

bestemmingsplan

Bestemmingsplan
Friesestraatweg 181

versie vastgesteld

Friesestraatweg 181

versie vg01

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
Hoofdstuk 2 Beleidskader	9
Hoofdstuk 3 De ruimtelijk - functionele structuur en planbeschrijving	13
Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden / omgevingsaspecten	17
Hoofdstuk 5 Juridische toelichting	35
Hoofdstuk 6 Participatie, inspraak en overleg	39
Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid / exploitatie	41
Vaststellingsbesluit	43
Regels	45
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	46
Artikel 1 Begrippen	46
Artikel 2 Wijze van meten	53
Artikel 3 Uitmetingsverschillen	54
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	55
Artikel 4 Groen	55
Artikel 5 Wonen	56
Artikel 6 Waarde - Archeologie 1	58
Artikel 7 Waterstaat - Waterkering	60
Hoofdstuk 3 Algemene regels	61
Artikel 8 Anti-dubbeltelregel	61
Artikel 9 Algemene bouwregels	62
Artikel 10 Algemene gebruiksregels	63
Artikel 11 Algemene aanduidingsregels	64
Artikel 12 Algemene afwijkingsregels	65
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	67
Artikel 13 Overgangsrecht	67
Artikel 14 Slotregel	68
Bijlagen bij de toelichting	
Bijlage 1 Archeologisch onderzoek	
Bijlage 2 Natuurtoets	
Bijlage 3 Stikstofdepositie (Aerius)	
Bijlage 4 Waterparagraaf (watertoets)	
Bijlage 5 Overleg waterparagraaf (watertoets)	

vastgesteld

gemeente Groningen - bestemmingsplan Friesestraatweg 181

Bijlage 6	Uitgebreide waterparagraaf
Bijlage 7	Visualisatie afwateringsvoorstel
Bijlage 8	Aanmeldnotitie (m.e.r.-beoordeling)
Bijlage 9	Akoestisch onderzoek wegverkeer
Bijlage 10	Akoestisch onderzoek geluidseffecten omgeving
Bijlage 11	Advies externe veiligheid
Bijlage 12	Bestrijdbaarheid & zelfredzaamheid
Bijlage 13	Bodemonderzoek
Bijlage 14	Windhinderonderzoek
Bijlage 15	Participatie overleg 10 april 2019
Bijlage 16	Participatie overleg 4 september 2019
Bijlage 17	Inspraak- en overlegrapport

Bijlagen

Bijlage 1	Staat van bedrijfsactiviteiten wonen-werken
-----------	---

vastgesteld

gemeente Groningen - bestemmingsplan Friesestraatweg 181

Toelichting

vastgesteld

gemeente Groningen - bestemmingsplan Friesestraatweg 181

vastgesteld

gemeente Groningen - bestemmingsplan Friesestraatweg 181

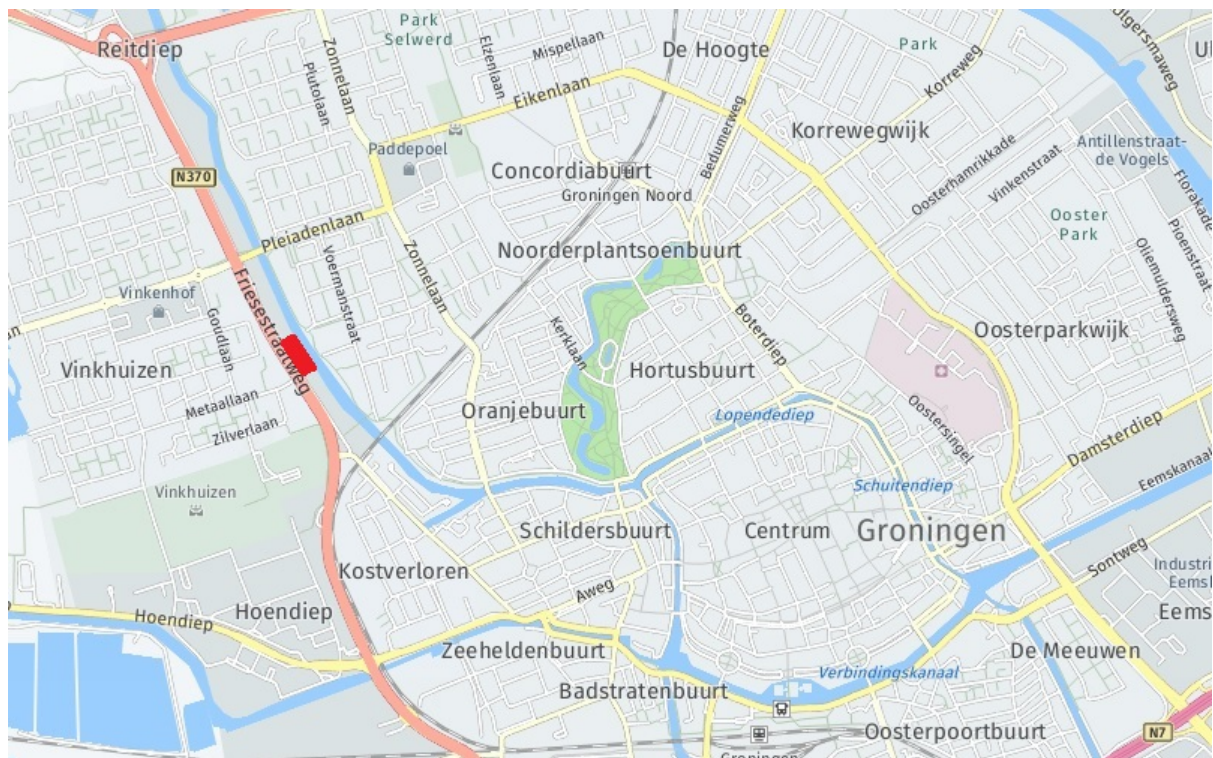
Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Het perceel Friesestraatweg 181 is van oudsher een locatie waar het bedrijf Gembeton B.V. jarenlang gevestigd was. Een projectontwikkelaar heeft nu het plan om ter plaatse twee nieuwe woongebouwen te realiseren. De gemeente Groningen wil hieraan medewerking verlenen in het kader van haar beleid om kwalitatief goede nieuwe huisvesting voor onder meer jongeren en starters te realiseren. Het perceel heeft op dit moment echter niet de bestemming wonen. Voor de realisatie van het genoemde ontwikkelingsplan is het nodig een nieuw bestemmingsplan vast te stellen.

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in het westen van de stad Groningen. Aan de oostkant van het perceel loopt het Reitdiep. Aan de westzijde zijn de Friesestraatweg en de Westelijke Ringweg gesitueerd.



Figuur 1: ligging plangebied op stadsniveau

vastgesteld

gemeente Groningen - bestemmingsplan Friesestraatweg 181

vastgesteld

gemeente Groningen - bestemmingsplan Friesestraatweg 181

8

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 door de minister vastgesteld. Om de verantwoordelijkheden te leggen waar deze het beste passen, draagt het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 14 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 14 belangen hebben decentrale overheden beleidsruimte voor het faciliteren van ontwikkelingen.

Conclusie:

De voorgenomen ontwikkeling heeft geen raakvlakken met de verschillende nationale belangen. NB: deze conclusie geldt ook in verband met de toetsing aan de nieuwe Nationale Omgevingsvisie (NOVI).

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De inwerkingtreding van de Wro op 1 juli 2008 heeft gevolgen voor de doorwerking van het nationale ruimtelijke beleid. Totdat de Wro in werking was getreden was het geldende rijksbeleid vastgelegd in Planologische Kernbeslissingen (PKB's). Sinds 1 juli 2008 zijn deze documenten alleen nog bindend voor het Rijk en niet meer voor andere overheden. Het Rijk kiest ervoor om het deel van het ruimtelijk beleid dat bedoeld is bindend te zijn voor andere overheden, ook onder de Wro te borgen. Dit kan via een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB).

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is de AMvB die het inhoudelijke beleidskader van de Rijksoverheid vormt over ruimtelijke ordening. Op 30 december 2011 is de eerste tranche van het Barro in werking getreden. Deze eerste tranche van het Barro bevat een vertaling van het geldende planologische beleid dat bedoeld was om op lokaal niveau: in bestemmingsplannen, te worden verwerkt.

De vastgestelde onderdelen van het Barro hebben betrekking op onder meer het kustfundament, de grote rivieren, de Waddenzee, defensie, erfgoederen en het Project Mainportontwikkeling Rotterdam (PMR).

Op 1 oktober 2012 is de tweede tranche van het Barro in werking getreden. In deze tranche vormt een vertaling van nieuw ruimtelijk beleid van het Rijk, dat eerder is vastgelegd in o.a. de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Dit deel van het Barro bevat regels voor onder meer radarverstoringgebieden, militaire terreinen, reserveringsgebieden voor nieuwe hoofdwegen en spoorlijnen en reserveringsgebieden voor uitbreiding van enkele bestaande hoofdwegen.

Conclusie:

In het Barro staan geen regels en onderwerpen die van toepassing zijn of betrekking hebben op het voornemen van dit plan. Het plan is dus niet in strijd met het Barro.

Duurzame verstedelijking

De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd. Doel van de Ladder voor duurzame verstedelijking is een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, door een zorgvuldige afweging van de behoefte en locatiekeuze van nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen en overaanbod van plancapaciteit van nieuwe stedelijke ontwikkelingen voorkomen.

