijven als bedoeld in de bij dit plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten wonen-werken, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- f. horecabedrijven, echter uitsluitend op de begane grond en tot maximaal 150 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak, met dien verstande dat uitsluitend zijn toegestaan:
  - (voor zover binnen de bestemming Gemengd) ter plaatse van de *Kerklaan -inclusief Grachtstraat 71-* : maximaal 2 horeca-1-vestigingen, maximaal 3 horeca-2-vestigingen en maximaal 3 horeca-3-vestigingen;
  - ter plaatse van de *Moesstraat* maximaal 3 horeca-2-vestigingen;
  - ter plaatse van de *Prinsesseweg* in de categorieën horeca - 1, horeca 2 en horeca - 3 tot in totaal maximaal 2 vestigingen, en
  - ter plaatse van de *Koninginnelaan* in de categorieën horeca - 1, horeca 2 en horeca - 3 tot in totaal maximaal 1 vestiging;
- g. horeca-5 ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 5', echter uitsluitend op de begane grond;
- h. wonen, met dien verstande dat:
  1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-niet begane grond' de functie wonen op de begane grond niet is toegestaan;
  2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-1' (Kerklaan):
    - \* de gebruiksoppervlakte van de woonfunctie van zelfstandige woningen, zoals bepaald op grond van NEN 2580 (2007), bij splitsing van woningen en/of nieuwbouw en/of gedeeltelijke vernieuwing door verbouw, vervanging van of toevoeging aan panden, niet minder mag bedragen dan 50 m<sup>2</sup>;
    - \* bestaande zelfstandige woningen met een, op grond van NEN 2580 (2007) bepaalde, bestaande gebruiksoppervlakte van minder dan 50 m<sup>2</sup> zijn toegestaan.
- i. logies met ontbijt, met dien verstande dat deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend in een woning en ten dienste van deze functie maximaal twee (slaap)kamers voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt;
- j. garage ten behoeve van autostalling danwel opslag ter plaatse van de aanduiding 'garage', met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- k. verkeer;
- l. additionele voorzieningen, waaronder terrassen.

### 5.2 Bouwregels

#### 5.2.1 Algemene bouwregels

- a. Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 5.1 genoemde doeleinden.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' mogen tot een hoogte van minimaal 3 meter geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden gebouwd.

## 5.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. De gebouwen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd.
- b. De bouw- en goothoogte mogen maximaal de aangegeven bouw- en goothoogte bedragen.

## 5.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. Aangebouwde bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend aan de achtergevel van de hoofdmassa van de bebouwing worden gebouwd, met dien verstande dat:
  1. de maximale bouwhoogte 4 meter bedraagt;
  2. de maximale bouwhoogte niet hoger is dan 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
  3. de maximale diepte, gemeten vanuit (het verlengde van) de achtergevel van de hoofdmassa van de bebouwing, 4 meter bedraagt;
  4. de afstand tot de zij- en achtererfgrens, indien deze grenst aan het openbaar toegankelijk gebied, minimaal 1 meter bedraagt.
- b. Vrijstaande bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend in achtererfgebied worden gebouwd, met dien verstande dat:
  1. de maximale bouwhoogte 3 meter bedraagt;
  2. de afstand tot de zij- en achtererfgrens, indien deze grenst aan het openbaar toegankelijk gebied, minimaal 1 meter bedraagt.
- c. Door het hier bedoelde bouwen mag de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, in achtererfgebied maximaal 50 m<sup>2</sup> bedragen, met dien verstande dat achtererfgebied voor maximaal 50% mag zijn bebouwd.

## 5.2.4 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

- a. Voor zover het niet erf- of perceelsafscheidings betreft mogen de bouwwerken, geen gebouw zijnde, uitsluitend in achtererfgebied worden gebouwd.
- b. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidings mag voor (het verlengde van) de voorgevel maximaal 1 meter bedragen en achter (het verlengde van) de voorgevel maximaal 2 meter.
- c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 6 meter bedragen.
- d. Door het hier bedoelde bouwen mag de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, in achtererfgebied maximaal 50 m<sup>2</sup> bedragen, met dien verstande dat achtererfgebied voor maximaal 50% mag zijn bebouwd.

## 5.3 Nadere eisen

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

- a. de woonsituatie:

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

- b. het straat- en bebouwingsbeeld:

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient te worden gestreefd naar het instandhouden c.q. tot stand brengen van een, in stedenbouwkundig opzicht, samenhangend straat- en bebouwingsbeeld. In het algemeen zal bij bebouwing worden gestreefd naar:

- een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
- een goede hoogte-breedteverhouding tussen de bebouwing onderling en een samenhang in bouwvorm/architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is.

c. de verkeersveiligheid:

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

d. de sociale veiligheid:

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

e. de milieusituatie:

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

f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden:

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

## 5.4 Afwijken van de bouwregels

### 5.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

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

- a. lid 5.2.2 onder b voor vergroting van de maximaal toegestane goot- en/of bouwhoogte met maximaal 4 meter;
- b. lid 5.2.3 onder a.1 en a.2 voor het vergroten van de toegestane bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk, echter uitsluitend ten behoeve van een kap en met dien verstande dat de goothoogte maximaal 4 meter mag bedragen;
- c. lid 5.2.3 onder a.3 voor het vergroten van de toegestane diepte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk, gemeten vanuit (het verlengde van) de achtergevel van de hoofdmassa van de bebouwing tot maximaal 5 meter;
- d. lid 5.2.3 onder a.4 voor het bouwen van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk tot op de erfgrens;
- e. lid 5.2.3 onder a voor het oprichten van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk aan de zijgevel van de hoofdmassa van de bebouwing, met dien verstande dat:
  1. de maximale goothoogte 4 meter bedraagt;
  2. de maximale bouwhoogte niet hoger is dan 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
  3. de maximale breedte, gemeten vanuit (het verlengde van) de zijgevel van de hoofdmassa van de bebouwing, 4 meter bedraagt;
  4. in afwijking van het bepaalde onder 2 een kap is toegestaan;
- f. lid 5.2.3 onder b.1 voor het vergroten van de toegestane bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk tot maximaal 4,50 meter, echter uitsluitend ten behoeve van een kap;
- g. lid 5.2.3 onder b.2 voor het bouwen van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk tot op de erfgrens;
- h. lid 5.2.3 onder c voor vergroting van de totale oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, in achtererfgebied tot maximaal 70 m<sup>2</sup> waarbij achtererfgebied voor maximaal 60% mag worden bebouwd.

### 5.4.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in lid 5.4.1 is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de woonsituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de milieusituatie;

f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.  
Het gestelde in 5.3 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

## 5.5 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:

- a. het gebruik van de gronden en gebouwen ten behoeve van de uitoefening van een autoverkoopbedrijf;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven, behorende tot een andere categorie dan die welke volgens lid 5.1 onder d zijn toegestaan;
- c. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- d. het gebruik van aangebouwde bijbehorende bouwwerken voor zelfstandige bewoning;
- e. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor logies met ontbijt.

## 5.6 Afwijken van de gebruiksregels

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

- a. het bepaalde in lid 5.1 onder d voor de vestiging van bedrijven, die niet in de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' zijn opgenomen, maar naar hun aard en invloed op de omgeving kunnen worden gelijkgesteld met de bedrijven, die behoren tot de in lid 5.1 onder d bedoelde categorieën, mits het niet geluidzoneringsplichtige of risicovolle inrichtingen betreft;
- b. lid 5.1 onder d juncto lid 5.5 onder b voor de vestiging van bedrijven die naar de aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in de categorieën 1 en 2 van de bij dit plan behorende 'Staat van Bedrijfsactiviteiten', mits het geen geluidzoneringsplichtige of risicovolle inrichtingen betreft;
- c. het bepaalde in lid 5.1 onder f voor de vestiging van horeca-2- bedrijven op andere plaatsen dan daar is toegestaan, echter uitsluitend aan de Prinsesseweg en de Koninginnelaan, met dien verstande dat deze uitsluitend kunnen worden toegestaan op de begane grond en tot maximaal 150 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak;
- d. het bepaalde in lid 5.1 onder h1 voor het gebruik van gronden en gebouwen ten behoeve van wonen op de begane grond.

