

bestemmingsplan

Bestemmingsplan
Van Heemskerckstraat

versie ontwerp

Bestemmingsplan Van Heemskerckstraat

versie ontwerp

Inhoudsopgave

Toelichting		3
Hoofdstuk 1	Inleiding	5
Hoofdstuk 2	De ruimtelijk - functionele structuur	7
Hoofdstuk 3	Randvoorwaarden / omgevingsaspecten	17
Hoofdstuk 4	Juridische toelichting	31
Hoofdstuk 5	Participatie, inspraak en overleg	35
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid / exploitatie	37
Regels		39
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	40
Artikel 1	Begrippen	40
Artikel 2	Wijze van meten	43
Artikel 3	Uitmetingsverschillen	44
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	45
Artikel 4	Verkeer - Railverkeer	45
Artikel 5	Wonen - Uit te werken	46
Artikel 6	Waarde - Archeologie 2	47
Artikel 7	Waterstaat - Waterkering	49
Hoofdstuk 3	Algemene regels	50
Artikel 8	Anti-dubbelregel	50
Artikel 9	Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening	51
Artikel 10	Algemene afwijkingsbevoegdheid	52
Artikel 11	Algemene wijzigingsregel	53
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	54
Artikel 12	Overgangsrecht	54
Artikel 13	Slotregel	55

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Het voorliggende bestemmingsplan Van Heemskerckstraat maakt deel uit van het actualiseringstraject van bestemmingsplannen van de gemeente Groningen. Dit traject is in 2006 ingezet en moet er toe leiden dat in 2013 nagenoeg het hele grondgebied van de gemeente Groningen is voorzien van actuele bestemmingsplannen. Voorliggend bestemmingsplan vormt een herziening van het 'bestemmingsplan' Plan van Uitbreiding uit 1939.

In het Plan van Uitbreiding heeft de locatie de bestemming Handel en Nijverheid, met daarop 'ontworpen gemengden bouw'. Op de planlocatie biedt het plan ruimte aan de functies handel en (lichte) industrie. Daarnaast biedt het plan ook mogelijkheden voor woningen en andere gebouwen, voor zover dit geen belemmering vormt voor de bedrijfsbestemming. Met andere woorden, op basis van het Plan van Uitbreiding is veel mogelijk. Hierbij moet wel worden opgemerkt dat inmiddels forse milieuraandvoorwaarden gelden.

Het plangebied is sinds lange tijd een braakliggend terrein binnen de stadsring van Groningen. Het is het laatste terrein binnen de ring dat zich aan het openbare stadsleven onttrekt. Na beëindiging van de industriële functie van het terrein van de Noordelijke Chemicaliën Handel (NCH, vandaar de naam van het terrein 'Encehatrein')) zijn er diverse plannen voor een nieuwe invulling van het terrein geweest. In 1977 is er een plan voor de bouw van 94 woningen gemaakt, dat niet is uitgevoerd. Enige tijd heeft het terrein plaats geboden aan zogeheten stadsnomaden. Toen plannen ontstonden voor de realisatie van een kantorenpark, hebben de nomaden een andere plaats aan het Hoendiep gevonden. Voor dat kantorenpark heeft de gemeenteraad in 2004 het stedenbouwkundig plan Van Heemskerckpark vastgesteld. Dit plan is vervolgens als uit te werken bestemming Dienstverlening opgenomen in het bestemmingsplan Kostverloren, Zeeheldenbuurt en Badstratenbuurt. In een beroepsprocedure in 2008 heeft de Raad van State dit onderdeel van het bestemmingsplan vernietigd, omdat zij van oordeel was dat de gevolgen van de kantorenontwikkeling voor de aanliggende bedrijven onvoldoende waren onderzocht. Kort daarop besloot de ontwikkelaar om financiële redenen niet verder te gaan met de kantorenontwikkeling.



luchtfoto plangebied

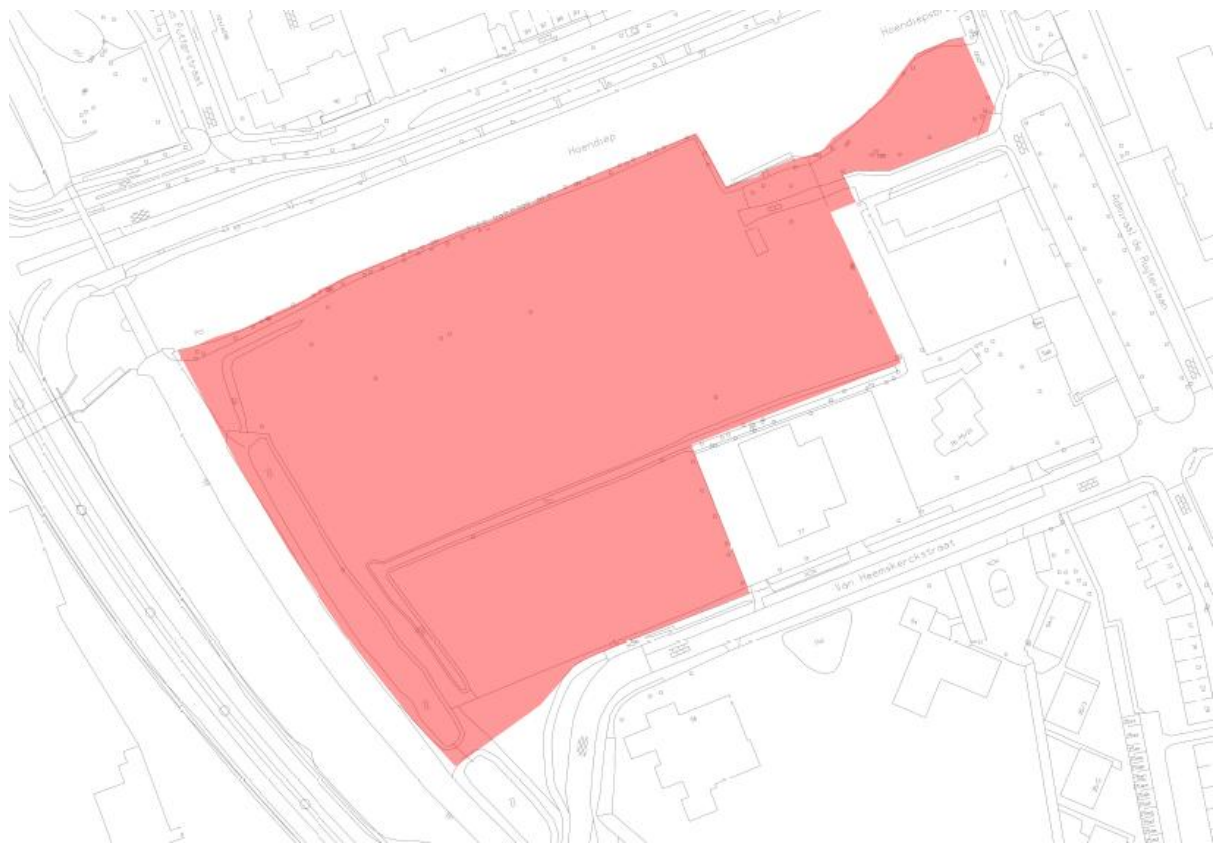
De huidige eigenaar / ontwikkelaar is voornemens op het terrein jongerenhuisvesting te realiseren. Deze plannen zijn echter nog niet in een dermate gevorderd stadium dat op basis hiervan een bestemmingsplan kan worden gemaakt. De gemeente Groningen heeft aangegeven onder voorwaarden medewerking te willen verlenen aan ontwikkeling van jongerenhuisvesting op het Encehaterrein. De voorwaarden hangen voornamelijk samen met wetgeving en richtlijnen op het gebied van milieu.

Om voor het Encehaterrein over een actueel bestemmingsplan te kunnen beschikken, waarbij ook zicht wordt gehouden op de ontwikkeling van een woonfunctie, is voorliggend bestemmingsplan opgesteld. Hierbij is gekozen een 'uit te werken woonbestemming' op te nemen. Op deze manier worden geen directe bouw mogelijkheden geboden. Bovendien houdt de gemeente grip op de invulling van het gebied, omdat een uitwerkingsplan dient te worden opgesteld voordat tot de uitvoering kan worden overgegaan.

In de volgende hoofdstukken is de juridisch-planologische regeling voor het plangebied nader gemotiveerd.

1.2 Begrenzing plangebied

Het Encehaterrein ligt ten westen van de binnenstad en wordt begrensd door het Hoendiep, de Admiraal de Ruyterlaan, de Van Heemskerckstraat en de spoorlijn Groningen - Sauwerd. In onderstaande afbeelding wordt het plangebied van het bestemmingsplan weergegeven.



plangebied

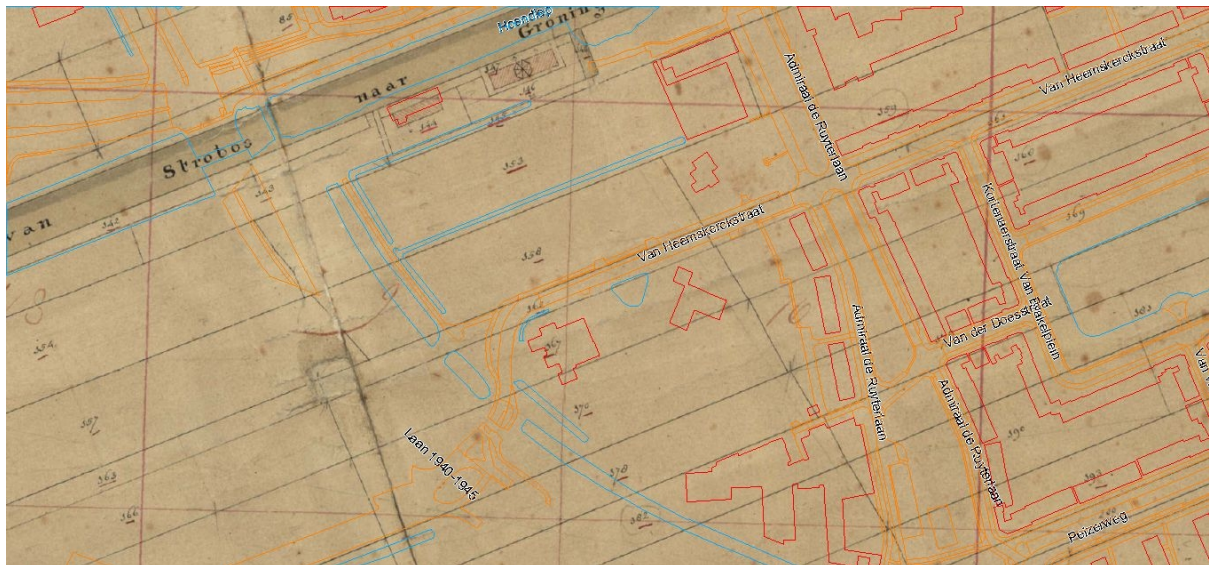
Hoofdstuk 2 De ruimtelijk - functionele structuur

2.1 Ruimtelijke structuur

2.1.1 Ontstaansgeschiedenis

Dit voormalige industriegebiedje lag oorspronkelijk ver buiten de stad en had lange tijd een landelijk karakter: grotendeels laag gelegen weilanden waar geen bebouwing voorkwam. Het Hoendiep aan de noordzijde van het terrein vormde sinds de 17^{de} eeuw de belangrijke vaarverbinding met het westelijke deel van de provincie en Friesland. Zoals bij de meeste waterwegen rondom de stad vestigden zich ook hier – ten zuiden van het Hoendiep - aan het einde van de 18^{de} en het begin van de 19^{de} eeuw enkele molens als voorlopers van de latere industriële ontwikkeling op het terrein.