Op 1 oktober 2012 is de Ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in artikel 3.1.6 vastgesteld

lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De ladder vormt daarmee een bindend toetsingskader voor alle gemeentelijke bestemmingsplannen, provinciale inpassingsplannen en provinciale ruimtelijke verordeningen. Per 1 juli 2017 is een wetwijziging met betrekking tot deze Ladder in werking getreden. Deze wijziging heeft als doel de regeling te vereenvoudigen, met behoud van de effectiviteit.

Op grond van de nieuwe wet bevat de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.

Onderhavig plan bestaat uit het realiseren van maximaal 575 woningen. Hiermee wordt tegemoetgekomen aan de woningbehoefte in Groningen. In het Meerjarenprogramma 2017 - 2020 is aangegeven dat de belangrijkste uitdaging is "(...) ervoor te zorgen dat de woningmarkt in Groningen de komende jaren kan blijven bewegen. We zullen de teruggekeerde dynamiek in de woningmarkt moeten faciliteren door voldoende nieuwbouwprojecten in de aanbidding te hebben". Zie ook paragraaf 2.0 waarin wordt ingegaan op de Woonvisie van de Gemeente.

Conclusie:

Voor dit bestemmingsplan geldt dat toetsing aan de vereisten uit de Ladder voor Duurzame Verstedelijking positief uitpakt.

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie 2016-2020

De Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2020 (vastgesteld op 1 juni 2016) bevat het provinciale omgevingsbeleid rondom milieu, verkeer en vervoer, water en ruimtelijke ordening. Er zijn zes grote opgaven waar de provincie de komende jaren in het bijzonder aan gaat werken: leefbaarheid, circulaire Economie, gaswinning, waddengebied, energietransitie en erfgoed, ruimtelijke kwaliteit en landschap. Voor het voorliggende bestemmingsplan is het volgende beleid relevant:

- De provincie wil stedelijke ontwikkelingen zo veel mogelijk laten plaatsvinden binnen bestaand stedelijk gebied, teneinde het grote contrast tussen het stedelijk gebied en het buitengebied, dat zo bepalend is voor de identiteit van onze provincie, te behouden en versterken;
- Gemeenten zijn primair verantwoordelijk voor de ruimtelijke kwaliteit binnen het stedelijk gebied.

Conclusie:

Dit plan voorziet in een (gewenste) ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied. Om te komen tot een verantwoorde planologische inpassing, waarvan ruimtelijke kwaliteit deel uitmaakt, is het voornemen op tal van aspecten onderzocht. De resultaten daarvan zijn uitgebreid in deze toelichting beschreven, waar nodig zijn onderzoeksrapporten bijgevoegd. Het plan ligt in lijn met het beleid uit de Omgevingsvisie van de provincie.

Regiovisie Groningen-Assen

De Regio Groningen-Assen is een samenwerkingsverband van twaalf gemeenten en twee provincies. Samen vormen zij de belangrijkste concentratie van bevolking en werkgelegenheid in Noord-Nederland. Het samenwerkingsverband heeft een globale visie opgesteld voor het gewenste ontwikkeling van de regio tot 2030. In 2013 is deze visie geactualiseerd met de publicatie "Veranderende context, blijvend perspectief, actualisatie regiovisie Groningen-Assen".

De Regio Groningen-Assen streeft naar een gezonde economische basis, een goede

vastgesteld

bereikbaarheid, een voldoende en gevarieerd woningaanbod en behoud van rust, ruimte en schone lucht. Daarvoor zijn in 2012 regionale woningbouwafspraken gemaakt. In dit verband worden de woningbouwplanningen in de regiogemeenten jaarlijks gemonitord en afgestemd. De opgave voor de gemeente Groningen is vastgesteld op circa 600 woningen per jaar tot 2030. De gemeentelijke woningbouwplanning is in lijn met deze afspraak. De plancapaciteit van Groningen ligt tot nu toe onder de regioafspraken en is flexibel.

Conclusie:

De ontwikkeling van dit plan past binnen het beleid van de Regiovisie.

Omgevingsverordening

In de Omgevingsverordening provincie Groningen 2016 (vastgesteld op 1 juni 2016) staan regels voor de fysieke leefomgeving in de provincie Groningen. In de Omgevingsverordening zijn regels opgenomen over de inhoud van ruimtelijke plannen van gemeenten en waterschappen op het gebied van milieu, water en ruimtelijke ordening. Denk aan bestemmingsplannen of omgevingsvergunningen. Op 14 maart 2017 hebben Gedeputeerde Staten de omgevingsverordening gewijzigd. De wijzigingen zijn verwerkt in een geconsolideerde versie van de Omgevingsverordening.

De direct voor dit plan relevante regel uit de Omgevingsverordening betreft artikel 2.15.1 Woningbouw:

- Onverminderd artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening kan een bestemmingsplan alleen voorzien in de bouw van nieuwe woningen, voor zover deze woningbouwmogelijkheden naar aard, locatie en aantal overeenstemmen met een regionale woonvisie die rekening houdt met regionale woningbehoefteprognoses die de provincie elke twee jaar uitbrengt.

Conclusie:

Binnen dit plan worden 575 woningen mogelijk gemaakt. Dit aantal past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma. Het woningbouwprogramma is afgestemd op de regionale woonvisie.

Actualisering Omgevingsvisie en Omgevingsverordening 2017

De provincie heeft recentelijk aanleiding gezien om de Omgevingsvisie op een aantal onderdelen aan te passen. De wijzigingen vloeien voort uit beleid dat na 1 juni 2016 is vastgesteld of gewijzigd op het gebied van de thema's ruimte, natuur en landschap, water, mobiliteit en milieu. Bovendien zijn er tekstuele wijzigingen doorgevoerd. Voor de Omgevingsverordening geldt hetzelfde. Er zijn regels aangepast, die voortvloeien uit na 1 juni 2016 vastgesteld of gewijzigd beleid op het gebied van de thema's ruimte, natuur en landschap, water, mobiliteit en milieu.

Gedeputeerde Staten van Groningen hebben op 6 juni 2017 het Actualisatie Omgevingsvisie provincie Groningen en het Actualisatie Omgevingsverordening provincie Groningen vastgesteld op 13 december 2017.

Conclusie:

Deze actualisering raakt dit plan niet.

2.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Next City

In de omgevingsvisie van de gemeente Groningen (vastgesteld september 2018) staan de vijf belangrijkste opgaven voor de toekomst van de gemeente. Het faciliteren van de groei van de stad is hier één van. Huidige of voormalige bedrijventerreinen worden (geleidelijk) getransformeerd tot gemengde stedelijke gebieden met een mix van wonen, werken en voorzieningen. Deze terreinen liggen meestal langs belangrijke waterwegen en worden 'ontwikkelzones' genoemd. De gemeente geeft hierbij prioriteit aan het Suikerfabriekterrein, Eemskanaalzone en de Reitdiepzone.

Conclusie:

De ontwikkeling van dit plan bevindt zich in de Reitdiepzone en sluit daarmee aan op de omgevingsvisie Next City.

Woonvisie gemeente Groningen

De gemeenteraad heeft op 19 mei 2015 de woonvisie "Wonen in Stad" vastgesteld. In de woonvisie wordt geconstateerd dat de stad de komende jaren nog verder zal doorgroeien: van 200.000 inwoners in 2015 tot ongeveer 235.000 inwoners in 2030. Nieuwbouw zal hierdoor de komende tijd nodig blijven. Focus blijft liggen op stedelijke milieus. De komende tijd zullen zijn er uitdagingen, zoals: wat betekent de groei concreet voor woningtypen en eigendomsvormen, hoe kan de huisvesting voor jongeren worden georganiseerd, hoe blijft de stad en specifiek de binnenstad daarbij aantrekkelijk voor andere doelgroepen, en hoe worden woonlasten betaalbaar gehouden.

Conclusie:

De ontwikkeling van dit plan past binnen de woonvisie van de gemeente waarin nieuwbouw de komende tijd nodig blijft.

Meerjarenprogramma Wonen 2018-2021

Elk jaar maakt de gemeente een meerjarenprogramma Wonen. Het Meerjarenprogramma is een uitvoeringsprogramma van de structuurvisie Kwaliteit van Wonen. Op basis van actuele ontwikkelingen, nieuwe beleidsthema's en concrete realisatie van projecten en beleid kan worden bepaald of de doelstellingen uit de structuurvisie behaald worden. Het actuele meerjarenprogramma dateert van januari 2018. Thema's zijn: faciliteren van de groei van de stad, de stad leefbaar en aantrekkelijk houden voor alle bewoners, en de energietransitie versnellen.

Conclusie:

De ontwikkeling van dit plan is in lijn met het Meerjarenprogramma Wonen 2018-2021, waarin het faciliteren van de groei van de stad een belangrijk thema is.

Reitdiepzone

Het Reitdiepzone is het gebied begrensd door de Friesestraatweg, de Spoorlijn Groningen-Delfzijl, het Reitdiep en de Noordelijke Ringweg. De gemeente Groningen heeft met de (update) Ontwikkelstrategie Reitdiepzone (vastgesteld 24 april 2017) deze zone hard nodig is om te voorzien in de sterke toename naar woningen in de stad. Dit kan in de vorm van grootschalige, hoogwaardige jongerenhuisvesting. Maar ook om sociale en vrije sectorhuur voor starter op de woningmarkt, zoals: 2- of 3 kamerappartementen, koopwoningen en sociale huurwoningen.