Het gestelde in 5.3 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

## **Artikel 6 Groen**

### **6.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bermen en beplantingen;
- c. recreatieve voorzieningen en speelvoorzieningen;
- d. volkstuinen ter plaatse van de aanduiding 'volkstuin';
- e. fiets- en voetpaden;
- f. waterlopen en waterpartijen;
- g. parkeren ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
- h. nutsvoorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening';
- i. additionele voorzieningen.

### **6.2 Bouwregels**

#### **6.2.1 Algemene bouwregels**

- a. Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 6.1 genoemde doeleinden.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a zijn gebouwen toegestaan tot een maximale bouwhoogte van 4 meter ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening'.

#### **6.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde**

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

### **6.3 Afwijken van de bouwregels**

#### **6.3.1 Afwijkingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2.1 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 6.1 bedoelde gronden, daaronder mede begrepen dierenverblijven, mits de oppervlakte per gebouw maximaal 50 m<sup>2</sup> en de bouwhoogte maximaal 3 meter bedraagt.

#### **6.3.2 Voorwaarden voor afwijken**

Afwijken van de regels, als bedoeld in lid 6.3.1, 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.

#### **6.4 Afwijken van de gebruiksregels**

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

- a. in lid 6.1 onder d voor het toestaan van volkstuinen op andere plaatsen dan daar is toegestaan;
- b. in lid 6.1 onder g voor het toestaan van parkeerplaatsen op andere plaatsen dan daar is toegestaan.

## **Artikel 7      Maatschappelijk**

### **7.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke dienstverlening;
- b. bijzondere vormen van huisvesting;
- c. wegen en paden;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. water;
- g. additionele voorzieningen.

### **7.2      Bouwregels**

#### **7.2.1    Algemene bouwregels**

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

#### **7.2.2    Gebouwen**

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. De gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat gebouwen buiten het bouwvlak zijn toegestaan tot een maximum van 20% van het gebied dat gelegen is buiten het bouwvlak.
- b. De bouw- en goothoogte mogen maximaal de op de verbeelding aangegeven bouw- en goothoogte bedragen, met dien verstande de bouwhoogte van de onder a bedoelde gebouwen buiten het bouwvlak maximaal 3 meter mag bedragen.

#### **7.2.3    Bouwwerken, geen gebouw zijnde**

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

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag voor (het verlengde van) de voorgevel maximaal 1 meter bedragen en achter (het verlengde van) de voorgevel maximaal 2 meter.
- b. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 6 meter bedragen.

### **7.3      Nadere eisen**

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

a. de woonsituatie:

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

b. het straat- en bebouwingsbeeld:

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient te worden gestreefd naar het instandhouden c.q. tot stand brengen van een, in stedenbouwkundig opzicht, samenhangend straat- en bebouwingsbeeld. In het algemeen zal bij bebouwing worden gestreefd naar:

- een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
- een goede hoogte-breedteverhouding tussen de bebouwing onderling en een samenhang in bouwvorm/architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is.

c. de verkeersveiligheid:

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

d. de sociale veiligheid:

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

e. de milieusituatie:

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

f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden:

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

## **7.4 Afwijken van de bouwregels**

### **7.4.1 Afwijkingsbevoegdheid**

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

- a. lid 7.2.2 onder a voor overschrijding van het oppervlak als bedoeld in sublid 7.2.2 onder a met maximaal 2 meter;
- b. lid 7.2.2 onder b voor het vergroten van de maximaal toegestane goot- en/of bouwhoogte met maximaal 4 meter.

### **7.4.2 Voorwaarden voor afwijken**

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

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

Het gestelde in lid 7.3 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

## **Artikel 8 Verkeer**

### **8.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

### **8.2 Bouwregels**

#### **8.2.1 Algemene bouwregels**

Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 8.1 genoemde doeleinden.

#### **8.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde**

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

## **Artikel 9 Verkeer - Railverkeer**

### **9.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'verkeer - railverkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. spoorwegverkeer;
- b. wegen, voet- en fietspaden, ter plaatse van de aanduiding 'verkeer';
- c. groenvoorzieningen, bermen en waterlopen;
- d. additionele voorzieningen.

### **9.2 Bouwregels**

#### **9.2.1 Algemene bouwregels**

Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 9.1 genoemde doeleinden.

#### **9.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde**

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, geldt dat de bouwhoogte maximaal 10 meter mag bedragen; in afwijking van het bepaalde in artikel 2 wordt de bouwhoogte gemeten vanaf de kruin van het talud voor de spoorweg.

### **9.3 Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.2.1 voor het bouwen van gebouwen ten dienste van de bestemming met een maximale bouwhoogte van 5 meter en een maximale oppervlakte van 30 m<sup>2</sup>, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden; in afwijking van het bepaalde in artikel 2 wordt de bouwhoogte gemeten vanaf de kruin van het talud voor de spoorweg.

## **Artikel 10 Water**

### **10.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water;
- b. additionele voorzieningen, waaronder dammen en/of duikers.

### **10.2 Bouwregels**

#### **10.2.1 Algemene bouwregels**

Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 10.1 genoemde doeleinden.

#### **10.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde**

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

### **10.3 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 het gebruik van gronden ten behoeve van ligplaatsen voor woon- en/of bedrijfsschepen gerekend.

## Artikel 11 Wonen

### 11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-1' (Kerklaan):
  - \* de gebruiksoppervlakte van de woonfunctie van zelfstandige woningen, zoals bepaald op grond van NEN 2580 (2007), bij splitsing van woningen en/of nieuwbouw en/of gedeeltelijke vernieuwing door verbouw, vervanging van of toevoeging aan panden, niet minder mag bedragen dan 50 m<sup>2</sup>;
  - \* bestaande zelfstandige woningen met een, op grond van NEN 2580 (2007) bepaalde, bestaande gebruiksoppervlakte van minder dan 50 m<sup>2</sup> zijn toegestaan.
- 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. detailhandel - met uitzondering van supermarkten en detailhandel in auto's, boten en caravans - ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond en met dien verstande dat deze functie maximaal 200 m<sup>2</sup> bruto mag bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de bestaande oppervlakte geldt;
- e. een supermarkt, ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt', met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- f. dienstverlening, ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening', met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- g. maatschappelijke dienstverlening, ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk', met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond; in afwijking van het vorenstaande is de functie maatschappelijke dienstverlening tevens toegestaan op de verdieping ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk -1';
- h. cultuur en ontspanning, ter plaatse van de aanduiding 'cultuur en ontspanning', met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- i. bedrijven, als bedoeld in de categorieën 1 en 2 van de bij dit plan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten, met uitzondering van geluidszoneringplichtige en risicovolle inrichtingen, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf', met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- j. horeca-2 ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 2', met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond en tot maximaal 150 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak;
- k. horeca - 3 ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 3', met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond en tot maximaal 150 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak;
- l. groothandel en opslag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'groothandel', met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- m. een garage ten behoeve van autostalling dan wel opslag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'garage', met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- n. een garagebox, dan wel opslag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-garageboxen', met dien verstande dat ter plaatse de maximale bouwhoogte 3 meter mag bedragen;
- o. verkeer;
- p. additionele voorzieningen.