Nog verder naar het oosten, bij de Van Heemskerckstraat, vestigde zich later een scheepswerf. In 1794 wordt aan de zuidzijde van het Hoendiep oliemolen 'De Hoop' met een bijbehorend pakhuis gebouwd. In de molen werd uit koolzaad en lijnzaad olie geslagen om er raap- en lijnkoeken en raap- en lijnolie van te fabriceren. Omstreeks het midden van de 19^{de} eeuw krijgt deze molen gezelschap van de uit Dokkum afkomstige houtzaagmolen 'De Bok'. Deze molen heeft een eindje verderop gestaan tussen de huidige Abel Tasmanbrug en de Admiraal de Ruyterlaan. De verbreding van het Hoendiep, ten oosten van de olieslagerij, is een restant van het zogeheten 'balkgat'. Hier werden de balken gewaterd. De molen 'De Bok' ging in 1913 in vlammen op. De oliemolen was omstreeks 1900 al overgegaan op stoom en ging voortaan door het leven als stoomolieslagerij. Het westelijke deel van het oude pakhuis werd in 1908 verbouwd tot woonhuis.



Het terrein op de kadastrale minuut van circa 1830. Links staan aangegeven het pakhuis en rechts oliemolen 'De Hoop'.

Inmiddels was in het Plan van Uitleg van de Gemeente Groningen (Mulock Houwer, 1906) en het latere Plan van Uitbreiding (Berlage en Schut, 1932) het terrein bij de stad getrokken. Ten oosten ervan kwam de Zeeheldenbuurt tot stand. In 1914 vestigde zich ten westen van het terrein de Coöperatieve Friesch-Groningsche Beetwortelsuikerfabriek, waarmee het industriële karakter van het gebied verder werd versterkt. De Van Heemskerckstraat werd in westelijke richting doorgetrokken en vormde lange tijd de hoofdtoegang van de suikerfabriek. Tegelijkertijd werd aan de noordzijde van deze straat de directeursvilla van de fabriek gebouwd.

Omstreeks de jaren '20 van de vorige eeuw is de oliemolen aan het Hoendiep verdwenen. In het oude pakhuis en een aantal bijgebouwen is dan de N.V. Oliefabriek gevestigd. Vanaf circa 1955 tot

halverwege de jaren '70 is het complex in gebruik bij de Noordelijke Chemicaliënhandel, vandaar de naam Encehaterrein. Nog in de jaren '60 wordt een loods bijgebouwd. Daarna raakt het complex langzamerhand in verval en wordt het gekraakt; het braakliggende terrein wordt in gebruik genomen door zogenaamde stadsnomaden. Het voormalige pakhuis, waarin koolzaad en lijnzaad opgeslagen waren, heeft nog lange tijd op het terrein gestaan. In de zijgevel zat een gevelsteen met het jaartal 1794. Uiteindelijk gaat ook dit met het oude woonhuis in 2003 in vlammen op.

Het deel van het terrein dat grenst aan de Van Heemkerckstraat is niet bebouwd geweest. Het is gebruikt als weiland en de laatste jaren als klein moestuincomplex. Ook dit deel ligt nu braak.

In 1977 is er een plan ontwikkeld door Bureau voor Architectuur en Bouwtechniek voor de invulling van het terrein met 94 woningen. Tussen 2000 en 2003 waren er plannen om het terrein een invulling te geven als kantorenpark. Beide plannen zijn niet uitgevoerd.

Cultuurhistorische waarden

Het Hoendiep als historisch-geografische structuur en oude waterweg heeft cultuurhistorische waarde die van belang is voor de ontwikkeling van het plangebied.

2.1.2 De (huidige) ruimtelijk - functionele structuur

Het Encehaterrein ligt ten westen van de binnenstad van Groningen. Het ligt in het gebied dat wordt begrensd door het Hoendiep, de Admiraal de Ruyterlaan, de Van Heemkerckstraat en het spoor Groningen-Sauwerd. Binnen dit gebied maar buiten de plangrens van het bestemmingsplan liggen, behalve het braakliggende Encehaterrein, ook twee bedrijfsgebouwen van de farmaceutische bedrijven Citeq en Sulfateq, de voormalige directeursvilla van de Suikerunie, en een koppelstation van Essent. Deze gebouwen zijn gericht op de Admiraal de Ruyterlaan en de Van Heemkerckstraat, het achterliggende terrein betreft de planlocatie Encehaterrein. Het terrein is onbebouwd en is in het recente verleden bewoond geweest door de zogeheten stadsnomaden. In het voormalig 'balkgat' (het verbrede deel van het Hoendiep) liggen nog twee woonboten. Aan de noordoever van het Hoendiep liggen verscheidene woonboten. Het terrein zelf is begroeid met gras en er staan enkele monumentale bomen. De locatie wordt ontsloten door de Admiraal de Ruyterlaan in het noordoosten van het plangebied. Onderstaande foto geeft een beeld van het huidige terrein.



het plangebied gezien vanuit het zuiden

De omliggende gebieden zijn zeer divers, zowel wat betreft functionele als ruimtelijke structuur. Ten noorden van het Encehaterrein ligt het Hoendiep, met daarachter de wijk Kostverloren. Aan de

noordzijde van het Hoendiep staat woonbebouwing variërend van één laag met kap tot drie lagen met kap. Ten oosten van het terrein ligt de Admiraal de Ruyterlaan en de Zeeheldenbuurt. Aan de oostzijde van de Admiraal de Ruyterlaan staat een schoolgebouw van het Alfacollege. Het noordelijke deel van de school is gebouwd in drie lagen en het zuidelijke deel telt vier bouwlagen. Het gebouw is gericht naar de Admiraal de Ruyterlaan en wordt ook via deze weg ontsloten. Het schoolgebouw heeft een grotere schaal dan de woonbebouwing aan de straat, die bestaat uit portiekflats in drie lagen met kap.

Ten zuiden van het gebied, aan de Van Heemskerckstraat, liggen gronden die ruimte bieden aan verschillende functies. Hier staat de Erasmusschool voor speciaal basisonderwijs. Verder is er een voormalig schoolgebouw (Aborg) dat nu dienst doet als studentenhuis. Meer naar het zuiden staat het Augustinuscollege.

Aan de westkant grenst het terrein aan het spoor Groningen-Sauwerd, en de westelijke ringweg. De Van Heemskerckstraat gaat onder het spoor en de ringweg door en vormt daarmee de directe verbinding met het voormalige Suikerunieterrein.

2.1.3 De gewenste ruimtelijk-functionele structuur

Het Encehaterein is, samen met de Aborglocatie het laatste terrein binnen de ring dat zich nog onttrekt aan het openbare stadsleven. Tot voor enkele jaren geleden vormde het een verscholen woonplaats voor stadsnomaden, nu ligt het terrein er verlaten bij. De dynamiek van de stad heeft zich nu ook op dit terrein gericht. Dit is mede te danken aan de verdwijning van de Suikerfabriek uit de directe omgeving en een concentratie ervan in Hoogkerk. Het terrein is mede in het kader van de manifestatie “Bouw Jong” aangewezen voor Jongerenhuisvesting in het groen. Het belangrijkste uitgangspunt voor de ontwikkeling van dit terrein is dat het onderdeel van het netwerk van de stad gaat uitmaken. Dat betekent dat het een goede toegankelijkheid en een uitnodigende uitstraling gaat krijgen en dat ten gevolge van de te ontwikkelen woonfunctie er verschillende activiteiten ontplooid kunnen worden, nu en in de toekomst. Het plan is bedoeld voor een kleinschalige woonvorm voor studenten en starters op de woningmarkt die zelfstandig gehuisvest willen zijn en zich als zodanig willen presenteren. Er is bebouwing voorzien die in hoogte varieert tussen 2 en 5 bouwlagen.

Daarmee kan worden ingespeeld op de verschillende stedenbouwkundige situaties en recht worden gedaan aan de schaal van de opgave en het programma. Daarnaast biedt het concept eventueel ruimte voor een aantal commerciële voorzieningen zoals bv. een kinderopvang, een café – restaurant, bedrijfsruimte voor startende ondernemers en dergelijke. Het plan heeft een groene ambiance, de gebouwen worden omgeven door groen, bestaand en nieuw. Tevens kan daarmee het groene karakter en de ecologische betekenis van de oever van het Hoendiep aan de kant van het Encehaterein een openbaar karakter krijgen waarmee wellicht in de toekomst over het terrein de relatie naar het Suikerfabriekterrein gerealiseerd kan worden. Ook langs de spoorbaan kan het groene karakter en daarmee de kwaliteit worden versterkt.

Het parkeren moet voldoen aan de geldende normen volgens de Parkeernota en wordt opgelost onder een verhoogd openbaar plein. De wegenstructuur voor de auto-ontsluiting wordt tot een minimum beperkt en wordt aan het beoogde groene beeld ondergeschikt gemaakt. De monumentale bomen en de nieuwe groenvoorzieningen versterken dit beeld. De hoofdontsluiting van het terrein vindt plaats via de Van Heemskerckstraat. Ook vanaf de Admiraal de Ruyterlaan is op de plek van het huidige weggetje een ontsluiting van het gebied voorzien.

2.1.4 Randvoorwaarden voor ontwikkeling

Er geldt een aantal randvoorwaarden die in acht moeten worden genomen bij het ontwikkelen van het plangebied tot woongebied. In de diverse paragrafen in deze toelichting zijn zij beschreven. Een aantal ervan is opgenomen op onderstaande kaart.



Van belang zijn vooral de volgende randvoorwaarden.