Conclusie:

De ontwikkeling van dit plan is in lijn met de Ontwikkelstrategie Reitdiepzone.

vastgesteld

gemeente Groningen - bestemmingsplan Friesestraatweg 181

Hoofdstuk 3 De ruimtelijk - functionele structuur en planbeschrijving

3.1 Ruimtelijke structuur

3.1.1 Ontstaansgeschiedenis

De Reitdiepzone ligt tussen het water van het Reitdiep en de Friesestraatweg. Lang voor de stad werd uitgelegd met de zogenaamde 60'er jaren stempelwijken was in deze zone al bebouwing aanwezig. Dit komt door de economisch gunstige ligging tussen weg en water. De Friesestraatweg is één van de oorspronkelijke toegangswegen van de stad, waardoor zich een lang gerekt lint vormde van voornamelijk industriële activiteiten en functies.

Ondertussen is de Reitdiepzone onderdeel geworden van de stad. Met de aanleg van de Westelijke Ringweg naast de Friesestraatweg ontstond een harde grens, waardoor schaalvergroting of vernieuwing van de zittende bedrijven nauwelijks meer mogelijk was. Dit heeft geleid tot een geleidelijke functieverandering, waarbij de zone minder industrieel is geworden. Momenteel zijn er nog een aantal monumentale en oorspronkelijke gebouwen aanwezig. De melkfabriek 'De Ommelanden' is hier een goed voorbeeld van.

De verkaveling van het gebied is van oorsprong kleinschalig en staat haaks op de Friesestraatweg en Reitdiep. Daarmee blijft de geschiedenis van de zone zichtbaar in de stad.

De stad Groningen kent een aantal gebieden die vanuit cultuurhistorische waarde relevant zijn, omdat deze tot de beschermde stadsgezichten horen. Het plangebied bevindt zich buiten het beschermd stadsgezicht.

3.1.2 De (huidige) ruimtelijk - functionele structuur

De Friesestraatweg is één van de oorspronkelijke radialen en aanrijroutes van de stad. Nog steeds vervult zij deze functie. Daarnaast is de Friesestraatweg (Westelijke Ringweg) onderdeel van de ringweg rond de stad.

Het Reitdiep is de oorspronkelijke route tussen de Stad en de zee. De geschiedenis en de welvaart van de Stad zijn hiermee nadrukkelijk verbonden. Het Van Starckenborghkanaal heeft in de loop der tijd deze functie overgenomen. Het Reitdiep is nu een belangrijke recreatieve vaarweg en vervult de functie van 'staande mast route'. Voor de recreatieve vaart is hij tot op de dag van vandaag de entree van de Stad over het water.

Door de ligging van de Reitdiepzone, is het een gebied waarin de stad zichzelf presenteert aan de omgeving (o.a. weggebruikers). Daarmee is vanuit stedenbouwkundig oogpunt de Reitdiepzone van stedelijk belang.

3.2 Wonen

In het plangebied worden 575 nieuwe wooneenheden voor jongeren gerealiseerd. Deze zijn verdeeld over twee verschillende gebouwen. Het gebouw in het zuidelijk deel van het plangebied komen zo'n 500 studio's. Deze worden over elf lagen verdeeld. De overige appartementen (circa 75) worden in het noordelijk gebouw gerealiseerd en eveneens verdeeld over elf lagen.

Nieuwe ontwikkelingen worden in de rooilijn gebouwd. Hiermee wordt een stedelijker profiel aan de Friesestraatweg gerealiseerd. Het zuidelijk gebouw kenmerkt zich door extra vleugels richting het Reitdiep. Voor beide gebouwen geldt dat het volume trapsgewijs van 11 naar 3 lagen over gaat. Hierbij worden de verschillende dakniveau's ingezet om collectieve buitenruimtes te creëren.

vastgesteld



Figuur 2: aanzicht vanaf Friesestraatweg



Figuur 3: Aanzicht vanaf het Reitdiep

Het stedelijk profiel dat ontstaat als gevolg van de bouwdichtheid en de bouwhoogte past in het ruimtelijk beleid van de gemeente, in het bijzonder de gemeentelijke Ontwikkelstrategie. Die strategie voorziet (op deze plek) in een dichte, hoge bebouwing. De achterliggende gedachte is efficiënt ruimtegebruik, gelet op de omvangrijke bouwopgave en de beperkt beschikbare ruimte in de stad.

vastgesteld

gemeente Groningen - bestemmingsplan Friesestraatweg 181

3.3 Parkeren

Er dient voldaan te worden aan de geldende gemeentelijke parkeernormen. Er worden voldoende auto- en fietsparkeerplaatsen gerealiseerd conform de geldende parkeernormen.

3.4 Inrichting buitenruimte

Bij de inrichting van de openbare ruimte en omgeving wordt rekening gehouden met zowel de aanwonenden als met de bewoners uit de buurt.

De ruimte wordt hoofdzakelijk ingericht als tuin of park. Waar mogelijk worden kleinschalige sportvoorzieningen gecreëerd. Parkeerplaatsen worden zoveel mogelijk vergroend door aanplant van bomen en door toepassing van grasbetonstenen. Het doel is om voor ieder type gebruiker van de openbare ruimte er een aangenaam verblijf te bieden.

Voor de bewoners van het grote woongebouw wordt gestreefd naar een groene binnenruimte waarbij veel gebruik wordt gemaakt van groene hagen, boomaanplanten en grasbetonstenen op de parkeerplaatsen. Ook de aansluiting van het binnengebied op de dijk wordt zoveel als mogelijk vergroend.

Langs het Reitdiep wordt een doorlopend, recreatief voetpad gerealiseerd. De Friesestraatweg krijgt een aangenaam profiel door een laan van bomen en een brede stoep. De ruimte tussen de gebouwen Friesestraatweg 181 en 175 krijgt de sfeer van een park. Gelet op de te realiseren bouwvolumes krijgt het gebied als totaal uiteraard wel een stedelijk karakter, zoals in paragraaf 3.2 reeds is verwoord en verbeeld.

Om ook de gebouwen meer te "vergroenen" worden, waar mogelijk en nuttig, nestkastjes toegepast. Daarnaast wordt het dak van de fietsenstalling voorzien van een sedumdak. Verdere "vergroening" van de gebouwen is niet wenselijk. Dit is niet alleen in tegenspraak met de gekozen architectuur (thema "industriële verleden") maar ook met de ambitie van de gemeente om van de Reitdiepzone een nieuw stedelijk stuk Stad te maken.

3.5 Bedrijvigheid & Voorzieningen

In de gebouwen komen een aantal gemeenschappelijke voorzieningen. Voor het zuidelijk gebouw betreft het: dakterrassen, studieruimtes, wasruimte en lobby. Voor het noordelijk gebouw betreft het: collectieve buitenruimtes (dakterrassen).

Binnen het plan komt geen andere bedrijvigheid. Wel wordt het voor bewoners mogelijk om (op beperkte schaal) een aan huis verbonden beroep uit te oefenen. Hieraan worden strikte regels gesteld zodat geen overlast ontstaat en de woonfunctie primair blijft.

3.6 Verkeer

Het gebied wordt ontsloten via de parallelweg van de westelijke ringweg (de Friesestraatweg). Door de transformatie van werken naar wonen zal de maximumsnelheid verlaagd (kunnen) worden van 50 km/uur naar 30 km/uur.

3.7 Openbare ruimte

3.7.1 Groenstructuur

De groenstructuur op het perceel bestaat uit enkele bomen (afgewisseld met struiken) aan de zuid- en oostzijde van het plangebied. Verder is op dit moment voornamelijk sprake van ongecontroleerde wildgroei van groen.

Het bouwplan voorziet in een groene omranding van het wooncomplex aan de noord- en vastgesteld

oostkant. Het behoud en ontwikkeling van een strook groen langs het water van het Reitdiep is belangrijk voor de lokale maar ook voor de stedelijke groenstructuur. Op deze manier kan de groen-blaue zone van het Reitdiep zich nog meer dan nu als ruimtelijke drager ontwikkelen, ook al wordt de directe omgeving ervan stedelijk ontwikkeld.

In hoeverre de groene zone mogelijkheden biedt voor een sterke ecologische invulling kan nu nog niet gezegd worden, maar de fysieke ruimte wordt en blijft ervoor gereserveerd.

In de groenstrook tussen Friesestraatweg 175 en 181 zal een wadi worden gerealiseerd, die enerzijds onderdeel is van de waterberging, maar anderzijds ook ruimte biedt voor het laten ontstaan van "ongerepte" groenaanplant. Daarnaast worden de benodigde verhardingen voor het parkeren uitgevoerd in grasbetonstenen. Langs het parkeren komen groene hagen en op diverse plekken worden bomen aangeplant. Hierdoor ontstaat er een groenere omgeving met meer ruimte voor flora en fauna (insecten).

Conclusie:

Als gevolg van het plan vindt geen aantasting van hoogwaardig groen plaats, want dat is nu niet aanwezig. Er blijft langs het Reitdiep een zone onbebouwd, zodat deze zich kan ontwikkelen als groene zone, deel uitmakende van het Reitdiep als groen-blaue drager.

3.7.2 Waterstructuur

Het plangebied bevindt zich aan het Reitdiep. De rivier heeft een belangrijke aanvoerfunctie van water voor Oost-Groningen en Oost-Drenthe. Het Reitdiep maakt onderdeel uit van het areaal van Waterschap Hunze en Aa's en heeft een peil van +0,53 m NAP. De oevers van het Reitdiep zijn in beheer van Waterschap Noorderzijlvest en hebben een waterkerende functie. Vanaf de waterlijn bedraagt de kernzone van de kering (na ophogen van het terrein met 1 meter) 8 meter. Daarnaast geldt een beschermingszone van 4 meter.

Werkzaamheden binnen de kern- en beschermingszone vragen altijd om een watervergunning. Daarnaast heeft in het kader van de wettelijk verplichte watertoets uitgebreid overleg plaatsgevonden met het waterschap. Het resultaat van dat overleg is uitvoerig beschreven in paragraaf 4.4 van deze toelichting.