## 11.2 Bouwregels

### 11.2.1 Algemene bouwregels

- a. Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 11.1 genoemde doeleinden.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' mogen tot een hoogte van minimaal 3 meter geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden gebouwd.

### 11.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. De gebouwen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd.
- b. De afstand tussen vrijstaande hoofdgebouwen en de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 3 meter, tenzij de bestaande afstand minder bedraagt, in welk geval de bestaande afstand geldt.
- c. De afstand tussen twee aaneengebouwde hoofdgebouwen en één van beide zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt minimaal 3 meter, tenzij de bestaande afstand minder bedraagt, in welk geval de bestaande afstand geldt.
- d. Daar waar een bebouwingspercentage op de verbeelding is aangegeven mag het bebouwingspercentage maximaal het aangegeven percentage bedragen.
- e. De bouw- en goothoogte mogen maximaal de op de verbeelding aangegeven bouw- en goothoogte bedragen; de maximum goothoogte wordt uitsluitend berekend over een diepte van 5 meter, gemeten vanaf de naar de straatzijde gekeerde gevel tot (de denkbeeldige evenwijdige lijn) 5 meter daarachter.
- f. Daar waar een maximum dakhelling op de verbeelding is aangegeven, mag de dakhelling maximaal de aangegeven helling bedragen.
- g. Ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding-2' bedraagt de gemiddelde minimale hoogte van een bouwlaag 3 meter.

### 11.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. Aangebouwde bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend aan de achtergevel van de hoofdmassa van de bebouwing worden gebouwd, met dien verstande dat:
  1. de maximale bouwhoogte 4 meter bedraagt;
  2. de maximale bouwhoogte niet hoger is dan 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
  3. de maximale diepte, gemeten vanuit (het verlengde van) de achtergevel van de hoofdmassa van de bebouwing, 4 meter bedraagt;
  4. de afstand tot de zij- en achtererfgrens, indien deze grenst aan het openbaar toegankelijk gebied, minimaal 1 meter bedraagt.
- b. Vrijstaande bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend in achtererfgebied worden gebouwd, met dien verstande dat:
  1. de maximale bouwhoogte 3 meter bedraagt;
  2. de afstand tot de zij- en achtererfgrens, indien deze grenst aan het openbaar toegankelijk gebied, minimaal 1 meter bedraagt.
- c. Door het hier bedoelde bouwen mag de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, in achtererfgebied maximaal 50 m<sup>2</sup> bedragen, met dien verstande dat achtererfgebied voor maximaal 50% mag zijn bebouwd.

### 11.2.4 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

- a. Voor zover het niet erf- of perceelsafscheidings betreft mogen de bouwwerken, geen gebouw zijnde, uitsluitend in achtererfgebied worden gebouwd.
- b. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidings mag voor (het verlengde van) de voorgevel maximaal 1 meter bedragen en achter (het verlengde van) de voorgevel maximaal 2 meter.



- c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 4 meter bedragen.
- d. Door het hier bedoelde bouwen mag de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, in achtererfgebied maximaal 50 m<sup>2</sup> bedragen, met dien verstande dat achtererfgebied voor maximaal 50% mag zijn bebouwd.

### 11.3 Nadere eisen

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

a. de woonsituatie:

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

b. het straat- en bebouwingsbeeld:

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient te worden gestreefd naar het instandhouden c.q. tot stand brengen van een, in stedenbouwkundig opzicht, samenhangend straat- en bebouwingsbeeld. In het algemeen zal bij bebouwing worden gestreefd naar:

- een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
- een goede hoogte-breedteverhouding tussen de bebouwing onderling en een samenhang in bouwvorm/architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is.

c. de verkeersveiligheid:

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

d. de sociale veiligheid:

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

e. de milieusituatie:

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

f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden:

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

### 11.4 Afwijken van de bouwregels

#### 11.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

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

- a. lid 11.2.2 onder e voor het vergroten van de maximaal toegestane goot- en/of bouwhoogte met maximaal 3.50 meter;
- b. lid 11.2.3 onder a.1 en a.2 voor het vergroten van de toegestane bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk, echter uitsluitend ten behoeve van een kap en met dien verstande dat de goothoogte maximaal 4 meter mag bedragen;
- c. lid 11.2.3 onder a.3 voor het vergroten van de toegestane diepte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk, gemeten vanuit (het verlengde van) de achtergevel van de hoofdmassa van de bebouwing tot maximaal 5 meter;
- d. lid 11.2.3 onder a.3 voor het bouwen van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk achter een oorspronkelijk aangebouwd bijbehorend bouwwerk, met dien verstande dat:

1. de maximale diepte achter het oorspronkelijk aangebouwd bijbehorende bouwwerk 4 meter bedraagt;
  2. de maximale breedte gelijk is aan de breedte van het oorspronkelijk aangebouwd bijbehorende bouwwerk;
- e. lid 11.2.3 onder a.4 voor het bouwen van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk tot op de erfgrens;
- f. lid 11.2.3 onder a voor het oprichten van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk aan de zijgevel van de hoofdmassa van de bebouwing, met dien verstande dat:
1. de maximale goothoogte 4 meter bedraagt;
  2. de maximale bouwhoogte niet hoger is dan 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
  3. de maximale breedte, gemeten vanuit (het verlengde van) de zijgevel van de hoofdmassa van de bebouwing, 4 meter bedraagt;
  4. in afwijking van het bepaalde onder 2 een kap is toegestaan;
- g. lid 11.2.3 onder a voor het bouwen van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk achter een oorspronkelijk aangebouwd bijbehorend bouwwerk, met dien verstande dat:
- de maximale diepte achter het oorspronkelijk aangebouwd bijbehorende bouwwerk 4 meter bedraagt;
  - de maximale breedte gelijk is aan de breedte van het oorspronkelijk aangebouwd bijbehorende bouwwerk;
- h. lid 11.2.3 onder b.1 voor het vergroten van de toegestane bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk tot maximaal 4,50 meter, echter uitsluitend ten behoeve van een kap;
- i. lid 11.2.3 onder b.2 voor het bouwen van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk tot op de erfgrens;
- j. lid 11.2.3 onder b voor het oprichten van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk op het voorerfgebied, met dien verstande dat:
1. het vrijstaand bijbehorend bouwwerk achter (het verlengde van) de voorgevel moet zijn gesitueerd;
  2. de goothoogte maximaal 3 meter bedraagt;
  3. de bouwhoogte maximaal 4,50 meter bedraagt, echter uitsluitend ten behoeve van een kap;
  4. door het hier bedoelde bouwen mag de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, op het gehele perceel maximaal 70 m<sup>2</sup> bedragen waarbij het deel van het voorerfgebied dat is gelegen achter (het verlengde van) de voorgevel voor maximaal 60% mag zijn bebouwd;
  5. voor vrijstaande woningen geldt dat door het hier bedoelde bouwen de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, op het gehele perceel maximaal 100m<sup>2</sup> mag bedragen waarbij het deel van het voorerfgebied dat is gelegen achter (het verlengde van) de voorgevel voor maximaal 60% mag zijn bebouwd;
- k. lid 11.2.3 onder c voor vergroting van de totale oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, in achtererfgebied tot maximaal 70 m<sup>2</sup> waarbij achtererfgebied voor maximaal 60% mag worden bebouwd;
- l. lid 11.2.3 onder c voor vergroting van de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, in achtererfgebied van vrijstaande woningen tot maximaal 100 m<sup>2</sup> waarbij achtererfgebied voor maximaal 60% mag worden bebouwd.