1. wegverkeerslaaai: vanaf de rand van de ringweg geldt een geluidzone van 200 meter, vanaf het Hoendiep 100 meter.
2. spoorweglaaai: vanaf de rand van het spoor geldt een geluidzone van 300 meter.
3. externe veiligheid: er geldt een zone van 30 meter vanaf zowel de rand van de ringweg als die van het spoor, waarbinnen geen verblijfsfuncties zijn toegestaan. Een zone van 200 meter geldt als invloedsgebied. Dat betekent dat bij ontwikkeling de toename van het groeprisico moet worden verantwoord.
4. bedrijven:
 - a. trafostation Van Heemskerckstraat: er geldt een richtlijnafstand voor veiligheid en gevaar van 30 meter vanaf de erfgrans alsmede een richtlijnafstand voor geluid van 50 meter (beiden uit VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering).
 - b. bedrijven Admiraal de Ruyterlaan: er geldt een adviesafstand van 30 meter vanaf de erfgrans.
5. ecologie: zowel vanaf de oever van het Hoendiep als de rand van het spoor geldt een indicatieve zone van 25 meter voor ecologische ontwikkeling.

Deze randvoorwaarden zijn nogal ingrijpend. Ze maken ontwikkeling van het terrein een moeilijke zaak. Onmogelijk is dit echter niet: door het treffen van maatregelen kunnen de aangegeven afstanden aanzienlijk worden verkleind. Te denken valt o.a. aan het toepassen van stil asfalt, het plaatsen van geluidschermen, het aanbrengen van dove gevels, het 'inpakken' van bebouwing (trafo) en het inrichten van openbare ruimte en groen (ecologie). Ook kunnen hogere grenswaarden geluid worden toegestaan op grond van de Wet geluidhinder en nadere afspraken met de bedrijven worden gemaakt.

2.2 Verkeer

Het plangebied wordt omgeven door een hoofdstructuur voor verkeer, die bestaat uit:

- de westelijke ringweg aan de westzijde
- de spoorlijn Groningen-Sauwerd aan de westzijde
- de aanrijroute Hoendiep aan de noordzijde.

De westelijke ringweg is extra verhoogd op palen aangelegd om ruimtelijk beter doorzicht te verkrijgen. De aanrijroute Hoendiep, die de ring met de binnenstad verbindt, is niet rechtstreeks, maar via een bypass aangesloten en takt ter hoogte van de van Heemskerckstraat aan op de ring. De bypass is aangelegd om ook het Suikerunieterrein te ontsluiten. Vanwege het verdwijnen van de Suikerfabriek, wordt de aansluiting Suikerunieterrein nauwelijks gebruikt.

De spoorweg (enkelspoor) Groningen-Sauwerd kent een spoorwegovergang bij het Hoendiep en bij de van Heemskerckstraat. De spoorwegovergang van Heemskerckstraat is alleen toegankelijk voor (brom)fietsen.

Het plangebied is ontsloten via de Van Heemskerckstraat en Admiraal de Ruyterlaan naar Eendrachtskade Zuidzijde en Peizerweg. Voor de fiets zijn er extra verbindingen bij de Hoendiepsbrug en de spoorwegovergang van Heemskerckstraat.

Het plangebied kent een geïsoleerde ligging en een ontsluitingsstructuur met veel wegen met éénrichtingsverkeer, waardoor heen- en terugweg vaak van elkaar verschillen.



ontsluiting plangebied

Er zijn rondom het plangebied (het plangebied overstijgende) plannen in voorbereiding die mogelijk consequenties hebben voor de spoorweg, de spoorwegovergangen, het Hoendiep en de bypass voor de Westelijke Ringweg. Op spoorweggebied voor de “Knoop Groningen”, zijn plannen in voorbereiding die consequenties kunnen hebben voor de spoorwegovergangen Hoendiep, van Heemskerckstraat en Peizerweg en de hoogteligging van het spoor Groningen-Sauwerd. Voor de ontsluiting van het Suikerunieterrein zijn er mogelijk wijzigingen voor de aanrijroute Hoendiep en de bypass westelijke ringweg. De plannen hebben gevolgen voor de verkeerstructuur in en om de ontsluiting van het plangebied. Aanpassing van de Hoendiepsbrug en een ontsluiting naar het Suikerunieterrein onder de westelijke ringweg door worden daarbij in overweging genomen. Plannen voor de toekomstige ontsluitingsstructuur van het plangebied zijn volgend op de het plangebied overstijgende plannen. Bij het opstellen van een uitwerkingsplan dient hiermee rekening te worden gehouden.

2.3 Openbare ruimte

2.3.1 Groenstructuur

Groenbeleid

Voor het groen zijn de uitgangspunten vastgelegd in de groenstructuurvisie en de bomenstructuurvisie. De groenstructuurvisie geeft aan dat Groningen de ambitie heeft het groen in het basisgroen te handhaven en te versterken. Indien dit absoluut onmogelijk is, dient het te kappen groen 1:1 te worden gecompenseerd.

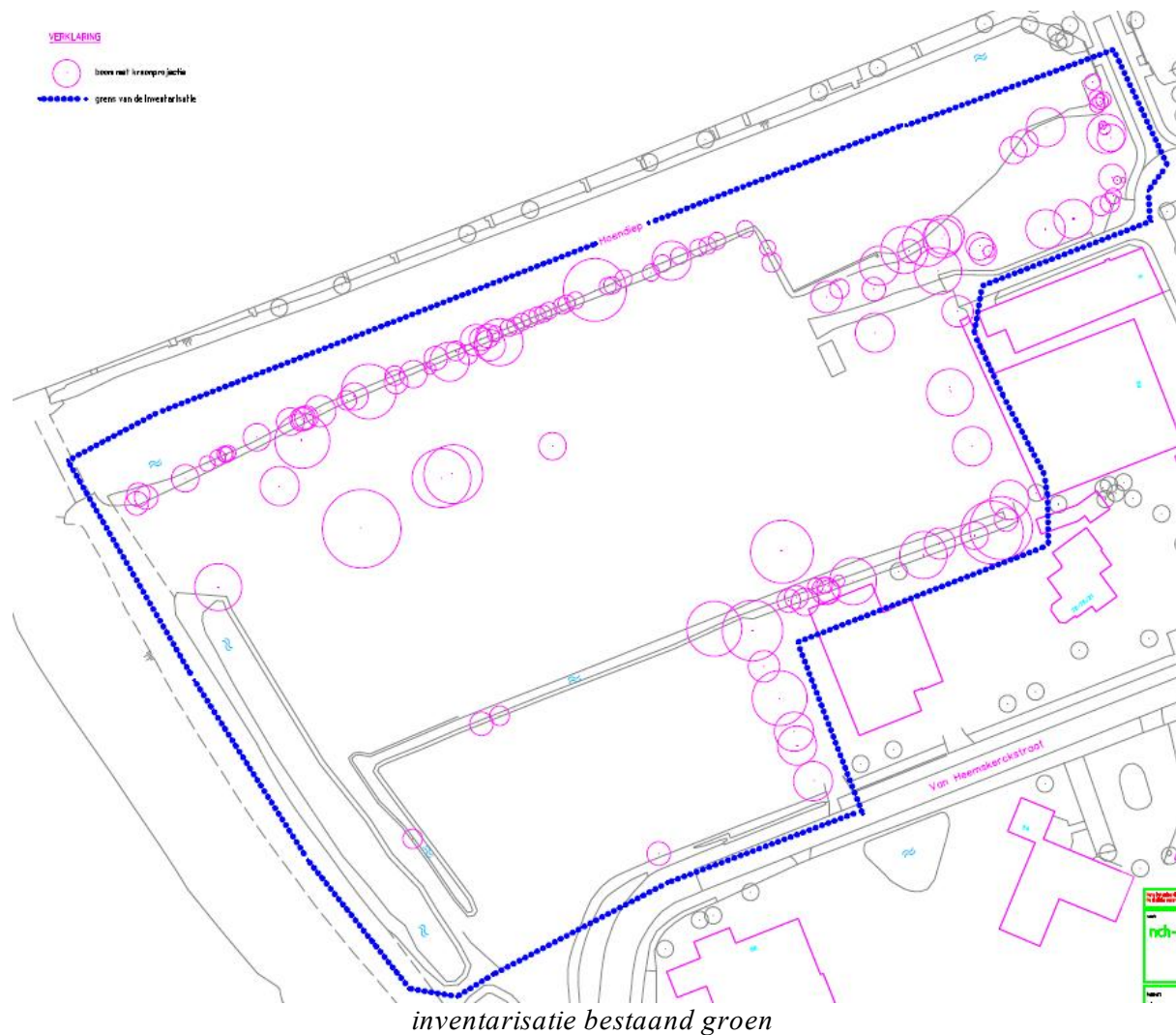
Randvoorwaarden groen

Er staan binnen de bestemmingsplangrens geen bomen die onderdeel uitmaken van de bomenhoofd- of nevenstructuur. Er staan wel verschillende mogelijk behoudenswaardige en monumentale bomen die gedeeltelijk basisgroen zijn zoals opgenomen in de groenstructuurvisie.