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 Duurzaamheid, energie en leefomgevingskwaliteit

Duurzame ontwikkeling is ontwikkeling die aansluit op de behoeften van het heden zonder het vermogen van toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen. In de beoogde ontwikkeling is het streven een hoge rendementswaarde en lage energieverbruik te bewerkstelligen. Hiervoor worden de volgende maatregelen getroffen:

- er wordt gasloos gebouwd;
- aansluiten op Wamtestad (optioneel);
- het streven om gebouwen zeer goed te isoleren.

Beleidskader

De raad van de gemeente Groningen heeft in 2007 het 'Beleidskader duurzaamstestad.nl' en de 'Routekaart Groningen Energieneutraal' vastgesteld. Hierin is uitgewerkt hoe in Groningen duurzame ontwikkeling concreet gemaakt wordt. In 2011 is de Routekaart geactualiseerd in het 'Masterplan Groningen Energieneutraal' en in het bijbehorende uitvoeringsprogramma 'Groningen geeft energie'. In 2015 is deze Routekaart geactualiseerd met 'Groningen geeft energie, programma 2015-2018'. Een uitwerking van dit programma is het in 2017 vastgestelde actieplan 'Groningen aardgasloos in 2035'. Hierin wordt geschetst hoe in de gemeente Groningen in de warmtebehoefte kan worden voorzien zonder het gebruik van aardgas. Landelijk is sinds 1 juli 2018 de plicht om bebouwd gebied aan te sluiten op aardgas vervallen.

Leefomgevingskwaliteit

De leefomgevingskwaliteit vormt een belangrijk onderdeel van de totale afweging over ruimtelijke plannen binnen de gemeente. Naast de milieukwaliteiten, zoals onder andere geluidhinder, fijnstof, externe veiligheid en bodemkwaliteit maken water en ecologie deel uit van de leefomgevingskwaliteit. In de diverse andere paragrafen in dit hoofdstuk wordt hierop ingegaan. Daar waar nodig zijn onderzoeken verricht en is aangegeven wat gedaan kan worden om de milieubelasting voor de omgeving te beperken. Specifieke duurzaamheidsmaatregelen worden nader uitgewerkt bij het aanvragen van de omgevingsvergunning. De volgende maatregelen bevorderen de duurzaamheid:

- Toepassen van sedum dak op de overdekte fietsenstalling;
- Binnengebieden worden groen ingericht;
- Het project wordt aangesloten op wamtestad.

Conclusie:

Het plan sluit voor wat betreft de ruimtelijke inpassing aan op het duurzaamheidsbeleid van de gemeente. Eventuele specifiek te treffen duurzaamheidsmaatregelen in, om en aan de gebouwen worden nader uitgewerkt in het kader van de aan te vragen omgevingsvergunning. Dit valt buiten de planologische afweging.

4.2 Archeologie

In 1992 is door Nederland het 'verdrag van Valetta' ondertekend, in de volksmond ook wel 'verdrag van Malta' genoemd. In dit verdrag spraken de Europese Staten af om beter rekening te houden met archeologisch erfgoed in de bodem. Een groot gedeelte van het zogenaamde 'bodemarchief' is na de Tweede Wereldoorlog al vernietigd, zonder te zijn gedocumenteerd. Het verdrag van Malta is wettelijk vertaald met een ingrijpende wijziging in de Monumentenwet 1988 en enkele andere wetten, zoals de Ontgrondingenwet en de Woningwet. Hierin wordt de verantwoordelijkheid voor een goede omgang met eventueel aanwezige archeologische waarden bij de gemeenten gelegd. De bescherming van die waarden dient te worden meegenomen in de ruimtelijke ordening: de bestemmingsplannen. Elk bestemmingsplan dient vanaf 1 september 2007 daarom een paragraaf archeologie te bevatten, waarin wordt aangegeven welke archeologische waarden in het plan aanwezig, dan wel te verwachten zijn. Daarnaast dient het bestemmingsplan regels te bevatten om eventueel aanwezige archeologische waarden te beschermen. Die regels kunnen in enkele op archeologische gronden geselecteerde gebieden aan bouwregels en aanlegvergunningen worden gehangen. Daarmee wordt de aanvrager van een dergelijke vergunning verantwoordelijk voor behoud van archeologisch erfgoed. De Monumentenwet 1988, de erfgoedverordening van de gemeente, de nieuwe Erfgoednota en dit bestemmingsplan beschrijven vervolgens de procedure.

Analyse planlocatie

Het gebied tussen het Reitdiep en de Friesestraatweg werd vanaf de late Middeleeuwen bebouwd door de eerste (pre) industriële activiteiten, zoals pannbakkerijen, werven etc. De oudste archeologische waarden bevinden zich waarschijnlijk in en onder de Reitdiepdijk (die ook cultuurhistorische waarden heeft). Op de kadastrale minuut van 1830 is te zien dat +- 100 meter ten zuiden van het plangebied een archeologisch perceel gelegen is.

De strook tussen de Friesestraatweg en Reitdiep werd –vanwege de economische betekenis van het Reitdiep– op enkele plaatsen bebouwd. Het Reitdiep is van zichzelf al ouder dan de bebouwing die eraan lag. Uit archeologisch onderzoek in de buurt van Zernike is de verbinding op deze plek dichtbij de stad hoogstwaarschijnlijk al in de eerste helft van de 13^e eeuw gegraven. Het zal dan nog niet meer dan een bevaarbare sloot zijn geweest. In de loop der tijd wordt dit gegraven stuk van het Reitdiep uitgebreid en van een dijk voorzien. Het wordt een belangrijke aanvoerroute van en naar de stad, en er vestigde zich vanaf de zestiende eeuw dan ook enige bedrijvigheid aan.

De weg die op enige afstand van het Reitdiep loopt en later de Friesestraatweg is gaan heten, wordt op de kaart van Hottinger uit 1792 al aangegeven. Ook op de kaarten van Van Deventer (1565) wordt er al een weg langs het Reitdiep aangegeven.

Op de bonnenbladen van het Kadaster is te zien dat er kalkovens waren op het plangebied. De fundamenten hiervan kunnen zich nog in de ondergrond bevinden.



Figuur 4: kaart begin 20ste eeuw van Reitdiep en Friesestraatweg

Resultaten onderzoek

In het plangebied is archeologisch vooronderzoek uitgevoerd in de vorm van een inventariserend veldonderzoek (verkennend booronderzoek). Het onderzoeksrapport is als Bijlage 1 opgenomen in deze toelichting.

Het archeologisch onderzoek is uitgevoerd in verband met de voorgenomen werkzaamheden die eventueel de aanwezig archeologische waarden in het plangebied zouden kunnen schaden.

Op basis van de resultaten van het onderzoek blijkt dat verspreid over het plangebied vegetatiehorizonten en een oud betredingsniveau aanwezig zijn. Ter plaatse kunnen archeologische resten verwacht worden.

Momenteel vindt vervolgonderzoek plaats in de vorm van een proefsleuvenonderzoek, op grond waarvan de aard, omvang, diepteligging en waarde van de mogelijke archeologische resten kan worden vastgesteld. Na gereedkomen van dit onderzoek worden de resultaten hier vermeld. Tot die tijd wordt in dit plan een juridische waarborg opgenomen in de vorm van een dubbelbestemming Waarde-Archeologie 1.

4.3 Ecologie

Het plangebied bevindt zich niet in of binnen de invloedssfeer van een Natuur Netwerk Nederland-gebied (NNN) of Natura 2000-gebied. Er is in het kader van de Wet natuurbescherming een natuurtoets uitgevoerd. De rapportage van deze toets is als Bijlage 2 opgenomen in deze toelichting. Hierna worden de resultaten van de toets weergegeven.

Mogelijk voorkomende beschermde soorten in of nabij het plangebied zijn:

- steenmarter: het plangebied maakt mogelijk onderdeel uit van het foerageergebied van de steenmarter. Overtreding van verbodsbepalingen uit de Wnb wordt echter uitgesloten;
- eekhoorn: het plangebied maakt mogelijk onderdeel uit van het foerageergebied van de eekhoorn. Overtreding van verbodsbepalingen uit de Wnb wordt echter uitgesloten;
- vleermuizen: het plangebied kan worden gebruikt als foerageergebied. Daarnaast kan het Reitdiep fungeren als vliegroute voor watervleermuis en meervleermuis. In de

vastgesteld

- aanlegfase en de eindfase moet rekening worden gehouden met vleermuizen;
- broedvogels: er kunnen algemene vogels broeden in de bomen en struweel. Verstoring of vernietiging van nesten kan worden voorkomen indien er buiten het broedseizoen wordt gewerkt.

Mitigerende maatregelen:

- Grondgebonden zoogdieren: twee weken voorafgaande aan de werkzaamheden de ruigte/oevers/opgaande begroeiing in het plangebied maaien zodat de vegetatie kort is. Hiermee is het plangebied onaantrekkelijk voor algemene muizensoorten en andere kleine zoogdieren. Bij het ongeschikt maken van het plangebied één vaste werkrichting aanhouden en naar een stuk toewerken waar vegetatie behouden blijft. Op deze manier krijgen de dieren de kans om te vluchten en worden ze niet ingesloten.
- Vleermuizen: werken buiten het vleermuisactieve seizoen. Het vleermuisactieve seizoen loopt grofweg van april t/m oktober. Werkzaamheden tijdens het vleermuisactieve seizoen zijn alleen toegestaan door:
 1. werkzaamheden bij daglicht uit te voeren, waardoor het inzetten van kunstlicht niet nodig is of;
 2. na zonsondergang het gebruik van kunstlicht zoveel mogelijk beperken en uitstraling van licht naar de omgeving voorkomen of;
 3. na zonsondergang vleermuisvriendelijke verlichting gebruiken om de verstoring van foeragerende en trekkende vleermuizen tot een minimum te beperken. Hierbij moet gebruik gemaakt worden van korte palen, naar beneden gerichte armaturen en rood- of amberkleurig licht.