#### **11.4.2 Voorwaarden voor afwijken**

Afwijken van de regels, als bedoeld in lid 11.4.1 is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

Het gestelde in 11.3 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

## 11.5 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:

- a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- b. het gebruik van aangebouwde bijbehorende bouwwerken voor zelfstandige bewoning;
- c. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden beroep;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten, voor zover dit niet uitdrukkelijk op grond van lid 11.1 is toegestaan;
- e. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor logies met ontbijt.

## 11.6 Afwijken van de gebruiksregels

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

- a. lid 11.1 onder f en g voor het toestaan van dienstverlening op andere plaatsen dan daar is toegestaan;
- b. lid 11.1 onder i voor de vestiging van bedrijven, die niet in de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' zijn opgenomen, maar naar hun aard en invloed op de omgeving kunnen worden gelijkgesteld met de bedrijven, die behoren tot de in lid 11.1 onder i bedoelde categorieën, mits het niet geluidzoneringsplichtige of risicovolle inrichtingen betreft;
- c. lid 11.1 onder i juncto lid 11.5 onder d die naar de aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in de categorieën 1 en 2 van de bij dit plan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten, mits het geen geluidzoneringsplichtige of risicovolle inrichtingen betreft;
- d. lid 11.5 onder c voor het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden beroep tot een maximum van 70 m<sup>2</sup>. Het gestelde in lid 11.4.2 onder b, c, e en f is hierbij van overeenkomstige toepassing;
- e. lid 11.5 onder d voor het gebruik van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken 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. Het gestelde in lid 11.4.2 onder b, c, e en f is hierbij van overeenkomstige toepassing.

## 11.7 Wijzigingsbevoegdheid

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

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

Het gestelde in lid 11.3 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

## **Artikel 12 Waarde - Archeologie 1**

### **12.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, naast het bepaalde in de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, bestemd voor het behoud van archeologische waarden.

### **12.2 Bouwregels**

Voor het bouwen van bouwwerken met een grotere oppervlakte dan 50 m<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 blijktens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld. Indien archeologische waarden worden aangetroffen, dient een advies te worden ingewonnen ten aanzien van de voorgenomen werken bij een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

### **12.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bouwwerken. De nadere eisen zijn erop gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) te behouden.

### **12.4 Afwijken van de bouwregels**

#### **12.4.1 Afwijkingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 12.2 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 op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen.
- e. De bouw van het bouwwerk wordt begeleid door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

#### **12.4.2 Voorwaarden voor afwijken**

Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn om aan de in lid 12.4.1 genoemde vergunning voorwaarden te verbinden wordt een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg om advies gevraagd.

## **12.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

### **12.5.1 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 en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

### **12.5.2 Uitzondering van de vergunningplicht**

Het in lid 12.5.1 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 50 m<sup>2</sup> en een diepte kleiner dan 0,3 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.

### **12.5.3 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 blijktens 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.

## **12.6 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de bestemming Waarde - Archeologie - 1 van de verbeelding te verwijderen, indien op basis van archeologisch onderzoek door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

## **Artikel 13 Waarde - Archeologie 2**

### **13.1 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.

### **13.2 Bouwregels**

Voor het bouwen van bouwwerken met een grotere oppervlakte dan 200 m<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 blijktens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld. Indien archeologische waarden worden aangetroffen, dient een advies te worden ingewonnen ten aanzien van de voorgenomen werken bij een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

### **13.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bouwwerken. De nadere eisen zijn erop gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) te behouden.

### **13.4 Afwijken van de bouwregels**

#### **13.4.1 Afwijkingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 13.2 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 op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen.
- e. De bouw van het bouwwerk wordt begeleid door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

#### **13.4.2 Voorwaarden voor afwijken**

Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn om aan de in lid 13.4.1 genoemde vergunning voorwaarden te verbinden wordt een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg om advies gevraagd.

## **13.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

### **13.5.1 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 en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

### **13.5.2 Uitzondering van de vergunningplicht**

Het in lid 13.5.1 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 200 m<sup>2</sup> en een diepte kleiner dan 0,3 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.

### **13.5.3 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 blijktens 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.

## **13.6 Wijzigingsbevoegdheid**

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





## **Hoofdstuk 3      Algemene regels**

### **Artikel 14      Anti-dubbelregel**

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

## **Artikel 15    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 voorstandplaatsen voor woonwagens.

## **Artikel 16 Algemene bouwregels**

### **16.1 Woningsplitsing**

Voor bestaande woningen, behalve ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-1', geldt de volgende regeling.

Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen.

### **16.2 Afwijkingsbevoegdheid**

1. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 16.1:
  - a. mits:
    - de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140m<sup>2</sup>, en
    - de gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50m<sup>2</sup>.
  - b. voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning.

### **16.3 Voorwaarden voor afwijken**

Afwijken van de regels, als bedoeld in lid 16.2 is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

### **16.4 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 een bestaande woning als meer dan één zelfstandige woning.

## **Artikel 17 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 parkeergelegenheid en de laad- en losmogelijkheden;
- b. de ruimte tussen bouwwerken.

## **Artikel 18    Algemene afwijkingsbevoegdheid**

### **18.1    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:

- a. van de voorgeschreven maximale maten, afmetingen en percentages tot ten hoogste 10 % of 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 en voor duurzame energieopwekking, zoalsabri's, telefooncellen, transformatorhuisjes, gasreducerstations, pompgebouwen voor warmte-koudeopslag en daarmee gelijk te stellen bouwwerken met een maximale inhoud van 200 m<sup>3</sup>, met dien verstande dat voor ondergrondse bouwwerken geen maatvoeringsbeperkingen gelden;
- g. voor het oprichten van containers voor het inzamelen van huishoudelijke afvalstoffen, als bedoeld in artikel 1.1., eerste lid, Wet milieubeheer, met een maximale inhoud van 200 m<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 bouwen van een collector voor warmteopwekking of een paneel voor elektriciteitsopwekking of een vergelijkbare installatie voor duurzame energie-opwekking op een dak van een bouwwerk;
- j. voor het oprichten van bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals vlaggenmasten, reclame-uitingen tot een maximale hoogte van 6 meter, gedenktekens, beeldhouwwerken en andere kunstuitingen;
- k. voor het innemen van een standplaats voor straathandel;
- l. voor het oprichten van geluidwerende voorzieningen met een bouwhoogte van maximaal 4 meter;
- m. voor overschrijding van de toegestane bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 10 meter vanaf peil, met dien verstande dat voor reclame-uitingen een maximale hoogte van 6 meter geldt;
- n. voor overschrijding van de toegestane bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, tot maximaal 40 meter vanaf peil.

### **18.2    Voorwaarden voor afwijken**

Afwijken van de regels met toepassing van lid 18.1 is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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



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

### **Artikel 19      Overgangsrecht**

#### **19.1      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.

#### **19.2      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 20 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Oranjebuurt - Noorderplantsoenbuurt.