enkele van de mogelijk te behouden bomen

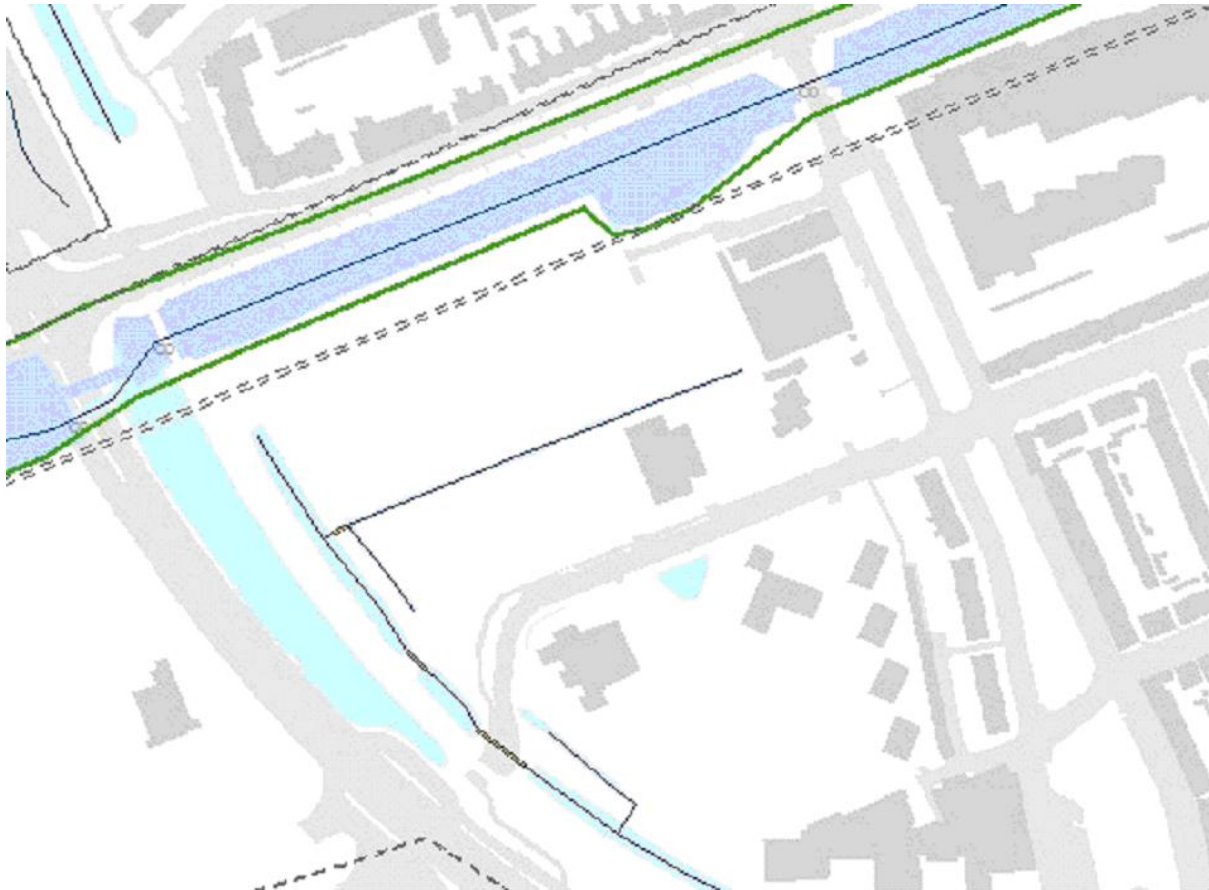
Ter bepaling welke bomen behoudenswaardig zijn voor cultuur en ecologie, dienen in de fase van het uitwerkingsplan de bomen te worden ingemeten en dient er een bomeninventarisatie te worden uitgevoerd, met name om te bepalen wat de conditie van de bomen is. Hiermee worden de kansen en bedreigingen in beeld gebracht voor een nieuwe ontwikkeling. De gemeente Groningen heeft het uitgangspunt het voorgenomen bouwplan af te stemmen op de groeiplaats van de behoudenswaardige bomen.



Middels een Bomen Effect Analyse (BEA), uit te voeren door een beëdigd boomtaxateur, moet in dit stadium hierover helderheid komen. De BEA dient opgesteld te worden conform de bepalingen zoals opgenomen in de APVG en de hiermee van kracht zijnde nota kapbeleid 2010. Uit deze BEA blijkt welke bomen behoudenswaardig zijn en op welke wijze de deze ingepast kunnen worden. Voor te planten bomen en ander groen in de openbare ruimte gelden de IGG civiel- en cultuurtechnische randvoorwaarden.

2.3.2 Waterstructuur

Binnen het plangebied is oppervlaktewater aanwezig in de vorm van afwateringsloten. De watergangen zijn onderling verbonden en hebben een streefpeil van -1,50 m NAP. Hoe de watergangen afwateren is niet precies bekend. Vermoedelijk water ze aan de zuidzijde, buiten het bestemmingsplangebied af op het gemeentelijke rioolstelsel in de Admiraal de Ruyterlaan.



huidig watersysteem (bron: waterkaart Groningen november 2011)

2.4 Wonen

In de Nota Jongerenhuisvesting is aangegeven dat in Groningen de huisvestingcapaciteit voor jongeren aanzienlijk moet worden uitgebreid. Om deze toename te realiseren zijn vier zones aangewezen voor de nieuwbouw van kwalitatief hoogwaardige, grootschalige jongerenhuisvesting. Eén van deze zones is de Eendrachtskade en omgeving met daarin het Encehaterrein. Met een goed plan voor permanente, zelfstandige eenheden en een zorgvuldige inpassing kan dit gebied, dat al lange tijd braak ligt, een aantrekkelijke woonbuurt worden. Hiermee wordt dan tevens een verbinding gelegd tussen de Zeeheldenbuurt en het in de toekomst te ontwikkelen Suikerunieterrein.

De aansluiting van deze wooncluster op de Zeeheldenbuurt en in samenhang daarmee de verbinding met het centrum, vraagt om bijzondere aandacht. In de visievorming over de verkeersafwikkeling wordt rekening gehouden met de belangen en de kwetsbaarheid van deze buurt.

Met het realiseren van hoogwaardige jongerenhuisvesting wil de gemeente een aantrekkelijk alternatief bieden voor onzelfstandige huisvesting in de particuliere sector. De inzet is de komende jaren samen met kennisinstellingen, corporaties en marktpartijen 4500 wooneenheden te realiseren. Het gaat daarbij om groot- en kleinschalige projecten, zowel tijdelijk als permanent.

In het participatietraject voor de vier aangewezen zones is met bewoners en wijkvertegenwoordigers gesproken over de aandachtspunten voor grootschalige projecten. De resultaten zijn vastgelegd in de notitie Bouwjong die in 2011 door de raad van Groningen is vastgesteld. Hiermee is het kader bepaald voor de uit te werken projecten. Met de manifestatie Bouwjong zijn de eerste ideeën gepresenteerd voor de afzonderlijke locaties. Hiermee is per project een beeld gegeven wat een mogelijke uitwerking de stad te bieden heeft. Met de manifestatie hebben belangstellenden kennis kunnen nemen van de voorlopige ontwerpen en zijn in de gelegenheid gesteld te reageren.

Voor de formele procedures zullen bewoners op de gebruikelijke manier worden benaderd. Op de

schaal van wijken en buurten zal worden gestreefd naar maatwerk en een zorgvuldige inpassing. Om dit in goed overleg te realiseren zijn dus de uitgangspunten voor participatie van toepassing (notitie Bouwjong) en de participatieregels volgens het convenant met wijkorganisaties.

Het programma richt zich op permanente jongerenhuisvesting en eventueel een combinatie van woon- en werkruimte voor bijvoorbeeld jonge, startende ondernemers. De ruimtelijke inpassing houdt rekening met de toekomstige functie en ontsluiting van het Suikerunieterrein en de rol die de Van Heemskerckstraat daarin speelt.

Het concept is gebaseerd op het schetsontwerp in de manifestatie Bouwjong. Het bestaat uit een stapeling en schakeling van modulaire bouwelementen rondom een aantal binnenterreinen. De houdbaarheid en de duurzaamheid van dit woongebied dient gewaarborgd te worden door de ruimtelijke kwaliteit en een goed beheer van de gemeenschappelijke en de semi-openbare ruimten.

Verder is voldoende flexibiliteit in het bouwsysteem wenselijk met het oog op mogelijk hergebruik.

Voor dit wooncomplex dient een duurzaam en efficiënt energiesysteem ontwikkeld te worden.

Het parkeren en de stallingsruimte voor fietsen worden bouwkundig in het ontwerp geïntegreerd, waarbij naast uiteraard voldoende capaciteit ook gelet moet worden op een logische verdeling nabij de woonclusters.

Hoewel de voorkeur uitgaat naar de bouw van jongerenhuisvesting, is dit in de regels van dit plan niet expliciet benoemd. Op die manier wordt flexibiliteit ingebouwd indien andere vormen van huisvesting gewenst blijken.

Hoofdstuk 3 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.

3.1 Archeologie

Inleiding

In 1992 is door Nederland het 'verdrag van Valletta' ondertekend, 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, d.w.z. de bestemmingsplannen.

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

Archeologische verwachtingen

De archeologische verwachting in het plangebied is hoog te noemen. In het verleden heeft hier bebouwing bestaan (opgetekend op de kadastrale minuut van 1830) waarvan de fundamenten nog in de grond kunnen zitten. Het betreft hier de restanten van twee gebouwen, waarvan er één oliemolen is geweest (zie onderstaande figuur). Ter plekke kunnen zich wellicht ook nog oudere voorgangers in de ondergrond bevinden.



De kadastrale kaart uit 1830 gecombineerd met de huidige weg en bebouwing. Het gebouw met het cirkeltje erin betreft de oliemolen.

Archeologische bescherming

Het gebied is mede bestemd als 'archeologische waarde 2'. Dit houdt concreet in dat een omgevingsvergunning moet worden aangevraagd, waarbij een archeologische rapportage dient te worden overlegd waarin de waarde van de archeologische resten -naar oordeel van de gemeente- in voldoende mate is vastgesteld. Aan de te verlenen vergunning kan dan, indien noodzakelijk, een voorwaarde voor nader archeologisch onderzoek -zoals een opgraving- worden verbonden.

3.2 Ecologie

Algemeen

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

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

Voor deze locatie gelden de doelsoortennota's West (Peizermade) en Stenige biotopen stedelijk gebied.

Plangebied

Het plangebied ligt aan de oostkant van het spoor en zuidelijk van het Hoendiep. Beide zones, spoorzone Westelijke ringweg en groenzone langs Hoendiep, zijn onderdeel van de door de raad vastgestelde stedelijk ecologische structuur (SES kaart 2011) met de status van te ontwikkelen en versterken groenverbinding. Ze behoren tot de zogenaamde basisgroenstructuur van het Groenstructuurplan.



De natuurwaarden in dit stadsdeel zijn relatief hoog mede door een verhoudingsgewijs grote biodiversiteit.

In het Hoendiep en in de spoorsloten leven vogels als fuut, aalscholver, kuifeend, blauwe reiger, meerkoet en waterhoen en zijn er kansen voor ijsvogels. De houtwal langs het water heeft een goed ontwikkelde boomstructuur met leefplaatsen voor o.a. vink, zanglijster, grote bonte specht, boomkruiper, heggenmus en putter maar ook voor vleermuizen. Vleermuisonderzoeken geven aan dat er sprake is van een vaste foerageerzone en trekroute hetgeen een bescherming vanuit de Flora- en faunawet noodzakelijk maakt.

Het bouwterrein vormt een leefgebied voor een groot aantal soorten kruiden, vlinders en kleine zoogdieren waaronder grote kaardenbol, icarusblauwtje en egel. Grote kaardenbol (tabel 1), daslook en wilde kievitsbloem (tabel 2) zijn in natuurlijke standplaatsen beschermd door de Flora- en faunawet. Natuurlijke vestiging is hier echter niet aannemelijk. Genoemde soorten zijn hier zeer waarschijnlijk door menselijk toedoen gevestigd. Handhaven is desondanks gewenst.