Overtreding van de Wnb in de eindfase wordt voorkomen door geen kunstverlichting te plaatsen op de kade en uitstraling van kunstlicht op het Reitdiep te voorkomen.

- Broedvogels: het voorkomen van verstoring van broedende vogels is noodzakelijk. Het verstoren van broedgevallen van vogels is te voorkomen door:
 1. buiten het broedseizoen te werken dat globaal loopt van 15 maart t/m 15 augustus, en/of;
 2. te zorgen dat buiten de verstoringafstand van de broedgevallen gewerkt wordt, en/of;
 3. voorafgaand aan het broedseizoen het broedbiotoop voor vogels ongeschikt te maken (bijvoorbeeld oeverruigtes maaien, opgaande begroeiing/boschages/bomen verwijderen) en (gedurende het broedseizoen) te houden, en/of;
 4. de werkzaamheden voorafgaand aan het broedseizoen te laten beginnen en in een – voor zover mogelijk – constante intensiteit te laten doorgaan gedurende het broedseizoen kan worden. Het grote voordeel van deze methode is, dat de verstoringafstand “automatisch” wordt bepaald. Vogels zullen uit eigen beweging een nestplaats kiezen buiten hun specifieke verstoringafstand. Nadeel is dat de constante intensiteit (zowel in tijd als in ruimte) lastig te realiseren is.

Veel methoden om tijdens het broedseizoen door te kunnen werken zijn niet “waterdicht”. Het is vaak niet te garanderen dat broedgevallen niet zullen optreden. Buiten het broedseizoen werken heeft dan ook de voorkeur om overtreding van de Wet natuurbescherming ten aanzien van broedvogels te voorkomen. Indien dit niet mogelijk is, wordt geadviseerd om maatregelen te treffen en het terrein kort voor aanvang van de werkzaamheden te laten inspecteren op aanwezigheid van broedende vogels. Gezien de overzichtelijkheid en de beperkt aanwezige vegetatie is het naar verwachting goed mogelijk om voorafgaand aan de werkzaamheden te zorgen dat er geen vogels binnen verstoringafstand gaan broeden.

Stikstofdepositie

Als gevolg van de bouwactiviteiten vinden emissies van stikstofdioxiden (NOx) naar de lucht plaats. Deze stikstofdioxiden kunnen schade toebrengen aan planten en dieren. Vooral Natura 2000-gebieden zijn gevoelig voor te veel stikstof. In het kader van de Wet vastgesteld

Natuurbescherming moet onderzocht worden wat het effect van de activiteiten van stikstofdepositie op de nabijgelegen Natura 2000-gebieden kan zijn. Op 12 maart 2021 is daarom een Aeries-berekening uitgevoerd. De Aeries-rapportage is opgenomen in Bijlage 3 van deze toelichting.

In de berekening is alleen de bouwfase doorgerekend. De bouwfase is voorzien in de periode augustus 2021 tot augustus 2022. De gebruiksfase is niet doorgerekend. Dit is niet nodig, het gebouw veroorzaakt geen stikstofdepositie omdat het gasloos gebouwd zal worden.

Uit de berekeningen blijkt dat er geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jaar zijn. Dit houdt in dat er geen stikstofdepositie-effect is van de bouwactiviteiten op de Friesestraatweg 181 te Groningen op nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Voor deze locatie zijn dat stroomdal van de Drentse Aa en Norgerholt (op een afstand van ca. 12 km en 20 km). Vanwege deze afstand heeft het reguliere personenverkeer vanwege het plan geen te meten invloed op genoemde gebieden.

Conclusie:

Vanuit het oogpunt van stikstofdepositie is het plan uitvoerbaar. Vanuit ecologisch perspectief worden de in deze paragraaf benoemde mitigerende maatregelen uitgevoerd. De gemeente waarborgt de uitvoering daarvan via vergunningverlening. Met dat gegeven kan en zal het plan voldoen aan de Wet natuurbescherming.

4.4 Water

4.4.1 Waterhuishouding

Voor dit plan is, in het kader van de watertoets, in een vroegtijdig stadium overleg met waterbeheerders gevoerd. Het plangebied valt binnen het beheergebied van waterschap Noorderzijlvest. Het waterschap vervult een adviserende en toetsende rol. Er hebben meerdere overleggen plaatsgevonden tussen de initiatiefnemer en het waterschap Noorderzijlvest. De belangrijkste resultaten daarvan zijn beschreven in deze waterparagraaf. De oorspronkelijke adviesmemo (Ortageo Noordoost BV, 21 oktober 2019) is opgenomen in Bijlage 4 van deze toelichting. In Bijlage 5 is het daaraan voorafgaande overleg met het waterschap opgenomen. Daarnaast is in Bijlage 6 voor dit plangebied uitgebreid beschreven hoe de huidige en toekomstige waterhuishouding eruit ziet. Verder wordt in Bijlage 7 een visualisatie van de afwatering voorgesteld. Voor de goede orde wordt opgemerkt dat zowel de waterparagraaf als de adviesmemo en het overleg betrekking hebben op zowel het onderhavige plangebied Friesestraatweg 181 als op het naastgelegen perceel Friesestraatweg 175.

Het regenwater wat op de daken valt wordt via de daktuin met bergingsvoorzieningen vertraagd op het Reitdiep afgegeven. Daarnaast wordt het regenwater wat naast de daken en de daktuin valt, via het groen op het perceel opgenomen. De voorgestelde maatregelen voor het plangebied zijn:

- aansluiting gedeelte dakwater rechtstreeks op Reitdiep;
- om de compensatie verplichting, door de toename van het afwateringsoppervlak op het lozingsgebied van het Reitdiep, te voorkomen dient minimaal 70 mm/m² verhard afwateringsoppervlak te worden geborgen in de daktuin van de fietsenstalling en vervolgens vertraagd afgevoerd naar het Reitdiep;
- waterpasserende verharding. De parkeerplaatsen inclusief wegen, worden uitgevoerd met waterpasserende bestrating/verharding, met daaronder een waterbergende funderingslaag in combinatie met drainage in een grindkoffer. Eventueel kan ook een DT-riool worden toegepast (combinatie regenwater- en drainleiding);
- deels afwateren daken in de te realiseren tijdelijke berging in het plan;
- deels afwateren daken op de te realiseren Wadi en bestaande en nieuwe groenstroken in het plan.

vastgesteld

Door deze maatregelen wordt versnelde afvoer van al het verhard oppervlak van nr. 175 en 181 gecompenseerd in het plangebied.

Conclusie

Met het doorvoeren van de benoemde maatregelen is het plan vanuit het oogpunt water uitvoerbaar.

4.5 Milieu

4.5.1 M.e.r.-beoordeling

In het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan planmerplichtig, projectmerplichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r.-drempelwaarden opgenomen. Wanneer niet voldaan wordt aan de drempelwaarden moet het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten nagaan of mogelijk sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Daarbij lettend op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

In bijlage D van het Besluit m.e.r. (D 11.2) is de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject opgenomen. Ten aanzien van woningen ligt de drempelwaarde op een aaneengesloten gebied met 2.000 of meer woningen. Dit bestemmingsplan maakt 575 woningen mogelijk en is daarom niet rechtstreeks planmer, projectmer, of mer-beoordelingsplichtig.

Sinds 7 juli 2017 is een aanpassing van het Besluit m.e.r. in werking getreden (artikel 2, lid 5 onder b). Op grond van deze aanpassing is een vormvrije m.e.r.-beoordeling door het bevoegd gezag nodig voor projecten die zijn opgenomen in bijlage D, maar die beneden de drempelwaarden vallen. Dit betekent dat voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie moet worden opgesteld. Deze is opgenomen in Bijlage 8 van deze toelichting. Hierna volgt de zakelijke inhoud van de notitie.

Kenmerken van het project

In het plangebied worden maximaal 575 woningen gerealiseerd. De woningen worden over twee gebouwen verdeeld. Het gebouw aan de zuidzijde bestaat uit studio's, terwijl het gebouw aan de noordzijde uit appartementen bestaat.

Plaats van het project

Het plangebied ligt niet in een gevoelig gebied, zoals een Natura 2000-gebied of een verbindingszone binnen het Natuurnetwerk Nederland. De locatie ligt binnen de stedelijke structuur van Groningen, op een locatie die in het verleden voor industrie in gebruik is geweest. Het betreft een geschikte plek voor woningbouw. De plaats van het project noodzaakt niet tot een volledige m.e.r.-procedure.