# **Bijlagen bij de regels**



## Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten

SBI-code	SBI-code 2008	nr.	omschrijving	cat.
01	01	-	<b>landbouw en dienstverlening t.b.v. de landbouw</b>	
014	016	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m <sup>2</sup>	2
014	016	3	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. > 500 m <sup>2</sup>	3.1
15	10, 11	-	<b>vervaardiging van voedingsmiddelen en dranken</b>	
151	101, 102	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:	
151	101, 102	1	- slachterijen en pluimveeslachterijen	3.2
151	101	3	- bewerkingsinrichting van darmen en vleesafval	4.2
151	101	4	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. > 1000 m <sup>2</sup>	3.2
151	101	5	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 1000 m <sup>2</sup>	3.1
151	101	6	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 200 m <sup>2</sup>	3.1
151	101, 102	7	- loonslachterijen	3.1
151	108	8	- vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant-en-klaar-maaltijden met p.o. < 2.000 m <sup>2</sup>	3.1
152	102	0	Visverwerkingsbedrijven:	
152	102	2	- conserveren	4.1
152	102	3	- roken	4.2
152	102	4	- verwerken anderszins: p.o. > 1000 m <sup>2</sup>	4.2
152	102	5	- verwerken anderszins: p.o. <= 1000 m <sup>2</sup>	3.2
152	102	6	- verwerken anderszins: p.o. <= 300 m <sup>2</sup>	3.1
1531	1031	0	Aardappelproducten fabrieken:	
1531	1031	1	- vervaardiging van aardappelproducten	4.2
1531	1031	2	- vervaardiging van snacks met p.o. < 2.000 m <sup>2</sup>	3.1
1532, 1533	1032, 1039	0	Groente- en fruitconservenfabrieken:	
1532, 1533	1032, 1039	1	- jam	3.2
1532, 1533	1032, 1039	2	- groente algemeen	3.2
1532, 1533	1032, 1039	3	- met koolsoorten	3.2
1532, 1533	1032, 1039	4	- met drogerijen	4.2
1532, 1533	1032, 1039	5	- met uienconservering (zoutinleggerij)	4.2
1541	104101	0	Vervaardiging van ruwe plantaardige en dierlijke oliën en vetten:	
1541	104101	1	- p.c. < 250.000 t/j	4.1
1541	104101	2	- p.c. >= 250.000 t/j	4.2
1542	104102	0	Raffinage van plantaardige en dierlijke oliën en vetten:	
1542	104102	1	- p.c. < 250.000 t/j	4.1
1542	104102	2	- p.c. >= 250.000 t/j	4.2
1543	1042	0	Margarinefabrieken:	
1543	1042	1	- p.c. < 250.000 t/j	4.1
1543	1042	2	- p.c. >= 250.000 t/j	4.2
1551	1052	0	Zuivelproducten fabrieken:	
1551	1051	3	- melkproducten fabrieken v.c. < 55.000 t/j	3.2
1551	1051	4	- melkproducten fabrieken v.c. >= 55.000 t/j	4.2
1551	1051	5	- overige zuivelproducten fabrieken	4.2
1552	1052	1	Consumptie-ijsfabrieken: p.o. > 200 m <sup>2</sup>	3.2
1552	1052	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m <sup>2</sup>	2
1561	1061	0	Meelfabrieken:	
1561	1061	1	- p.c. >= 500 t/u	4.2
1561	1061	2	- p.c. < 500 t/u	4.1
1561	1061		Grutterswarenfabrieken	4.1

SBI-code	SBI-code 2008	nr.	omschrijving	cat.	
1562	1062	0	Zetmeelfabrieken:		
1562	1062	1	- p.c. < 10 t/u	4.1	
1562	1062	2	- p.c. >= 10 t/u	4.2	Z
1571	1091	0	Veevoerfabrieken:		
1571	1091	3	- drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoeder) cap. < 10 t/u water	4.2	
1571	1091	5	- mengvoeder, p.c. < 100 t/u	4.1	
1571	1091	6	- mengvoeder, p.c. >= 100 t/u	4.2	Z
1572	1092		Vervaardiging van voer voor huisdieren	4.1	
1581	1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:		
1581	1071	1	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	2	
1581	1071	2	- v.c. >= 7500 kg meel/week	3.2	
1582	1072		Banket, biscuit- en koekfabrieken	3.2	
1583	1081	0	Suikerfabrieken:		
1583	1081	1	- v.c. < 2.500 t/j	5.1	
1583	1081	2	- v.c. >= 2.500 t/j	5.3	Z
1584	10821	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:		
1584	10821	2	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 2.000 m <sup>2</sup>	3.2	
1584	10821	4	- Suikerwerkfabrieken met suiker branden	4.2	
1584	10821	5	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. > 200 m <sup>2</sup>	3.2	
1585	1073		Deegwarenfabrieken	3.1	
1586	1083	0	Koffiebranderijen en theepakkerijen:		
1586	1083	2	- theepakkerijen	3.2	
1587	108401		Vervaardiging van azijn, specerijen en kruiden	4.1	
1589	1089		Vervaardiging van overige voedingsmiddelen	4.1	
1589.1	1089		Bakkerijgrondstoffenfabrieken	4.1	
1589.2	1089	0	Soep- en soeparomafabrieken:		
1589.2	1089	1	- zonder poederdrogen	3.2	
1589.2	1089	2	- met poederdrogen	4.2	
1589.2	1089		Bakmeel- en puddingpoederfabrieken	4.1	
1591	110101		Destilleerderijen en likeurstokerijen	4.2	
1592	110102	0	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:		
1592	110102	1	- p.c. < 5.000 t/j	4.1	
1592	110102	2	- p.c. >= 5.000 t/j	4.2	
1596	1105		Bierbrouwerijen	4.2	
1597	1106		Mouterijen	4.2	
1598	1107		Mineraalwater- en frisdrankfabrieken	3.2	
16	12	-	<b>verwerking van tabak</b>		
160	120		Tabakverwerkende industrie	4.1	
17	13	-	<b>vervaardiging van textiel</b>		
171	131		Bewerken en spinnen van textielvezels	3.2	
172	132	0	Weven van textiel:		
172	132	1	- aantal weefgetouwen < 50	3.2	
172	132	2	- aantal weefgetouwen >= 50	4.2	Z
173	133		Textielveredelingsbedrijven	3.1	
174, 175	139		Vervaardiging van textielwaren	3.1	
1751	1393		Tapijt-, kokos- en vloermattenfabrieken	4.1	
176, 177	139, 143		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	3.1	
18	14	-	<b>vervaardiging van kleding; bereiden en verven van</b>		

SBI-code	SBI-code 2008	nr.	omschrijving	cat.
			<b>bont</b>	
181	141		Vervaardiging kleding van leer	3.1
183	142, 151		Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	3.1
19	15	-	<b>vervaardiging van leer en lederwaren (excl. kleding)</b>	
191	151, 152		Lederfabrieken	4.2
192	151		Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	3.1
193	152		Schoenenfabrieken	3.1
20	16	-	<b>houtindustrie en vervaardiging artikelen van hout, riet, kurk e.d.</b>	
2010.1	16101		Houtzagerijen	3.2
2010.2	16102	0	Houtconserveringsbedrijven:	
2010.2	16102	1	- met creosootolie	4.1
2010.2	16102	2	- met zoutoplossingen	3.1
202	1621		Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	3.2
203, 204, 205	162	0	Timmerwerf fabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	3.2
203, 204, 205	162	1	Timmerwerf fabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m2	3.1
21	17	-	<b>vervaardiging van papier, karton en papier- en kartonwaren</b>	
2111	1711		Vervaardiging van pulp	4.1
2112	1712	0	Papier- en kartonfabrieken:	
2112	1712	1	- p.c. < 3 t/u	3.1
2112	1712	2	- p.c. 3 - 15 t/u	4.1
2112	1712	3	- p.c. >= 15 t/u	4.2
212	172		Papier- en kartonwarenfabrieken	3.2
2121.2	17212	0	Golfkartonfabrieken:	
2121.2	17212	1	- p.c. < 3 t/u	3.2
2121.2	17212	2	- p.c. >= 3 t/u	4.1
22	58	-	<b>uitgeverijen, drukkerijen en reproductie van opgenomen media</b>	
2221	1811		Drukkerijen van dagbladen	3.2
2222	1812		Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	3.2
23	19	-	<b>aardolie-/steenkoolverwerk. ind.</b>	
2320.2	19202	A	Smeeroliën- en vettenfabrieken	3.2
2320.2	19202	B	Recyclingbedrijven voor afgewerkte olie	4.2
2320.2	19202	C	Aardolieproductenfabrieken n.e.g.	4.2
24	20	-	<b>vervaardiging van chemische producten</b>	
2411	2011	0	Vervaardiging van industriële gassen:	
2412	2012		Kleur- en verfstoffenfabrieken	4.1
2413	2012	0	Anorg. chemische grondstoffenfabrieken:	
2413	2012	1	- niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	4.2
2414.1	20141	A0	Organ. chemische grondstoffenfabrieken:	
2414.1	20141	A1	- niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	4.2
2414.1	20141	B0	Methanol fabrieken:	
2414.1	20141	B1	- p.c. < 100.000 t/j	4.1
2414.1	20141	B2	- p.c. >= 100.000 t/j	4.2
2414.2	20149	0	Vetzuren en alkanolenfabrieken (niet synth.):	
2414.2	20149	1	- p.c. < 50.000 t/j	4.2