Ontwikkelingsmogelijkheden

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

1. Het handhaven en versterken van de SES water- en groenverbinding langs het Hoendiep en de

spoorzone. Een minimale breedte van 15 meter langs het Hoendiep is vereist om de groenstructuur te kunnen handhaven. De gewenste indicatieve breedte van deze ecologische zone is echter 25 meter, wil hij functioneel kunnen zijn. Oevers moeten plaatselijk passeerbaar zijn voor fauna.

2. Dak en gevelvegetaties toepassen met inheemse soorten met nectaraanbod en nestgelegenheid.
3. Toepassing van faunavoorzieningen (inbouw gevelneststenen toepassen voor vogels met name gierzwaluw, roodstaart en huismus als ook voor vleermuizen).
4. Handhaven of compenseren van daslook, grote kaardenbol en wilde kievitsbloem.

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

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

Het plangebied ligt op een ruime afstand van de Vogelrichtlijngebieden Leekstermeergebied en Zuidlaardermeergebied. Mede gezien de afstand, de afscherming door bestaande bebouwing en gezien het feit, dat er in het voorliggend plan uitsluitend nieuwe woonbebouwing is geprojecteerd, is er geen sprake van invloed ten gevolge van het plan op beide gebieden. Er is dan ook geen nader onderzoek nodig.

De groenstrook langs het Hoendiep betreft een vaste foerageer- en vliegroute voor vleermuizen en is daarom in het kader van de Flora- en Faunawet beschermd.

Een ecologische quickscan in het kader van de Flora- en faunawet of er nog beschermde of zeldzame soorten planten voorkomen heeft plaatsgevonden. Genoemde soorten daslook, kievitsbloem en grote kaardenbol zijn respectievelijk beschermd volgens tabel 2 en 1. Echter zij zijn uitsluitend in natuurlijke standplaatsen wettelijk beschermd. Op deze locatie is dat onwaarschijnlijk. Handhaven dan wel compenseren is echter wel het advies vanuit gemeentelijk algemeen ecologisch beleid.

Omdat alle vogelsoorten beschermd zijn liggen er risico's bij het kappen of verwijderen van groen. Zolang broedende vogels op locaties aanwezig zijn, kan er niet gesloopt of gekapt worden. Alleen aantoonbaar gekwalificeerden kunnen volgens de Flora- en Faunawet daadwerkelijke broedgevallen uitsluiten.

3.3 Water

Waterbeleid

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

In onderstaande tabel is het beleidskader weergegeven.

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

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

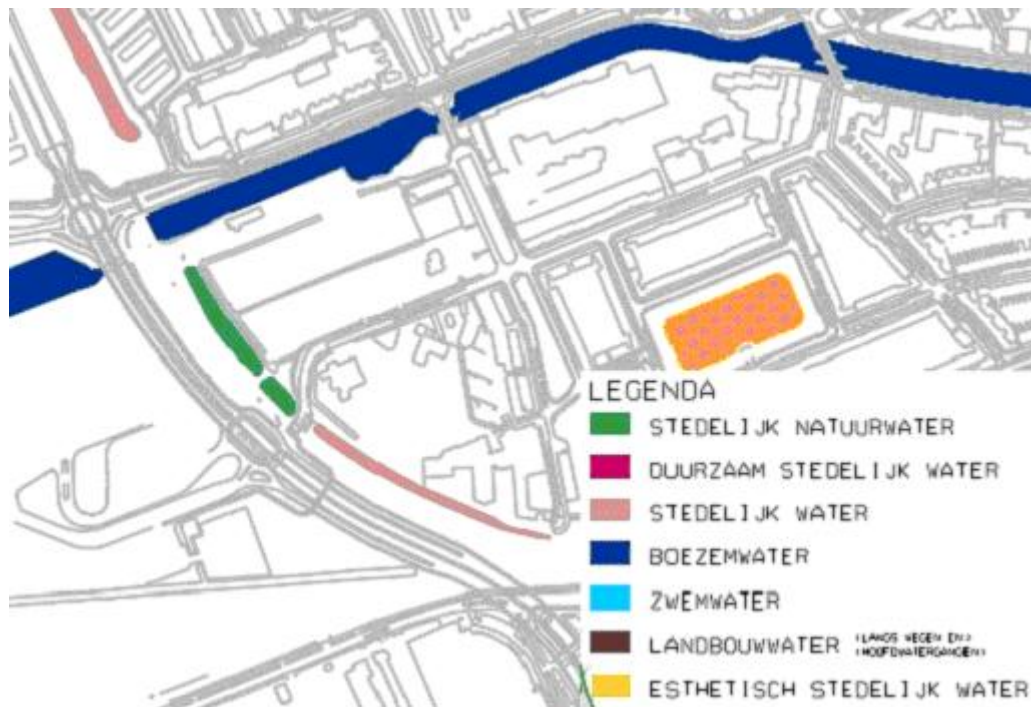
- Inspelen op klimaatveranderingen.
- Voorkomen en beperken van wateroverlast.
- Inrichten en beheren van het water op een wijze die aansluit bij natuurlijke processen.
- Verhogen van de natuurwaarde van wateren en oevers.
- Bevorderen van recreatief medegebruik van water en oevers.
- Verbeteren van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

Duurzaam stedelijk waterbeheer moet dus leiden tot een natuurlijker functionerend watersysteem. Dit kan worden gerealiseerd door een scala aan maatregelen, zoals waterbesparing, het voorkomen en zodig terugdringen van verontreinigingen en het natuurlijker inrichten van waterlopen en vijvers.

De natuurlijke relatie van water met zijn omgeving ligt in steeds sterkere mate (mede) ten grondslag aan de ruimtelijke ontwikkeling. Het water als medeordenend principe. Water legt verbindingen tussen bodem, natuurlijke ontwikkeling en de gesteldheid en beleving van de woon- en werkomgeving. Bij de planvorming wordt in een vroegtijdig stadium overleg met waterbeheerders gezocht (watertoets). In het kader van de watertoets zal nadere uitwerking van de principes van afwatering en ontwatering in relatie tot de waterkwaliteit en de waterkwantiteit plaats moeten vinden in overleg met de waterbeheerder. De locatie valt binnen het beheergebied van waterschap Noorderzijvest. Het waterschap vervult een adviserende en toetsende rol.

Functies

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 bepaald het onderhoud en beheer. Functiegericht beheer en onderhoud sluit aan bij de centrale ambitie op watergebied: het streven naar een duurzaam stedelijk waterbeheer.



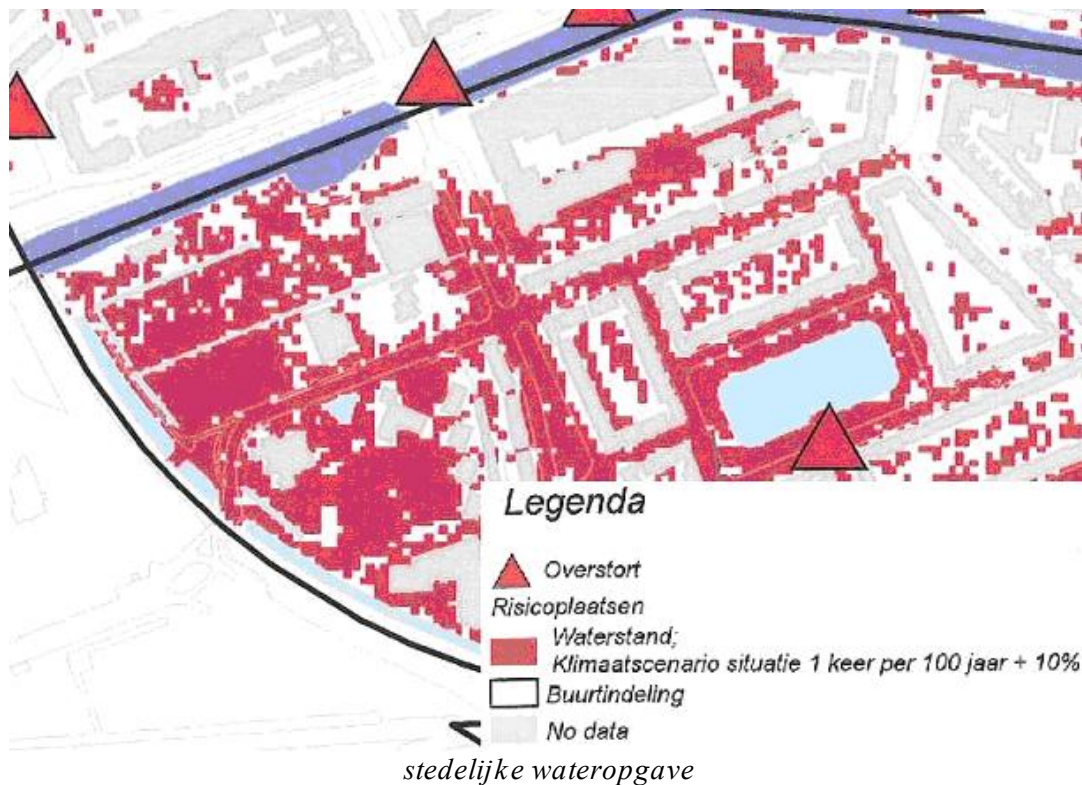
huidige waterfunctie

In het gebied van het bestemmingsplan komen de volgende functies voor:

- Stedelijk Natuurwater: Dit water bestaat uit de wateren in de stedelijke groengebieden die onderdeel zijn van de Stedelijke Ecologische Structuur (SES). Ze hebben een zeer goede waterkwaliteit. De oever- en watervegetatie is een wezenlijk onderdeel van de biotoop.
- De watergang op het Encehaterrein is niet geïdentificeerd en zal vermoedelijk hoofdzakelijk dienen voor de afvoer en drooglegging van het gebied. Dit zal bij ontwikkeling nader onderzocht moeten worden.

Waterberging

In het gebied is onvoldoende waterberging aanwezig om het neerslagoverschot dat tijdens het klimaatscenario T=100+10% optreedt te bergen. De maximale waterstandstijging bedraagt meer dan 1,50 meter in de Zeeheldenbuurt. De lagere delen in het gebied lopen risico op wateroverlast. In onderstaande figuur is de ligging van deze kritieke punten weergegeven (Bron Stedelijke Wateropgave).



Water en riolering bij in- en uitbreidingen

Bij ontwikkelingen in het gebied moet rekening gehouden worden met de gevolgen van een toename van verhard en bebouwd oppervlak. Door deze verdere verstedelijking komt regenwater sneller tot afstroming. Voor het bestaande watersysteem betekent deze toename een extra belasting en moet meer water worden geborgen. Hiervoor wordt door de waterschappen een compensatie in de vorm van oppervlaktewater vereist. Als vuistregel wordt een compensatie van 10% van de toename van het verhard en / of bebouwd oppervlak in de vorm van oppervlaktewater geëist, mits de toename van het verhard oppervlak meer dan 750 m² bedraagt. Als de toename van het verhard oppervlak minder dan 750m² bedraagt is in de regel geen compensatie nodig.