Kenmerken potentiële effecten

Een woningbouwlocatie heeft geen belangrijke uitstraling van milieueffecten naar de omgeving. Te verwachten effecten hangen samen met de verkeersaantrekkende werking en mogelijk veranderingen in de waterhuishouding. Het bereik van het effect van een woningbouwlocatie is lokaal en heeft zeker niet een grensoverschrijdend karakter. Directe effecten zijn alleen aan de orde in de directe omgeving van het plangebied en op de ontsluitende wegen, tot aan de hoofdinfrastructuur. Significante effecten op het milieu zijn niet te verwachten. In de navolgende paragrafen wordt dieper op de effecten van de ontwikkeling op de omgeving en andersom ingegaan. De kenmerken van de effecten van het project noodzaken niet tot het volgen van een volledige m.e.r.-procedure. Uiteraard zal worden voldaan aan alle eisen op het vlak van de ecologie en de flora en fauna.

vastgesteld

Conclusie:

Door de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten treden geen belangrijke negatieve milieugevolgen op. Dit blijkt ook uit de beoordeling van de verschillende milieuaspecten zoals deze in de volgende paragrafen zijn opgenomen. Om die reden is het op voorhand niet nodig om voor dit specifieke project een m.e.r.-procedue te doorlopen c.q. een MER op te stellen. Opgemerkt wordt dat voor de totale ontwikkeling van de Reitdiepzone wel een MER wordt opgesteld, aangezien het totaal aantal te realiseren woningen de drempelwaarde van 2.000 woningen overschrijdt.

4.5.2 Bedrijven(terreinen)

Wet en regelgeving milieunormen

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.

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 onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast.

Bedrijven rondom plangebied

In de omgeving van het plangebied is het bedrijf Bouwselect gevestigd. Het gebouw grenst aan de noordzijde van het plangebied. De activiteiten van Bouwselect bevinden zich in de zakelijke dienstverlening. Op basis van de VNG brochure bedrijven en milieuzonering valt zakelijke dienstverlening onder milieucategorie 1. Ten opzichte van het de in de VNG brochure omschreven omgevingstype 'rustige woonwijk' geldt een richtafstand (de afstand waardoor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en een milieugevoelige functie als wonen anderzijds kan worden gecreëerd) van 10 meter. Bouwselect ligt op voldoende afstand van de geplande woningen in het plangebied.

Conclusie:

Uit het oogpunt van milieuzonering is het plan uitvoerbaar.

4.5.3 Geluid (industrie, spoor en weg)

Geluid is één van de factoren die (grote) 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 (nieuwe) geluidgevoelige bestemmingen (zoals woningen) worden getoetst aan de wettelijke geluidnormen. Geluidkaarten voor omgevingslawaai kunnen via de volgende link worden geraadpleegd.

In het kader van de Wet geluidhinder is voor het bouwplan een akoestisch onderzoek uitgevoerd vanwege wegverkeerslawaai. Ook is onderzoek uitgevoerd naar geluidseffecten op de bestaande woonomgeving. Beide onderzoeken worden hierna behandeld.

De aspecten industrielawaai en spoorweglawaai zijn in het kader van dit plan niet aan de orde. Hinder vanwege (niet-industriële) bedrijfsmatige activiteiten is reeds besproken in paragraaf 4.5.2.

Wegverkeerslawaai

Het plangebied is gelegen binnen de geluidzone van 400 meter vanwege de Westelijke Ringweg/N370. De Westelijke Ringweg/N370 is een autoweg. Derhalve geldt het

vastgesteld

plangebied ten opzichte van deze weg als buitenstedelijk gebied.

Bij de realisatie van woningen of andere geluidgevoelige bestemmingen binnen een geluidzone moeten de wettelijke grenswaarden van de Wet geluidhinder in acht worden genomen. De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai bedraagt 48 dB. Indien deze voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, dan moet er onderzoek worden gedaan naar mogelijke bron- en/of overdrachtsmaatregelen. Zijn maatregelen niet mogelijk, niet doelmatig en/of niet wenselijk, dan kunnen Burgemeester en Wethouders ontheffing van de voorkeursgrenswaarde verlenen. Hierbij kan voor nieuwbouw in buitenstedelijk gebied een hogere waarde worden vastgesteld van ten hoogste 53 dB.

De ventweg langs de Westelijke Ringweg/N370 is nu nog een 50 km/uur-weg maar zal in de nabije toekomst worden afgewaardeerd tot een 30 km/uur-weg. De Wet geluidhinder is niet van toepassing op wegen waarvoor een maximum snelheid geldt van 30 km per uur. Derhalve kan deze weg bij de toetsing aan de Wet geluidhinder buiten beschouwing blijven.

Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai

Omdat het plangebied binnen de geluidzone van de Westelijke Ringweg/N370 ligt, is akoestisch onderzoek nodig naar de geluidbelasting vanwege deze autoweg op de gevels van de toekomstige woningen. In het kader van de Wet geluidhinder is voor het bouwplan een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in Bijlage 9 van deze toelichting. De belangrijkste resultaten van het onderzoek zijn hierna verwoord onder het kopje *Onderzoeksresultaten*. In aanvulling daarop wordt ten aanzien van de wijze van rekenen eerst nog het volgende opgemerkt.

Gerekend is met door de gemeente Groningen vanuit het verkeersmodel Groningen Plus 2017 aangeleverde wekdagintensiteiten voor het jaar 2030, deze zijn onveranderd overgenomen voor het jaar 2029 (als worstcase invulling van de verkeerbelasting). Van belang hierbij is de interpretatie van het maatgevend jaar: betreft dit 10 jaar na het vaststellen van het bestemmingsplan of 10 jaar na realisatie van de bebouwing. In de regelgeving is hieromtrent het volgende vastgelegd:

- Memorie van toelichting - Wijziging Wet geluidhinder (modernisering instrumentarium geluidbeleid, eerste fase) onder 8.3:
Het toekomstig maatgevend jaar komt overeen met het peiljaar waarop in het algemeen binnen de Wet geluidhinder een geluidsbelasting bepaald wordt. Overeenkomstig de reken- en meetvoorschriften betreft het hier in beginsel het tiende jaar nadat de verandering heeft plaatsgevonden, bijvoorbeeld tien jaar na verbreding van een baanvak. Het gaat bij de bepaling van de geluidsbelasting na wijziging om de structureel te verwachten waarde van de geluidsbelasting.
- Bijlage III, behorende bij hoofdstuk 3 van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 - Hoofdstuk 8.1 van bijlage 3, begrippen:
In de gevallen waarin zich geen bijzondere omstandigheden voordoen kan als het maatgevende jaar worden aangehouden het tiende jaar na openstelling of reconstructie van de weg of, in bestaande situaties, het tiende jaar na het akoestisch onderzoek. Dit geldt uiteraard niet bij de bepaling van de 'heersende waarde' als bedoeld in de reconstructiebepalingen (artikel 100, tweede lid, onder a, van de wet). In dat geval wordt uitgegaan van de (jaargemiddelde) verkeersintensiteiten op het tijdstip waarop een aanvang wordt gemaakt met de reconstructie.

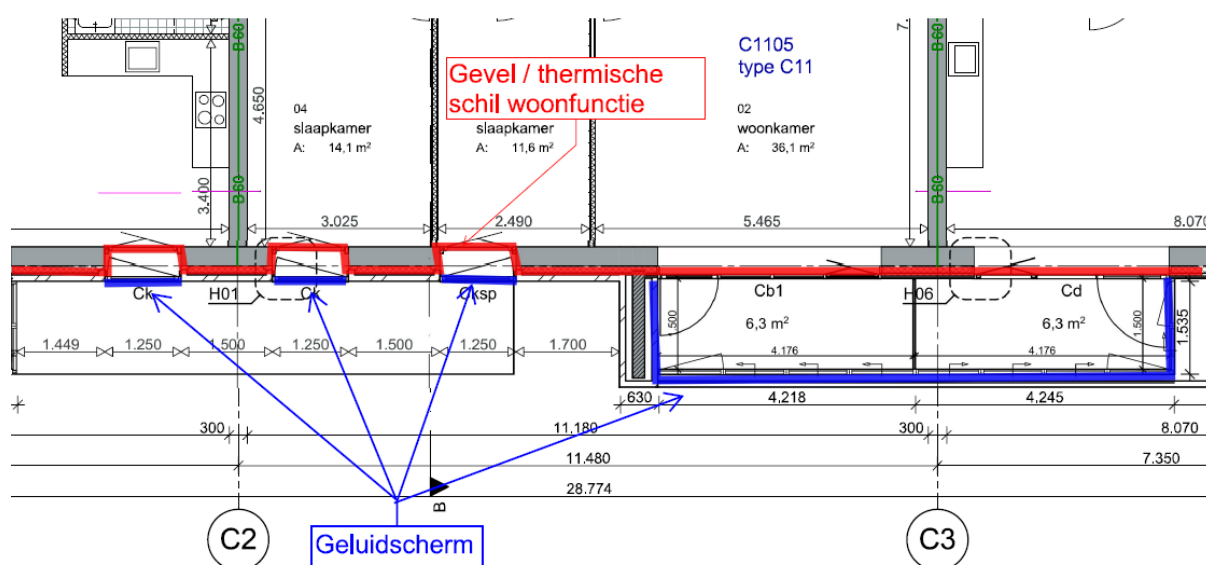
Voor het vaststellen van een bestemmingsplan en een hieraan te koppelen Hogere Waarde Besluit wordt dus doorgaans uitgegaan van 10 jaar na de beoogde vaststellingsdatum. Dit uitgangspunt is gehanteerd in het akoestisch onderzoek dat voor dit bestemmingsplan is uitgevoerd.

Onderzoeksresultaten

vastgesteld

Uit onderzoek is komen vast te staan dat de geluidsbelasting vanwege het verkeer op de Westelijke Ringweg boven de maximale grenswaarde van de Wet geluidhinder uitkomt (=53 dB). De geluidsbelasting bedraagt ten hoogste 66 in Lden, inclusief aftrek conform artikel 110g van de Wgh. Daarmee wordt de maximale ontheffingswaarde voor een deel van de woningen overschreden. Als oplossing is ervoor gekozen om die betreffende woningen met een 'dove gevel' uit te voeren, dan wel te voorzien van een scherm, waarmee geluidbelasting op de te openen delen naar maximaal 53 dB wordt teruggebracht. Iedere verblijfsruimte wordt (waar nodig met schermen) voorzien van een niet geluidbelast te openen voor het spuien van de ruimte. De geluidbelaste gevels worden zodanig opgebouwd dat het binnenniveau in het verblijfsgebied niet hoger wordt dan 33 dB.