SBI-code	SBI-code 2008	nr.	omschrijving	cat.	
242	202	0	Landbouwchemicaliënfabrieken:		
243	203		Verf, lak en vernisfabrieken	4.2	
2441	2120	0	Farmaceutische grondstoffenfabrieken:		
2441	2110	1	- p.c. < 1.000 t/j	4.2	
2442	2120	0	Farmaceutische productenfabrieken:		
2442	2120	1	- formulering en afvullen geneesmiddelen	3.1	
2451	2041		Zeep-, was- en reinigingsmiddelenfabrieken	4.2	
2452	2042		Parfumerie- en cosmeticafabrieken	4.2	
2462	2052	0	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:		
2462	2052	1	- zonder dierlijke grondstoffen	3.2	
2464	205902		Fotochemische productenfabrieken	3.2	
2466	205903	A	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	3.1	
2466	205903	B	Overige chemische productenfabrieken n.e.g.	4.1	
247	2060		Kunstmatige synthetische garen- en vezelfabrieken	4.2	
25	22	-	<b>vervaardiging van producten van rubber en kunststof</b>		
2511	221101		Rubberbandenfabrieken	4.2	
2512	221102	0	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:		
2512	221102	1	- vloeropp. < 100 m2	3.1	
2512	221102	2	- vloeropp. >= 100 m2	4.1	
2513	2219		Rubber-artikelenfabrieken	3.2	
252	222	0	Kunststofverwerkende bedrijven:		
252	222	1	- zonder fenolharsen	4.1	
252	222	2	- met fenolharsen	4.2	
252	222	3	- productie van verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouwmaterialen	3.1	
26	23	-	<b>vervaardiging van glas, aardewerk, cement-, kalk- en gipsproducten</b>		
261	231	0	Glasfabrieken:		
261	231	1	- glas en glasproducten, p.c. < 5.000 t/j	3.2	
261	231	2	- glas en glasproducten, p.c. >= 5.000 t/j	4.2	Z
261	231	3	- glaswol en glasvezels, p.c.< 5.000 t/j	4.2	
2615	231		Glasbewerkingsbedrijven	3.1	
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:		
262, 263	232, 234	2	- vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW	3.2	
264	233	A	Baksteen en baksteenelementenfabrieken	4.1	
264	233	B	Dakpannenfabrieken	4.1	
2651	2351	0	Cementfabrieken:		
2652	235201	0	Kalkfabrieken:		
2652	235201	1	- p.c. < 100.000 t/j	4.1	
2653	235202	0	Gipsfabrieken:		
2653	235202	1	- p.c. < 100.000 t/j	4.1	
2661.1	23611	0	Betonwarenfabrieken:		
2661.1	23611	1	- zonder persen, triltafels en bekistingtrille	4.1	
2661.1	23611	2	- met persen, triltafels of bekistingtrillers, p.c. < 100 t/d	4.2	
2661.2	23612	0	Kalkzandsteenfabrieken:		
2661.2	23612	1	- p.c. < 100.000 t/j	3.2	
2661.2	23612	2	- p.c. >= 100.000 t/j	4.2	Z
2662	2362		Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken	3.2	
2663, 2664	2363, 2364	0	Betonmortelcentrales:		
2663, 2664	2363, 2364	1	- p.c. < 100 t/u	3.2	
2663, 2664	2363, 2364	2	- p.c. >= 100 t/u	4.2	Z
2665, 2666	2365, 2369	0	Vervaardiging van producten van beton, (vezel)cement en gips:		

SBI-code	SBI-code 2008	nr.	omschrijving	cat.	
2665, 2666	2365, 2369	1	- p.c. < 100 t/d	3.2	
2665, 2666	2365, 2369	2	- p.c. >= 100 t/d	4.2	Z
267	237	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:		
267	237	1	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. > 2.000 m <sup>2</sup>	3.2	
267	237	2	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. <= 2.000 m <sup>2</sup>	3.1	
267	237	3	- met breken, zeven of drogen, v.c. < 100.000 t/j	4.2	
2681	2391		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	3.1	
2682	2399	A0	Bitumineuze materialenfabrieken:		
2682	2399	A1	- p.c. < 100 t/u	4.2	
2682	2399	B0	Isolatiematerialenfabrieken (excl. glaswol):		
2682	2399	B1	- steenwol, p.c. >= 5.000 t/j	4.2	Z
2682	2399	B2	- overige isolatiematerialen	4.1	
2682	2399	C	Minerale produktenfabrieken n.e.g.	3.2	
2682	2399	D0	Asfaltcentrales: p.c.< 100 ton/uur	4.1	
2682	2399	D1	- asfaltcentrales, p.c. >= 100 ton/uur	4.2	Z
27	24	-	<b>vervaardiging van metalen</b>		
272	241	0	IJzeren- en stalenbuizenfabrieken:		
273	243	0	Draadtrekkerijen, koudbandwalsen en profielzetterijen:		
273	243	1	- p.o. < 2.000 m <sup>2</sup>	4.2	
274	244	A0	Non-ferro-metaalfabrieken:		
274	244	A1	- p.c. < 1.000 t/j	4.2	
274	244	B0	Non-ferro-metaalwalsen, -trekkerijen e.d.:		
2751, 2752	2451, 2452	0	IJzer- en staalgieterijen/ -smelterijen:		
2751, 2752	2451, 2452	1	- p.c. < 4.000 t/j	4.2	
2753, 2754	2453, 2454	0	Non-ferro-metaalgieterijen/ -smelterijen:		
2753, 2754	2453, 2454	1	- p.c. < 4.000 t/j	4.2	
28	25, 31	-	<b>vervaard. en reparatie van produkten van metaal (excl. mach./transportmidd.)</b>		
281	251, 331	0	Constructiewerkplaatsen:		
281	251, 331	1	- gesloten gebouw	3.2	
281	251, 331	1a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m <sup>2</sup>	3.1	
281	251, 331	2	- in open lucht, p.o. < 2.000 m <sup>2</sup>	4.1	
281	251, 331	3	- in open lucht, p.o. >= 2.000 m <sup>2</sup>	4.2	Z
2821	2529, 3311	0	Tank- en reservoirbouwbedrijven:		
2821	2529, 3311	1	- p.o. < 2.000 m <sup>2</sup>	4.2	
2822, 2830	2521, 2530, 3311		Vervaardiging van verwarmingsketels, radiatoren en stoomketels	4.1	
284	255, 331	A	Stamp-, pers-, dieptrek- en forceerbedrijven	4.1	
284	255, 331	B	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.	3.2	
284	255, 331	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m <sup>2</sup>	3.1	
2851	2561, 3311	0	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:		
2851	2561, 3311	1	- algemeen	3.2	
2851	2561, 3311	10	- stralen	4.1	
2851	2561, 3311	11	- metaalharderen	3.2	
2851	2561, 3311	12	- lakspuiten en moffelen	3.2	
2851	2561, 3311	2	- scoperen (opsputten van zink)	3.2	
2851	2561, 3311	3	- thermisch verzinken	3.2	
2851	2561, 3311	4	- thermisch vertinnen	3.2	
2851	2561, 3311	5	- mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten)	3.2	
2851	2561,3311	6	- anodiseren, eloxeren	3.2	
2851	2561, 3311	7	- chemische oppervlaktebehandeling	3.2	
2851	2561, 3311	8	- emailleren	3.2	