Indien watergangen gedempt worden door nieuwe ontwikkelingen moet dit volledig gecompenseerd worden door de aanleg van nieuwe watergangen/partijen. Het water moet indien mogelijk vertraagd afvoeren op de bestaande hoofdwatergangen door het plangebied.

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

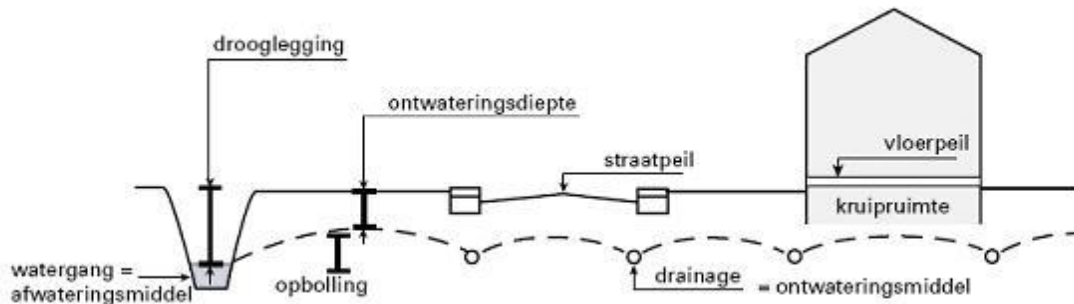
De aanleg van een vegetatiedak/groene daken kan (afhankelijk van de uitvoering) een bijdrage leveren aan het vertraagd afvoeren van regenwater. Het vegetatiedak gebruikt water voor de groei van de beplanting, het bergt enig water (afhankelijk van de uitvoering) en voert het vervolgens vertraagd af. Ecologisch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

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

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. In onderstaande figuur is deze situatie schematisch weergegeven.



schematische weergave gedrag freatisch grondwater met daarbij behorende terminologie

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. Op dit moment zijn onvoldoende gegevens beschikbaar om een uitspraak te doen over de ontwateringsdiepte.

In onderstaande tabel staat de drooglegging van het gebied weergegeven (bron: stedelijke wateropgave).

Gebied	Waterpeil	Laagste maaiveld	Drooglegging
Zeeheldenbuurt	-0,93 m NAP	-0.40 m NAP	0,53 m

Gesteld kan worden dat de ontwateringsdiepte in de Zeeheldenbuurt niet voldoet aan de norm van 1,0 meter. Het betreft dus een gebied met hoge waterstanden. Bij een inrichtingsplan moet een goed drainageplan gemaakt worden om problemen in de toekomst te voorkomen. Tevens moet een geschikte bouwwijze worden gekozen om problemen met grondwater te voorkomen. Te denken valt aan kruipruimteloze bouw.

Riolering

Binnen het plangebied ligt geen gemeentelijke riolering. In de Admiraal de Ruyterlaan is een gemengd rioolstelsel aanwezig. De eventuele riolering in de van Heemskerckstraat is niet in gemeentelijk eigendom. Van deze riolering zijn derhalve ook geen gegevens beschikbaar.

Bij aanleg van nieuwe riolering zijn de uitgangspunten van rioolaanleg en ontwerp van de gemeente Groningen van toepassing. Riolering in inbreidingsgebieden is van het type gescheiden stelsel.

Bouwmateriaal

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

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

3.4 Milieu

Binnen de gemeente Groningen is sinds eind jaren '80 van de vorige eeuw het principe van de compacte stad uitgangspunt van het milieu- en ruimtelijk beleid. Het compacte stadsbeleid staat voor een concentratie van stedelijke functies waardoor op regionaal niveau het milieu gunstig wordt beïnvloed. De compacte stad leidt immers tot minder ruimtebeslag in het buitengebied en minder mobiliteit.

Het concept van de compacte stad brengt echter met zich mee dat de kwaliteit van de dagelijkse leefomgeving door de concentratie van stedelijke functies plaatselijk kan leiden tot milieubelasting. Het is dan ook belangrijk om de kwaliteit van de dagelijkse leefomgeving gericht in de gaten te houden. Uitgangspunt hierbij is dat de relatief goede kwaliteit van het Groningse milieu wordt gehandhaafd en waar nodig verbeterd.

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

3.4.1 Bedrijven(terreinen)

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 gevoelige bestemmingen. Anderzijds is het zaak, dat bedrijven zich kunnen ontwikkelen en eventueel uitbreiden.

Naast het plangebied is een transformatorstation aanwezig. Direct ten oosten van het plangebied bevinden zich twee bedrijven. Op basis van de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering" worden richtlijnen gegeven voor afstanden tot gevoelige bestemmingen. Aanbevolen wordt om tot de twee bedrijven een afstand van 30 meter aan te houden. Voor het trafostation geldt een afstand van 50 meter. Eventueel kunnen afstanden verkleind worden indien maatregelen getroffen worden. Het bestemmingsplan voorziet niet in vestiging van nieuwe bedrijven.

IMR-contour

Begin 2008 is er voor de suikerfabrieken een nieuwe IMR-contour vastgesteld (zie figuur hieronder). IMR staat voor Integratie Milieu en Ruimtelijke ordening. Binnen de IMR-contour hanteert de gemeente een restrictief beleid voor de bouw van nieuwe woningen. Dit bestemmingsplan ligt binnen de IMR-contour. Omdat de nabij het plangebied gelegen suikerfabriek inmiddels buiten werking is gesteld, is de oostgrens van de contour in westelijke richting opgeschoven en valt dit bestemmingsplan feitelijk buiten de contour. Daarom legt de IMR-contour geen beperkingen op aan het realiseren van nieuwe woningen.



IMR-contour

3.4.2 Geluid (industrie, spoor en weg)

Geluid is één van de factoren die (grote) invloed kan hebben op de beleving van de leefomgevingkwaliteit. 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 (nieuwe) geluidgevoelige bestemmingen (zoals woningen) worden getoetst aan de wettelijke geluidnormen. Hierbij worden drie bronnen van geluidhinder onderscheiden, nl. industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai.

industrie lawaai

Het gebied ligt in de zone van het industrieterrein Groningen-west/Hoogkerk. De bepalende inrichting wat betreft geluid, de suikerfabriek, is inmiddels niet meer aanwezig. De andere inrichtingen op het industrieterrein hebben geen invloed op het plangebied. De industrielawaaizone is op de verbeelding opgenomen.

wegverkeerslawaai

Het plangebied ligt binnen de zone van de westelijke ringweg en het Hoendiep. De westelijke ringweg heeft een geluidszone van 400 meter. Het Hoendiep heeft een zone van 200 meter.

De geluidbelasting vanwege deze wegen op woningen of andere geluidgevoelige bestemmingen kan op een aantal drukke punten hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder.

De maximaal toelaatbare geluidbelasting bij nieuwe geluidgevoelige bestemmingen bij de westelijke ringweg bedraagt 53 dB. Het is een zogenaamde buitenstedelijke situatie. De maximaal toelaatbare belasting door het Hoendiep bedraagt voor nieuwe gevoelige bestemmingen 63 dB.

De 53 dB contour van de ringweg ligt op 200 meter afstand. Deze afstand kan kleiner worden door het aanbrengen van stil asfalt en /of het aanbrengen van hogere afscherming langs de weg.

Uiteindelijk kunnen dove gevels een oplossing bieden.

spoorweglawaai

Aan de westzijde van het plangebied loopt de spoorlijn Groningen-Sauwerd. De geluidzone bedraagt 300 meter. De maximaal toelaatbare geluidbelasting voor gevoelige functies bedraagt 68 dB. De

belasting kan eventueel gereduceerd worden door het aanbrengen van een afscherming langs het spoor. Bij ontwikkeling van het plangebied wordt rekening gehouden met de op 1 juli 2012 vastgestelde geluidproductieplafonds.

3.4.3 Luchtkwaliteit

Lucht

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

Voor het bestemmingsplan is nagegaan of luchtkwaliteitsnormen worden overschreden. Uit het onderzoek blijkt dat de onderzochte situaties voldoen aan de luchtkwaliteitsnormen. Dit betekent, dat er vanwege de luchtkwaliteit geen belemmeringen zijn voor de vaststelling van dit bestemmingsplan. De gezondheidkundige advieswaarde voor fijn stof wordt, net als in grote delen van Nederland, wel overschreden. Dit betekent, dat gezondheidklachten gerelateerd aan de luchtkwaliteit, niet kunnen worden uitgesloten.

Geur

In zoverre van toepassing worden de richtlijnen voor geurnormen meegenomen bij de bedrijven via de vergunningen in kader van Wet milieubeheer en/of een Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB).

3.4.4 Externe Veiligheid (transport, bedrijven/instellingen en buisleidingen)

Externe veiligheid gaat over overlijdensrisico's die mensen lopen vanwege productie, gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, spoor, vaarwegen en 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 I&M is verantwoordelijk voor de coördinatie van het externe veiligheidsbeleid voor gevaarlijke stoffen. Het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI, 2004) bevat veiligheidsnormen voor bedrijven. Het beleid voor gevaarlijk transport staat in de nota 'Vervoer gevaarlijke stoffen', opgesteld door het ministerie van Verkeer en Waterstaat (2005) in nauwe samenwerking met I&M. Voor aardgastransportleidingen geldt het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen (BEVB, 2011). Op dit moment wordt nieuw wettelijk instrumentarium ontwikkeld voor het transport van gevaarlijke stoffen (Besluit Transport Externe Veiligheid). De verwachting is dat deze nog in 2012 in werking zal treden.

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 (PR) en in het groepsrisico (GR). 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 Milieudienst van de gemeente Groningen heeft voor het bestemmingsplan een risico-inventarisatie uitgevoerd. Hieruit blijkt dat het plangebied te maken heeft met een aantal risicobronnen. Deze bevinden zich in de omgeving van het plangebied. Het betreft de volgende bronnen:

- de westelijke ringweg
- de spoorlijn Groningen - Sauwerd
- een LPG tankstation

Verder bevinden zich geen risicobronnen in of nabij het plangebied.

westelijke ringweg

Binnen 30 meter (plasbrandaandachtsgebied, PAG) van de ringweg mogen geen nieuwe verblijfsfuncties worden toegevoegd. Het invloedsgebied voor bepaling van het groepsrisico bedraagt 200 meter. Dit betekent dat bij ontwikkeling van het gebied met woningbouw een groepsrisicoverantwoording dient te worden vastgesteld.