De onderstaande afbeelding toont de voorgenomen oplossing in de praktijk.



Figuur 5: beoogde toepassing dove gevel

Aan de keuze voor deze oplossing liggen de volgende redenen ten grondslag:

- Stedenbouwkundige invulling respectievelijk optimale benutting van de kavel: meer afstand houden tot de N370 is stedenbouwkundig niet wenselijk, niet efficiënt en niet doelmatig.
- Beeldkwaliteit: gestreefd wordt naar een kwalitatief hoogwaardige uitstraling en beeldkwaliteit, daarbij passen geen maatregelen zoals een vliesgevel.
- Met het treffen van deze maatregelen is het woonklimaat niet anders dan het te verwachten woonklimaat bij een lagere geluidbelasting.
- Iedere bewoner heeft (bovendien) de mogelijkheid om langs het Reitdiep in een geluidluwe zone van de buitenlucht te genieten.

De hiervoor bedoelde overdrachtsmaatregelen worden, conform de uitgangspunten en uitkomsten van het akoestisch onderzoek, dusdanig uitgevoerd dat te openen geveldelen in gesloten toestand voorzien in voldoende geluidwering.

Voor de beoogde bebouwing geldt dat de zuid-, west- en noordgevel van beide bouwblokken als 'dove gevel' uitgevoerd moeten worden. Daarom is geen differentiatie per verdieping aangegeven. Op de verbeelding en in de regels zijn deze dove gevels aangegeven c.q. gewaarborgd. In de regels is bovendien uitdrukkelijk aangegeven dat ook gevelsprongen als dove gevel moeten worden uitgevoerd. De aard van de opzet van de verbeelding maakt dat deze daarop niet zijn aangegeven (maar dus wel juridisch zijn gewaarborgd).

vastgesteld

Voor het bepalen van het binnenniveau is uitgegaan van de berekende cumulatieve geluidbelasting vanwege alle geluidbronnen samen (volgens bijlage 5 van het akoestisch onderzoek). Dit betreft in dit geval de geluidbelasting van alle omliggende wegen. De aftrek ingevolge artikel 110g van de Wet geluidhinder is niet in rekening gebracht.

Voorkeursgrenswaarde en hogere waarde

Op een ander deel van de woningen bedraagt de geluidbelasting niet meer dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Voor deze woningen hoeven er vanwege de Westelijke Ringweg/N370 geen bouwbeperkingen te worden gesteld.

Voor de woningen waarop de geluidbelasting lager is dan de maximale ontheffingswaarde, maar hoger dan de voorkeursgrenswaarde van $L_{den} = 48$ dB, moet een hogere waarde-procedure worden doorlopen. Voor alle woningen met 'dove gevels' is een hogere grenswaarde van 53 dB nodig, om de gevelschermen maakbaar te houden. Het is niet haalbaar om hiervan af te zien. In het hogere waardebesluit is dit nader gemotiveerd.

Met betrekking tot het wegverkeer over de Metaallaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van $L_{den} = 48$ dB voldaan.

De geluidbelasting vanwege de niet gezoneerde Friesestraatweg (30 km-weg) bedraagt ten hoogste $L_{den} = 54$ dB, inclusief aftrek conform artikel 110g van de Wgh. Hiervoor hoeft geen hogere waarde te worden aangevraagd.

Conclusie wegverkeerslawaaï:

Zonder overdrachtsmaatregelen zal de geluidbelasting vanwege de Westelijke Ringweg/N370 op een deel van de toekomstige woningen hoger zijn dan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB uit de Wet geluidhinder. De geluidbelasting op deze gevels zal zoveel mogelijk worden beperkt door het aanbrengen (en in stand houden) van een dove gevel of een scherm (zoals hiervoor is verbeeld of een andere passende oplossing). Eén en ander is als voorwaarde in de regels geborgd. Daarmee is het plan uitvoerbaar in het licht van de Wet geluidhinder en van goede ruimtelijke ordening.

Geluidseffecten op de bestaande woonomgeving

Aan de westzijde van het plangebied liggen de woningen in Vinkhuizen waaronder de galerijflat aan de Metaallaan. Als gevolg van de bebouwing die met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt ondervinden deze bewoners geluidhinder, veroorzaakt door geluidsreflectie van het verkeerslawaaï op de Westelijke ringweg. Onderzocht is in welke mate deze geluidsreflectie zal optreden. Het betreffende onderzoeksrapport is opgenomen in Bijlage 10 van deze toelichting.

Uit het onderzoek is gebleken dat er momenteel een relatief hoog omgevingsgeluid heerst in de bestaande woonomgeving van het plangebied. Het heersende omgevingsgeluid wordt voornamelijk beïnvloed door het verkeer op de Westelijke Ringweg, de nabijgelegen Voermanweg en het (brom)fiets verkeer op het Jaagpad. Het geluid vanwege het verkeer op de Westelijke Ringweg is daarbij dominant en geeft een constant "ruisachtig" geluid.

Door de bouwvorm van de Voermanhaven en het wateroppervlak wordt het geluid versterkt vanwege de optredende reflecties. In het onderzoek is daarmee rekening gehouden.

Uit het onderzoek is gebleken dat de geluidsreflectie van het wegverkeersgeluid een toename geeft van maximaal 0,9 dB op de tegenoverliggende woningen in Vinkhuizen. Deze geluidstoename is beperkt. Het blijft onder de drempelwaarde van 1,5 dB en is toelaatbaar.

Als gevolg van de afscherpende werking van de nieuwe bebouwing zal het geluidsniveau nabij de Voermanhaven met 3 tot 8 dB(A) dalen. Vooral het geluidsniveau van de Westelijke Ringweg zal behoorlijk lager zijn en dit komt de bestaande woonkwaliteit ten goede.

Langs de achterzijde van de bebouwing in de zone langs het Reitdiep komt een openbaar vastgesteld

gebied met een wandelpromenade. Plaatselijk komen op de oevers enkele recreatieve- en sportieve voorzieningen. Vanaf de Friesestraatweg wordt deze openbare zone toegankelijk.

Het aantal mensen in deze recreatiezone en de geluidsbelasting verschilt per seizoen en is sterk afhankelijk van het weer. Alleen bij warme/zomerse dagen (>25 °C) zullen er veel mensen aanwezig zijn. Er zijn circa 20-40 zomerse dagen per jaar verdeeld over mei tot en met september. Een groot deel van het jaar zal het (erg) rustig zijn.

Het geluidsniveau LAeq op zomerse dagen vanaf de wandelpromenade langs het water is 41 dB(A) bij de woningen aan de Voermanhaven. Dit is een geluidsniveau onder de streefwaarde waardoor er geen hinder te verwachten valt.

Het geluidsniveau LAeq van sportende mensen zal circa 32 dB(A) zijn. Dit is een geluidsniveau onder de streefwaarde waardoor er geen hinder te verwachten valt.

Vanaf zitgedeeltes / terrassen achter de appartementen zal een geluidsniveau LAeq van circa 38 dB(A) ontstaan bij de woningen aan de Voermanhaven. Dit blijft overdag onder de streefwaarde waardoor er geen hinder verwacht wordt. Alleen indien het in de avondperiode druk blijft zal het geluidsniveau iets boven de streefwaarde voor de avondperiode kunnen uitkomen (enkele malen per jaar). Het geluidsniveau blijft echter ruim onder de grenswaarde. Als het minder druk is blijven de geluidsniveaus in de avondperiode onder de streefwaarde.

Conclusie geluidssituatie:

Indien een vergelijking wordt gemaakt met de huidige geluidssituatie zal de totale geluidsbelasting in de nieuwe situatie dalen ten opzichte van de huidige onbebouwde situatie. In dB(A)'s gezien zal de situatie er voor de bestaande woonomgeving aan de oostzijde erop vooruitgaan.

4.5.4 Luchtkwaliteit

De Wet Milieubeheer geeft het kwaliteitsniveau aan waaraan de buitenlucht moet voldoen om ongewenste effecten van luchtverontreiniging op de gezondheid van mensen te voorkomen. In deze wet staan luchtkwaliteitsnormen voor onder meer stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}). Een groot deel van de luchtverontreiniging in Groningen wordt van elders aangevoerd met de wind. Dit geldt vooral voor fijnstof. Met name voor NO₂ komen langs drukke wegen verhoogde concentraties voor.

Het 'Verslag luchtkwaliteit 2016 gemeente Groningen' geeft een beeld van de luchtkwaliteit in Groningen. Op de bijbehorende luchtkwaliteitskaart is per locatie/weg aan de hand van kleuren te zien wat de concentratie van luchtverontreiniging is. Het verslag en de kaart zijn gebaseerd op meetgegevens van het RIVM en op gedetailleerde modelberekeningen (conform het Besluit Regeling beoordeling luchtkwaliteit). Het verslag en de luchtkwaliteitskaart staan op het internet. Hierbij kan ook per woning kan worden ingezoomd om de plaatselijke concentraties van stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) af te lezen. Zie: gemeente.groningen.nl/luchtkwaliteitskaart-inzien.