SBI-code	SBI-code 2008	nr.	omschrijving	cat.	
2851	2561, 3311	9	- galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen ed)	3.2	
2852	2562, 3311	1	Overige metaalbewerkende industrie	3.2	
2852	2562, 3311	2	Overige metaalbewerkende industrie, in pandig, p.o. <200m2	3.1	
287	259, 331	A0	Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:		
287	259, 331	A1	- p.o. < 2.000 m2	4.1	
287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.	3.2	
287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; in pandig, p.o. <200 m2	3.1	
29	27, 28, 33	-	<b>vervaardiging van machines en apparaten</b>		
29	27, 28, 33	0	Machine- en apparatenfabrieken incl. reparatie:		
29	27, 28, 33	1	- p.o. < 2.000 m2	3.2	
29	27, 28, 33	2	- p.o. >= 2.000 m2	4.1	
29	28, 33	3	- met proefdraaien verbrandingsmotoren >= 1 MW	4.2	Z
30	26, 28, 33	-	<b>vervaardiging van kantoormachines en computers</b>		
30	26, 28, 33	A	Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie	2	
31	26, 27, 33	-	<b>vervaardiging van over. elektr. machines, apparaten en benodigd.</b>		
311	271, 331		Elektromotoren- en generatorenfabrieken incl. reparatie	4.1	
312	271, 273		Schakel- en installatiemateriaalfabrieken	4.1	
313	273		Elektrische draad- en kabelfabrieken	4.1	
314	272		Accumulatoren- en batterijenfabrieken	3.2	
315	274		Lampenfabrieken	4.2	
32	26, 33	-	<b>vervaardiging van audio-, video-, telecom-apparaten en -benodigd</b>		
321 t/m 323	261, 263, 264, 331		Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d.	3.1	
3210	2612		Fabrieken voor gedrukte bedrading	3.1	
33	26, 32, 33	-	<b>vervaardiging van medische en optische apparaten en instrumenten</b>		
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	2	
34	29	-			
34	29		<b>vervaardiging van auto's, aanhangwagens en opleggers</b>		
341	291	0	Autofabrieken en assemblagebedrijven		
341	291	1	- p.o. < 10.000 m2	4.1	
341	291	2	- p.o. >= 10.000 m2	4.2	Z
3420.1	29201		Carrosseriefabrieken	4.1	
3420.2	29202		Aanhangwagen- en opleggerfabrieken	4.1	
343	293		Auto-onderdelenfabrieken	3.2	
35	30	-	<b>vervaardiging van transportmiddelen (excl. auto's, aanhangwagens)</b>		
351	301, 3315	0	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:		
351	301, 3315	1	- houten schepen	3.1	
351	301, 3315	2	- kunststof schepen	3.2	
351	301, 3315	3	- metalen schepen < 25 m	4.1	
352	302, 317	0	Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen:		



SBI-code	SBI-code 2008	nr.	omschrijving	cat.	
352	302, 317	1	- algemeen	3.2	
352	302, 317	2	- met proefdraaien van verbrandingsmotoren >= 1 MW	4.2	Z
353	303,3316	0	Vliegtuigbouw en -reparatiebedrijven:		
353	303, 3316	1	- zonder proefdraaien motoren	4.1	
354	309		Rijwiel- en motorrijwiel fabrieken	3.2	
355	3099		Transportmiddelenindustrie n.e.g.	3.2	
36	31	-	<b>vervaardiging van meubels en overige goederen n.e.g.</b>		
361	310	1	Meubelfabrieken	3.2	
361	9524	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m2	1	
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	2	
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	2	
364	323		Sportartikelenfabrieken	3.1	
365	324		Speelgoedartikelenfabrieken	3.1	
3663.1	32991		Sociale werkvoorziening	2	
3663.2	32999		Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	3.1	
37	38	-			
37	38	-	<b>voorbereiding tot recycling</b>		
372	383202	A0	Puinbrekerijen en -malerijen:		
372	383202	A1	- v.c. < 100.000 t/j	4.2	
372	383202	B	Rubberregeneratiebedrijven	4.2	
372	383202	C	Afvalscheidingsinstallaties	4.2	
40	35	-	<b>productie en distrib. van stroom, aardgas, stoom en warm water</b>		
40	35	A0	Elektriciteitsproductiebedrijven (electrisch vermogen >= 50 MWe)		
40	35	A1	- kolengestookt (incl. meestook biomassa), thermisch vermogen > 75 MWth	5.2	Z
40	35	A2	- oliegestookt, thermisch vermogen > 75 MWth	5.1	Z
40	35	A3	- gasgestookt (incl. bijstook biomassa), thermisch vermogen > 75 MWth,in	5.1	Z
40	35	B0	bio-energieinstallaties electrisch vermogen < 50 MWe:		
40	35	B1	- covergisting, verbranding en vergassing van mest, slib, GFT en reststromen voedingsindustrie	3.2	
40	35	B2	- vergisting, verbranding en vergassing van overige biomassa	3.2	
40	35	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:		
40	35	C1	- < 10 MVA	2	
40	35	C2	- 10 - 100 MVA	3.1	
40	35	C3	- 100 - 200 MVA	3.2	
40	35	C4	- 200 - 1000 MVA	4.2	Z
40	35	D0	Gasdistributiebedrijven:		
40	35	D1	- gascompressorstations vermogen < 100 MW	4.2	
40	35	D5	- gasontvang- en -verdeelsstations, cat. D	3.1	
40	35	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:		
40	35	E1	- stadsverwarming	3.2	
41	36	-	<b>winning en distributie van water</b>		
41	36	A0	Waterwinning-/ bereiding- bedrijven:		
41	36	A2	- bereiding met chloorbleekloog e.d. en/of straling	3.1	
41	36	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:		
41	36	B1	- < 1 MW	2	