Spoorlijn Groningen - Sauwerd

Binnen 30 meter (plasbrandaandachtsgebied, PAG) van het spoor mogen geen nieuwe verblijfsfuncties worden toegevoegd. Het invloedsgebied voor bepaling van het groepsrisico bedraagt 200 meter. Dit betekent dat bij ontwikkeling van het gebied met woningbouw een groepsrisicoverantwoording dient te worden vastgesteld.

LPG tankstation

De afstand tussen het plangebied en het LPG tankstation aan het Hoendiep bedraagt meer dan 200 meter. Als gevolg van deze grote afstand is dit tankstation niet van invloed op de veiligheidssituatie binnen het plangebied.

De externe veiligheidssituatie vormt geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan, mits de toename van het groepsrisico kan worden verantwoord.

3.4.5 Bodem

Voor het plangebied is een inventarisatie van bodemkwaliteitsgegevens gedaan. Het rapport is als losse bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Hieronder worden de conclusies uit het rapport genoemd.

Er bestaat de mogelijkheid dat in de toekomst deze locatie de bestemming wonen krijgt. In het dan op te stellen uitwerkingsplan zal nader onderzocht moeten worden wat de functiewijziging betekent voor de bodem.

Bestaande situatie gehele gebied

In het gebied en zijn directe omgeving komen voornamelijk de functies groen, bebouwing, infrastructuur, bedrijven en oppervlaktewater 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

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

Binnen het plangebied bevinden zich diverse locaties die verdacht zijn van een (ernstige) bodemverontreiniging. De verdachtmaking kan het gevolg zijn van bodembedreigende activiteiten in het verleden of een eerder bodemonderzoek. Binnen het plangebied bevinden zich voornamelijk (voormalige) bedrijventerreinen, dempingen en ophogingen, waardoor de bodem plaatselijk verontreinigd kan zijn.

Bij twee locaties in het plangebied is een geval van ernstige bodemverontreiniging vastgesteld.

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 (ernstige) bodemverontreiniging is een bodemonderzoek bij de aanvraag van een Wabo-vergunning in ieder geval noodzakelijk.

Diffuse verontreinigingen

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 lood 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.

De beoordeling van de bodemkwaliteit voor het bestemmingsplan gaat uit van een gebiedsbenadering en van de beschikbare gegevens op het moment van de inventarisatie. Individuele locaties zullen telkens opnieuw moeten worden beoordeeld op het aspect van geschiktheid. De inventarisatie is uitgevoerd op 1 oktober 2012 en is gebaseerd op de op dat moment bij de Milieudienst beschikbare gegevens over (potentiële) ernstige verontreinigingen. Dagelijks worden gegevens aangeleverd en bijgewerkt. Voor een actuele situatie of voor informatie over individuele locaties wordt daarom verwezen naar www.eloket.groningen.nl.

Grondwatermonitoring

Het grondwater op het terrein wordt door de eigenaar van het terrein gemonitord. Hiervoor wordt een aantal peilbuizen periodiek bemonsterd.

3.5 Kabels, leidingen en straalpaden

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

In het plangebied bevinden zich geen kabels en leidingen die op de verbeelding en in de regels moeten worden opgenomen.

Hoofdstuk 4 Juridische toelichting

4.1 Algemeen

Het bestemmingsplan Van Heemskerckstraat voorziet in een actueel en adequaat juridisch kader voor ontwikkeling van het plangebied. Het is een plan op basis van artikel 3.1 en 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De gekozen bestemmingen en de daarbij behorende regels geven helder aan welke functies op welke plaats zijn toegestaan.

Het plan bevat een uitwerkingsplicht voor de woonbestemming, die het grootste deel van het plangebied bestrijkt.

Dit bestemmingsplan is gemaakt conform SVBP 2008 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008) en het standaard-bestemmingsplan van de gemeente Groningen. Daarin zijn de regels gestandaardiseerd. De bestemmingsregels zijn opgemaakt in een vaste indeling en bevatten in principe voor elke bestemming achtereenvolgens: een bestemmingsomschrijving, bouwregels, nadere eisen, afwijken van de bouwregels, specifieke gebruiksregels, afwijken van de gebruiksregels, en waar nodig een vergunningstelsel voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden. Het bestemmingsplan is digitaal gemaakt. De digitale verbeelding is variabel in schaal doordat kan worden in- en uitgezoomd, en bezit een meetfunctie. Het digitale plan is raadpleegbaar via het internet (gemeente.groningen.nl/bestemmingsplan alsook www.ruimtelijkeplannen.nl). Daar zijn de digitale bestanden ook te downloaden.

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

4.2 Geldende bestemmingsplannen en overige regelingen

In het plangebied vigeert momenteel het onderstaande (bestemmings)plan. Dit worden gedeeltelijk door het voorliggend bestemmingsplan vervangen.

Nr.	(Bestemmings)plan	Vastgesteld door de gemeenteraad	Goedgekeurd door gedeputeerde staten
	Plan van uitbreiding	29- 8-1939 2	05-09-1940 F1525 1 ^e afd.

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

Regeling	Vastgesteld door de gemeenteraad	Goedgekeurd door gedeputeerde staten
Uniforme voorschriften bijgebouwen	7-3-1977 12	24-04-1978 12573/29 2 ^e afd.
Uniforme voorschriften industrieterreinen	21-4-1975 23	22-06-1976 14146 LLL 2 ^e afd.
Aanvullende voorschriften gebruik	07-07-1994	20-10-1994
Uniforme voorschriften prostitutiebedrijven	28-03-2001, nr. 5a	25-06-2001

4.3 Toelichting op de artikelen

4.3.1 Artikelsgewijze toelichting

Inleidende regels

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

Bestemmingsregels

Artikel 4 Verkeer-railverkeer

Deze bestemming regelt het gebruik van de gronden voor de spoorlijn Groningen-Sauwerd. Er zijn uitsluitend bouwwerken geen gebouw zijnde toegestaan; maar er is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om in voorkomende gevallen het bouwen van gebouwen ten dienste van de bestemming toe te staan. Binnen de bestemming is eveneens de ontwikkeling van ecologisch groen mogelijk.

Artikel 5 Wonen-uit te werken

De regels van de bestemming Wonen-uit te werken bevatten randvoorwaarden die in het te maken uitwerkingsplan in acht moeten worden genomen. Deze betreffen:

- de ontsluiting van het plangebied
- de maximale bouwhoogte met mogelijke differentiatieregels daarbinnen
- randvoorwaarden met betrekking tot wegverkeers- en spoorweglawaaai
- aan te houden afstanden tot omringende bedrijfsbebouwing
- de realisatie van een ecologische verbinding langs het water Hoendiep
- de verantwoording van de toename van het groepsrisico in het kader van de externe veiligheid.

De wettelijk aan te houden afstanden kunnen worden verkleind door het treffen van maatregelen, waarop in paragraaf 2.12.4 nader wordt ingegaan.

Voorts kan een gebouwde parkeervoorziening worden toegestaan.

Hiermee wordt een objectieve begrenzing gegeven voor het maken van het uitwerkingsplan.

In artikel 5.3 is een voorlopig bouwverbod opgenomen. Er kan pas een omgevingsvergunning voor bouwen worden verleend als deze in overeenstemming is met het ontwerp-uitwerkingsplan en voldoet aan de bepalingen uit de Wet geluidhinder ten aanzien van wegverkeers- en spoorweglawaaai.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 2

De gronden in het gehele het plangebied hebben archeologische verwachtingswaarde. Daarom is hier een dubbelbestemming gelegd, met onderzoeksvoorwaarden te verbinden aan bouw- en aanlegvergunningen.

Artikel 7 Waterstaat - Waterkering

Deze bestemming bepaalt dat een strook grond aan de zuidzijde van het Hoendiep mede bestemd is voor waterkering. Bouwwerken hier mogen alleen worden gebouwd ten dienste van deze functie.

Algemene regels

Artikel 8

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

Artikel 9

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. Het belangrijkste hierbij is onderdeel a., waarmee de Nota Parkeernormen van de gemeente Groningen voor dit bestemmingsplan van toepassing wordt verklaard.

Artikel 10

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

Artikel 11 Algemene wijzigingsregel

Deze regel maakt het mogelijk om de gebiedsaanduiding geluidzone-industrie geheel of gedeeltelijk van de verbeelding te verwijderen. Dat kan als de betreffende geluidzone door de gemeenteraad is gewijzigd of opgeheven. Voordeel daarvan is dat industrielawaai dan geen belemmering meer vormt voor ontwikkeling van geluidgevoelige functies en geen hogere waardeprocedures meer hoeven te worden gevolgd.

Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 12

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

Artikel 13

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

Wijzigingsbevoegdheid en uitwerkingsplicht

Dit bestemmingsplan bevat geen algemene procedureregels voor wijzigings- en uitwerkingsplannen. 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 uitwerkings- of wijzigingsplan.

Hoofdstuk 5 Participatie, inspraak en overleg

5.1 Participatie

Het concept van dit bestemmingsplan is, voorafgaand aan het formele inspraaktraject, voorgelegd aan de Bewonersvereniging Zeeheldenbuurt. De vereniging heeft daarop een reactie ingestuurd. Deze is voorzien van commentaar. Het voorontwerp-bestemmingsplan is op enkele punten aangepast op de reactie van de bewonersvereniging.

5.2 Inspraak

Het voorontwerp-bestemmingsplan heeft in het kader van de inspraak ter inzage gelegen van 30 november 2012 tot en met 10 januari 2013. Het plan is tevens toegezonden aan de Bewonersvereniging Zeeheldenbuurt en het bedrijf aan de Admiraal de Ruyterlaan 5-5a. Reacties konden schriftelijk en online - via de gemeentelijke website - worden ingezonden. In totaal zijn er 11 inspraakreacties ontvangen. Van de reacties en het gemeentelijke commentaar daarop is een inspraakverslag gemaakt. Dit verslag is als losse bijlage bij dit ontwerp-bestemmingsplan gevoegd. De inspraakreacties hebben niet geleid tot aanpassing van het plan.

5.3 Overleg

Het voorontwerp-bestemmingsplan is toegezonden aan een aantal instanties in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening. Hieronder worden de ontvangen reacties samengevat en van commentaar voorzien.