SBI-code	SBI-code 2008	nr.	omschrijving	cat.
41	36	B2	- 1 - 15 MW	3.2
41	36	B3	- >= 15 MW	4.2
45	41, 42, 43	-	<b>bouwnijverheid</b>	
45	41, 42, 43	0	Bouwbedrijven algemeen: b.o. > 2.000 m <sup>2</sup>	3.2
45	41, 42, 43	1	- bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m <sup>2</sup>	3.1
45	41, 42, 43	2	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m <sup>2</sup>	3.1
45	41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m <sup>2</sup>	2
50	45, 47	-	<b>handel/reparatie van auto's, motorfietsen; benzineservicestations</b>	
501, 502, 504	451, 452, 454		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	2
501	451		Groothandel in vrachtauto's (incl. import)	3.2
5020.4	45204	A	Autoplaatwerkerijen	3.2
5020.4	45204	C	Autospuitinrichtingen	3.1
51	46	-		
51	46	-	<b>groothandel en handelsbemiddeling</b>	
5121	4621	0	Grth in akkerbouwproducten en veevoeders	3.1
5121	4621	1	Grth in akkerbouwproducten en veevoeders met een verwerkingscapaciteit van 500 ton/uur of meer	4.2
5122	4622		Grth in bloemen en planten	2
5123	4623		Grth in levende dieren	3.2
5124	4624		Grth in huiden, vellen en leder	3.1
5125, 5131	46217, 4631		Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	3.1
5132, 5133	4632, 4633		Grth in vlees, vleeswaren, zuivelproducten, eieren, spijssoliën	3.1
5134	4634		Grth in dranken	2
5135	4635		Grth in tabaksproducten	2
5136	4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	2
5137	4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	2
5138, 5139	4638, 4639		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	2
514	464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen	2
5148.7	46499	0	Grth in vuurwerk en munitie:	
5148.7	46499	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	2
5148.7	46499	2	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag 10 tot 50 ton	3.1
5148.7	46499	5	- munitie	2
5151.1	46711	0	Grth in vaste brandstoffen:	
5151.1	46711	1	- klein, lokaal verzorgingsgebied	3.1
5151.2	46712	0	Grth in vloeibare en gasvormige brandstoffen:	
5151.2	46712	1	- vloeistoffen, o.c. < 100.000 m <sup>3</sup>	4.1
5151.2	46712	3	- tot vloeistof verdichte gassen	4.2
5151.3	46713		Grth minerale olieproducten (excl. brandstoffen)	3.2
5152.1	46721	0	Grth in metaalertsen:	
5152.1	46721	1	- opslag opp. < 2.000 m <sup>2</sup>	4.2
5152.2 / .3	46722, 46723		Grth in metalen en -halfabrikaten	3.2
5153	4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen:	
5153	4673	1	- algemeen: b.o. > 2000 m <sup>2</sup>	3.1
5153	4673	2	- algemeen: b.o. <= 2000 m <sup>2</sup>	2
5153.4	46735	4	zand en grind:	
5153.4	46735	5	- algemeen: b.o. > 200 m <sup>2</sup>	3.2
5153.4	46735	6	- algemeen: b.o. <= 200 m <sup>2</sup>	2
5154	4674	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en	

Z

SBI-code	SBI-code 2008	nr.	omschrijving	cat.
			verwarmingsapparatuur:	
5154	4674	1	- algemeen: b.o. > 2.000 m <sup>2</sup>	3.1
5154	4674	2	- algemeen: b.o. <= 2.000 m <sup>2</sup>	2
5155.1	46751		Grth in chemische producten	3.2
5155.2	46752		Grth in kunstmeststoffen	2
5156	4676		Grth in overige intermediaire goederen	2
5157	4677	0	Autosloperijen: b.o. > 1000 m <sup>2</sup>	3.2
5157	4677	1	- autosloperijen: b.o. <= 1000 m <sup>2</sup>	3.1
5157.2/3	4677	0	Overige groothandel in afval en schroot: b.o. > 1000 m <sup>2</sup>	3.2
5157.2/3	4677	1	- overige groothandel in afval en schroot: b.o. <= 1000 m <sup>2</sup>	3.1
518	466	0	Grth in machines en apparaten:	
518	466	1	- machines voor de bouwnijverheid	3.2
518	466	2	- overige	3.1
519	466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	2
60	49	-	<b>vervoer over land</b>	
6021.1	493		Bus-, tram- en metrostations en -remises	3.2
6023	493		Touringcarbedrijven	3.2
6024	494	0	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. > 1000 m <sup>2</sup>	3.2
6024	494	1	- Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b.o. <= 1000 m <sup>2</sup>	3.1
603	495		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	2
63	52	-	<b>dienstverlening t.b.v. het vervoer</b>	
6311.1	52241	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. zeeschepen:	
6311.1	52241	2	- stukgoederen	4.2
6311.1	52241	7	- tankercleaning	4.2
6311.2	52242	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart:	
6311.2	52241	1	- containers	4.2
6311.2	52242	10	- tankercleaning	4.2
6311.2	52242	2	- stukgoederen	3.2
6311.2	52242	3	- ertsen, mineralen, e.d., opslagopp. < 2.000 m <sup>2</sup>	4.2
6311.2	52242	5	- granen of meelsoorten, v.c. < 500 t/u	4.2
6311.2	52242	7	- steenkool, opslagopp. < 2.000 m <sup>2</sup>	4.2
6312	52102, 52109	A	Distributiecentra, koelhuizen	3.1
6312	52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	2
6321	5221	2	Stalling van vrachtwagens (met koelinstallaties)	3.2
64	53	-	<b>post en telecommunicatie</b>	
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	2
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	1
71	77	-	<b>verhuur van transportmiddelen, machines, andere roerende goederen</b>	
711	7711		Personenautoverhuurbedrijven	2
712	7712, 7739		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	3.1
713	773		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	3.1
714	772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	2
72	62	-	<b>computerservice- en informatietechnologie</b>	
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	1

SBI-code	SBI-code 2008	nr.	omschrijving	cat.
72	58, 63	B	Datacentra	2
73	72	-	<b>Speur- en ontwikkelingswerk</b>	
731	721		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	2
74	63,69 t/m 71,73,74,77,78, 80 t/m 82	-	<b>overige zakelijke dienstverlening</b>	
747	812		Reinigingsbedrijven voor gebouwen	3.1
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	2
7484.3	82991		Veilingen voor landbouw- en visserijproducten	4.1
75	84	-	<b>openbaar bestuur, overheidsdiensten, sociale verzekeringen</b>	
7525	8425		Brandweerkazernes	3.1
80	85	-	<b>onderwijs</b>	
85	85.53		Auto- en motorrij scholen	2
90	37, 38, 39	-	<b>milieudienstverlening</b>	
9001	3700	A0	RWZI's en gierverwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks:	
9001	3700	A1	- < 100.000 i.e.	4.1
9001	3700	A2	- 100.000 - 300.000 i.e.	4.2
9001	3700	B	rioolgemalen	2
9002.1	381	A	Vuillophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	3.1
9002.1	381	B	Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	3.1
9002.1	381	C	Vuiloverslagstations	4.2
9002.2	382	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:	
9002.2	382	A2	- kabelbranderijen	3.2
9002.2	382	A4	- pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	3.1
9002.2	382	A5	- oplosmiddel terugwinning	3.2
9002.2	382	A6	- afvalverbrandingsinrichtingen, thermisch vermogen > 75 MW	4.2
9002.2	382	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	2
9002.2	382	B	Vuilstortplaatsen	4.2
9002.2	382	C0	Composteerbedrijven:	
9002.2	382	C3	- belucht v.c. < 20.000 ton/jr	3.2
9002.2	382	C4	- belucht v.c. > 20.000 ton/jr	4.1
9002.2	382	C5	- GFT in gesloten gebouw	4.1
92	59	-	<b>Cultuur, sport en recreatie</b>	
921, 922	591, 592, 601, 602		Studio's (film, TV, radio, geluid)	2
93	96	-	<b>overige dienstverlening</b>	
9301.1	96011	A	Wasserijen en strijkinrichtingen	3.1
9301.1	96011	B	Tapijtreinigingsbedrijven	3.1
9301.2	96012		Chemische wasserijen en ververijen	2
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	2
9303	9603	0	Begrafenisondernemingen	1

### Verklaring gebruikte afkortingen

- niet van toepassing of niet relevant

< kleiner dan u. uur

>= groter dan of gelijk aan  
cat. categorie  
e.d. en dergelijke  
kl. klasse  
n.e.g. niet elders genoemd  
o.c. opslagcapaciteit  
p.c. productiecapaciteit  
p.o. productieoppervlak  
v.c. verwerkingscapaciteit

d. dag  
w. week  
j. jaar  
Z zoneringsplichtig



**Bijlage 2      Staat van bedrijfsactiviteiten wonen-werken**

<b>SBI-code</b>	<b>SBI-code 2008</b>	<b>omschrijving</b>	<b>cat.</b>
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	Expediteurs, 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	
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