Waterschap Noorderzijlvest

1. Waterkering: de noordwestelijke oever langs het Hoendiep is een regionale waterkering. Daarom watert het plangebied niet direct af op of onderdeel uitmaakt van de Electraboezem, waarvoor het streefpeil van -0.93 mNAP wordt gehanteerd. De feitelijk voorkomende waterstand in de oostelijke spoorloot is ca. -1.50 mNAP. Waarop deze spoorloot afwatert is ons niet bekend, maar waarschijnlijk is deze sloot aangesloten op het gemengde rioolstelsel in de Admiraal de Ruyterlaan. Het laagst gelegen maaiveld binnen het plangebied ligt op ca. -1.00 mNAP. Op basis hiervan is aanpassing van de tekst onder het kopje bodem in par. 3.3 wenselijk.
2. de oever van het Hoendiep is niet allen ecologisch van belang, maar heeft ook een waterkerende functie. Het waterschap hanteert een normhoogte van +0.30 mNAP voor deze waterkering. Bij het uitwerken van plannen dient daarmee rekening te worden gehouden. Daarom wordt gevraagd de waterkering met een functie-aanduiding op de verbeelding aan te geven en te verwerken in de regels.
3. op p.22 van de toelichting heeft de oostelijke spoorloot de functie Stedelijk natuurwater gekregen. Moet dit niet de westelijke spoorloot zijn, die als zodanig is ingericht?

Commentaar:

- ad 1. de tekst is conform de opmerkingen aangepast.
- ad 2. op de verbeelding is een dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering opgenomen, en in de regels is een artikel daartoe toegevoegd. De waterkering is nu vermeld in paragraaf 3.3 van de toelichting.
- ad 3. het gaat hier inderdaad om de westelijke spoorloot. Omdat deze buiten het plangebied valt is de bijbehorende afbeelding in paragraaf 3.3 aangepast alsmede de tekst betreffende de functies.

provincie Groningen

De provincie Groningen verzoekt om artikel 5.2 onder h van de regels (uitwerkingsregels bij de bestemming Wonen - uit te werken) aan te passen. De provincie is van mening dat het groepsrisico nl. in alle gevallen moet worden verantwoord, niet alleen bij toename.

Commentaar:

Omdat het hier gaat om een invulling met woningbouw, zal het uitwerkingsplan altijd een toename van het groepsrisico met zich meebrengen. Het geval dat het groepsrisico niet toeneemt, zal niet voorkomen. Daarom is de zinsnede "indien dit door het uitwerkingsplan toeneemt" een overbodige. Deze wordt daarom uit deze bepaling geschrapt.

Regionale brandweer i.s.m. brandweer Stad Groningen

De Regionale brandweer heeft de volgende adviezen gegeven.

1. geadviseerd wordt om de in de toelichting genoemde risico-inventarisatie toe te voegen aan de bijlagen van het bestemmingsplan.

Commentaar: de bijlage zal bij het ontwerp-bestemmingsplan worden gevoegd

2. wat betreft het groepsrisico wordt geadviseerd de bevindingen van de Regionale brandweer ten aanzien van bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid op te nemen in het bestemmingsplan en bij het vaststellen van het uitwerkingsplan te vertalen naar de verantwoording van het groepsrisico. Het zijn:

- a. geadviseerd wordt om bij toekomstige ontwikkeling het plangebied tweezijdig bereikbaar te maken en te voorzien van adequate bluswatervoorzieningen. Een belangrijk aandachtspunt hierbij is dat bluswatervoorzieningen op maximaal 40 meter van de toegang van een gebouw dienen te zijn gelegen.
- b. geadviseerd wordt om randvoorwaarden voor de toekomstige ontwikkeling op te nemen zodat langdurig verblijf van groepen verminderd zelfredzame personen aan de kant van de risicobronnen wordt uitgesloten in het plangebied.
- c. geadviseerd wordt om bij het opstellen van een uitwerkingsplan rekening te houden met goede ontsluiting van het plangebied, zodat mensen beter uit het rampengebied kunnen vluchten.

Commentaar: deze adviezen zullen deel uitmaken van de planontwikkeling ten behoeve van een uitwerkingsplan.

TenneT

TenneT heeft geen bovengrondse of ondergrondse hoogspanningsverbindingen in het plangebied en heeft daarom geen opmerkingen over het plan.

Geen reactie is ontvangen van:

KPN

ProRail

Waterbedrijf Groningen

Ziggo

N.V. Nederlandse Gasunie

Enexis

Nederlandse Spoorwegen

Hoofdstuk 6 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 Van Heemskerckstraat heeft echter betrekking op een deel van de gemeente, waar 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. Er doet zich dus geen mogelijkheid voor van kostenverhaal als bedoeld in afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening.

Pas bij de uitwerking van de woonbestemming zal dan wel een overeenkomst over kostenverhaal met de ontwikkelaar moeten worden gesloten dan wel een exploitatieplan moeten worden opgesteld.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

- 1.1 plan:
 het bestemmingsplan Van Heemskerckstraat van de gemeente Groningen.
- 1.2 bestemmingsplan:
 de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0014.BP524VHeemskerckst-ow01 met de bijbehorende regels.
- 1.3 verbeelding:
 de verbeelding van het bestemmingsplan Van Heemskerckstraat, met het identificatienummer NL.IMRO.0014.BP524VHeemskerckst-ow01.
- 1.4 aanduiding:
 een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.
- 1.5 aanduidingsgrens:
 de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.
- 1.6 bebouwing:
 één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.
- 1.7 bebouwingspercentage:
 een op de verbeelding of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van een bouwperceel, dat ten hoogste mag worden bebouwd.
- 1.8 bestemmingsgrens:
 de grens van een bestemmingsvlak.
- 1.9 bestemmingsvlak:
 een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.
- 1.10 additionele voorzieningen:
 voorzieningen, die een onderdeel vormen van en ondergeschikt zijn aan een bestemming of functie.
- 1.11 bebouwing:
 één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

- 1.12 bodemingrepen:
werken en werkzaamheden waarvan mag worden aangenomen dat zij het bodemarchief kunnen aantasten.
- 1.13 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.
- 1.14 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.
- 1.15 dak:
iedere bovenbeëindiging van een gebouw.
- 1.16 gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
- 1.17 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.
- 1.18 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.
- 1.19 logies met ontbijt:
het verstrekken van gelegenheid tot overnachting met ontbijt als toeristisch-recreatieve voorziening in een woning en ondergeschikt aan de woonfunctie.
- 1.20 peil:
a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg of een tuin grenst: de hoogte van die weg of tuin ter plaatse van de hoofdtoegang van het gebouw;
b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.21 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.

1.22 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.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

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

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
- c. geprojecteerd.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 4 Verkeer - Railverkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. spoorwegverkeer;
- b. wegen, voet- en fietspaden;
- c. groenvoorzieningen, bermen en waterlopen;
- d. additionele voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemene bouwregels

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

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

4.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.1 voor het bouwen van gebouwen ten dienste van de bestemming met een maximale bouwhoogte van 5 meter en een maximale oppervlakte van 30 m², mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 5 Wonen - Uit te werken

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'wonen - uit te werken' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

5.2 Uitwerkingsregels

Burgemeester en wethouders werken de in lid 5.1 omschreven bestemming uit met inachtneming van de volgende regels.

- a. De autoverkeersontsluiting dient plaats te vinden vanaf de Van Heemskerckstraat en/of de de Admiraal de Ruyterlaan.
- b. De bouwhoogte van de gebouwen mag maximaal 5 bouwlagen bedragen, met dien verstande dat:
 1. in de uitwerking percentages kunnen worden aangegeven voor de hoeveelheid bebouwing die in 2, 3, 4 en 5 lagen mag worden gebouwd;
 2. er geen afwijkingsbevoegdheid voor een zesde bouwlaag wordt opgenomen;
 3. in de uitwerking de bouwhoogte in meters wordt aangegeven.
- c. Een gebouwde parkeervoorziening is toegestaan.
- d. Langs het water Hoendiep en langs het terrein van de spoorlijn aan de westkant dient een ecologische verbinding tot stand te worden gebracht met een nader te bepalen breedte. Langs het Hoendiep dient in elk geval een strook van 15 meter te worden ingericht ten behoeve van duurzaam beheer van de aanwezige bomen.
- e. De geluidbelasting vanwege industrielawaai, het wegverkeer en het spoorwegverkeer op geluidgevoelige gebouwen mag niet hoger zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde.
- f. De afstand tussen de bebouwing en het aangrenzende trafostation aan de Van Heemskerckstraat 77 dient 50 meter te zijn, gerekend vanaf de perceelsgrens van het trafostation. Deze afstand kan kleiner zijn indien afscherpende maatregelen worden getroffen rondom het trafostation.
- g. De afstand tussen de bebouwing en de bedrijven aan de Admiraal de Ruyterlaan 5 en 5a dient 30 meter te zijn, gerekend vanaf de perceelsgrens van deze bedrijven. Deze afstand kan kleiner zijn in overleg met de betreffende bedrijven en op basis van een onafhankelijk milieukundig advies terzake.
- h. Er dient een verantwoording te worden vastgesteld van het groepsrisico externe veiligheid.

5.3 Voorlopig bouwverbod

Zolang en voorzover de in lid 5.2 bedoelde uitwerking niet in werking is getreden, mogen bouwwerken slechts worden gebouwd, mits het bouwplan in overeenstemming is met het ontwerp-uitwerkingsplan en mits de geluidbelasting vanwege industrielawaai, het wegverkeer en het spoorwegverkeer op geluidgevoelige gebouwen niet hoger is dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 2

6.1 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.

6.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken met een grotere oppervlakte dan 200m² 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.

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 mits aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

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

6.3.2 Voorwaarden voor afwijken

Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn om aan de in lid 6.3.1 genoemde vergunning voorwaarden te verbinden wordt een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg om advies gevraagd.

6.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden

6.4.1 Vergunningplicht

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

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

6.4.2 Uitzondering van de vergunningplicht

Het in lid 6.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden:

- a. die het normale onderhoud betreffen;
- b. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. tot een oppervlakte kleiner dan 200m² en een diepte kleiner dan 0,30 meter beneden maaiveld;
- d. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

6.4.3 Voorwaarden voor vergunningverlening

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

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

6.5 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.

Artikel 7 Waterstaat - Waterkering

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor waterkering.

7.2 Bouwregels

Er zijn wat de bebouwing betreft, in afwijking van de bepalingen bij de andere voorkomende bestemming(en), uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan ten behoeve van waterkering.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2 ten behoeve van de bouw van in de andere bestemming(en) genoemde bouwwerken geen gebouwen zijnde, na voorafgaand overleg met de betreffende waterbeheerder en mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het veilig en doelmatig functioneren van de waterkering.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 9 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 10 Algemene afwijkingsbevoegdheid

10.1 Afwijkingsbevoegdheid

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

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

10.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels met toepassing van lid 10.1 is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

Artikel 11 Algemene wijzigingsregel

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

12.2 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan Van Heemskerckstraat.