Uit het verslag luchtkwaliteit en de luchtkwaliteitskaart 2016 blijkt dat in Groningen overal ruimschoots wordt voldaan aan de wettelijke luchtkwaliteitsnormen. Ook komen in Groningen geen situaties voor die uit het oogpunt van gezondheid als 'onvoldoende' moeten worden beoordeeld. Dit betekent dat er vanuit luchtkwaliteit geen belemmering is voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

Conclusie:

Vanuit het oogpunt luchtkwaliteit is het plan uitvoerbaar.

vastgesteld

4.5.5 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 de weg, het spoor, vaarwegen en buisleidingen. Gevaarlijke stoffen zijn bijvoorbeeld vuurwerk, lpg, chloor, ammoniak en munitie. De term 'externe' veiligheid wordt gehanteerd, omdat het overlijdensrisico van derden centraal staat. Het gaat om mensen die zelf niet deelnemen aan de activiteit die het overlijdensrisico met zich meebrengt.

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

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

De Omgevingsdienst Groningen heeft een externe veiligheidsonderzoek (Bijlage 11) uitgevoerd ten behoeve van de ontwikkeling aan de Friesestraatweg 181. De bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid met betrekking tot het plangebied zijn beoordeeld (Bijlage 12). Hiervoor is het plaatsgevonden risico en het groepsrisico van risicovolle inrichtingen, risicovolle transportassen en risicovolle transportleidingen onderzocht. De belangrijkste constatering en te nemen maatregelen voor de verantwoording van het groepsrisico zijn:

- In en in de nabijheid van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen en geen risicovolle transportleidingen gelegen waarvan het invloedsgebied reikt tot over het plangebied;
- De spoorlijn Groningen Oost - Sauwerd kent ter hoogte van het plangebied, volgens het Basisnet een plaatsgebonden risicocontour 10-6 van 5 meter. De afstand van het spoortraject tot het plangebied is 340 meter. De plaatsgebonden risicocontour reikt niet tot het plangebied. Hierdoor is dit aspect niet relevant;
- De spoorlijn is gelegen op een afstand van 340 meter afstand van het plangebied. Het plasbrandaandachtsgebied reikt niet tot in het plangebied. Hierdoor is dit aspect niet relevant;
- De spoorlijn Groningen Oost - Sauwerd heeft een invloedsgebied van 4000 meter en ligt over het plangebied;
- De provinciale weg N370 kent ter hoogte van het plangebied, volgens de Omgevingsverordening provincie Groningen 2016, een plaatsgebonden risicocontour 10-6 van 12 meter. De vastgestelde veiligheidszone 1 provinciale wegen (PRmax) voor de provinciale weg N370 is niet van toepassing;
- De te realiseren appartementen en de studio's aan de Friesestraatweg 181 te Groningen zijn gelegen binnen de 30 meter zone van de provinciale weg N370. Echter betreft het niet een object voor minder zelfredzame personen. Bij het bestemmen van het perceel dient in de planregels te worden opgenomen dat het geen object voor minder zelfredzame personen zal worden;
- Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de provinciale weg N370 geldt een veiligheidszone 2 invloedsgebied provinciale wegen van 880 meter. De veiligheidszone 2 invloedsgebied provinciale wegen voor de provinciale weg N370 is gelegen over het plangebied.

Ten aanzien van groepsrisico geldt:

vastgesteld

- Het berekende groepsrisico voor de provinciale weg N370, ter hoogte van het plangebied, is gelegen onder de oriënterende waarde;
- Voor de toekomstige situatie geldt dat het groepsrisico, door invulling te geven aan het plan Friesestraatweg 181 te Groningen, voor de provinciale weg N370 toeneemt maar onder de oriënterende waarde ligt.

De Veiligheidsregio adviseert de volgende maatregelen te treffen:

- aan de oostzijde van het plangebied opstelplaatsen langs de Reitdiep te realiseren en ook door de brandweer als zodanig te registreren;
- geen objecten en/of functies voor het verblijf van groepen verminderd zelfredzame personen langs de N370 te realiseren en dit expliciet uit te sluiten in de planregels;
- de maatregel om de mechanische ventilatie geheel uitschakelbaar te maken;
- om de bevolking bij een ramp niet alleen via het bestaande WAS maar ook op een andere wijze te alarmeren (radio, NL-Alert, televisie, geluidswagen, enz.).

Ongeacht de inzet van de gemeente Groningen en de hulpverleningsdiensten om de situatie zo veilig mogelijk te maken zal er altijd sprake zijn van een restrisico. Immers, de kans op een ongeval, hoe klein dan ook, blijft altijd aanwezig. Door, voor onderhavig plan, invulling te geven aan het advies van de Veiligheidsregio Groningen en geen objecten voor verminderend zelfredzame personen binnen 30 meter van provinciale weg te realiseren wordt getracht het restrisico zo klein mogelijke te maken.

Conclusie:

Uit oogpunt van externe veiligheid is vaststelling van dit plan verantwoord.

4.5.6 Bodem

In oktober 2016 is een bodemonderzoek uitgevoerd, waarvan de (eind-)rapportage is opgenomen in van deze toelichting. Uit het onderzoek is het volgende komen vast te staan:

- **Olieverontreiniging:** Uit de afperkende boringen blijkt zintuiglijk geen olie-waterreacties zijn waargenomen. Analytisch overschrijd het gehalte aan minerale olie plaatselijk de achtergrondwaarde. Dit wijkt niet af van de het overig terrein. De I-contour van de verontreiniging met minerale olie is hiermee voldoende in beeld;
- **Algemene kwaliteit kade:** De bovengrond (0-0,5 m-mv) ter plaatse van de kade bestaat uit grindhoudend zand en klei. In de klei zijn overschrijdingen van de achtergrondwaarde gemeten voor kwik, lood en minerale olie. In het zand zijn geen overschrijdingen van de achtergrondwaarde gemeten;
- **Algemene kwaliteit overig terrein (RE's 1,3,4,5,8):** Op het overig terrein bestaat de bovengrond (0,0-0,5 m-mv) voornamelijk uit klei met zwakke tot sterke puinbijmengingen. Uit de analyseresultaten blijkt dat op het gehele onderzochte terrein achtergrondwaarde overschrijdingen zijn gemeten voor minerale olie, metalen en PAK. Er zijn geen interventiewaarde-overschrijdingen aangetroffen. Hierbij dient te worden opgemerkt dat in het onderhavige onderzoek alleen de kwaliteit van de bovengrond (0,0-0,5 m-mv) ter plaatse van de RE's 1, 3, 4, 5, 8 is vastgesteld/geactualiseerd;
- **Depot:** het depot bestaat uit grind- en steenhoudend zand. In het zand zijn overschrijdingen van de achtergrondwaarde gemeten voor metalen (kobalt, nikkel en koper).

Op verschillende plaatsen op het terrein zijn interventiewaarde overschrijdingen voor PAK en zink gemeten. Het betreffen heterogeen verdeelde verontreinigingen in de bovengrond veroorzaakt door bijmenging van bodemvreemd materiaal zoals puin. Gezien de heterogene aanwezigheid en de noodzaak tot sanering/grondverbetering is geen afperkend onderzoek naar genoemde puntverontreinigingen verricht.

Nader asbestonderzoek

vastgesteld

- Kade: visueel is ter plaatse van het talud (overgang achterliggend terrein – kade) asbesthoudend plaatmateriaal op het maaiveld aangetroffen. In de vrijkomende grond uit de sleuven is visueel geen asbestverdachte materialen aangetroffen en zijn in de grond geen verhoogde gehalten gemeten;
- Overige terrein: op basis van het onderzoek uit 2010 zijn de RE's 2, 6 en 7 sterk verontreinigd met asbest (gehalte > 100 mg/ks). Uit het onderhavig onderzoek blijkt dat ook RE3 als sterk verontreinigd dient te worden beschouwd. De overige onderzochte RE's en de grond ter plaatse van de kade zijn niet verontreinigd met asbest.

Waterbodem

In de waterbodem zijn verontreinigingen aangetroffen. Mochten er bij werkzaamheden langs de kade gegraven worden in de waterbodem dient rekening te worden gehouden met afvoer naar elders.

Asfalt en fundering

Het asfalt heeft een dikte die varieert van 5 tot 15 cm. Eén van de drie onderzochte kernen is teerhoudend. De beide overige kernen zijn niet teerhoudend. De funderingslaag onder het asfalt bestaat afwisselend uit menggranulaat, grind en zand. Analytisch onderzoek van het materiaal heeft niet plaatsgevonden.

Asbestonderzoek kadeconstructie

Bij het door Oesterbaaij uitgevoerde onderzoek van de constructies zijn asbestverdachte toepassingen (bitumen, kit) aangetroffen die geen asbest bleken te bevatten. In de kadeconstructies is geen asbest aangetroffen en gemeten.

Hoogtemeting

Uit de meting blijkt dat de hoogte van het terrein globaal is gelegen op NAP – 0,5 m tot -0,75 m. De kade is globaal gelegen op NAP + 1,5 m. De Friesestraatweg is globaal gelegen op 0 m NAP

Pfas

Het plangebied is nog niet onderzocht op Pfas. Dit onderzoek moet worden verricht voordat omgevingsvergunning voor het bouwen kan worden verleend. Mede gelet op de recente rijksbeslissing om de Pfas-norm te versoepelen, is er op dit punt voldoende zicht op de verleenbaarheid van de vergunning. Daarmee is de uitvoerbaarheid van dit plan op het aspect Pfas voldoende aannemelijk.

Conclusie:

Sanerende maatregelen zijn noodzakelijk. Na sanering is het plangebied geschikt voor woningbouw. Daarmee staat het aspect bodem de ontwikkeling van het plan niet in de weg.

4.5.7 Kabels en leidingen

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 onderdeel uitmaken van de hoofdstructuur.

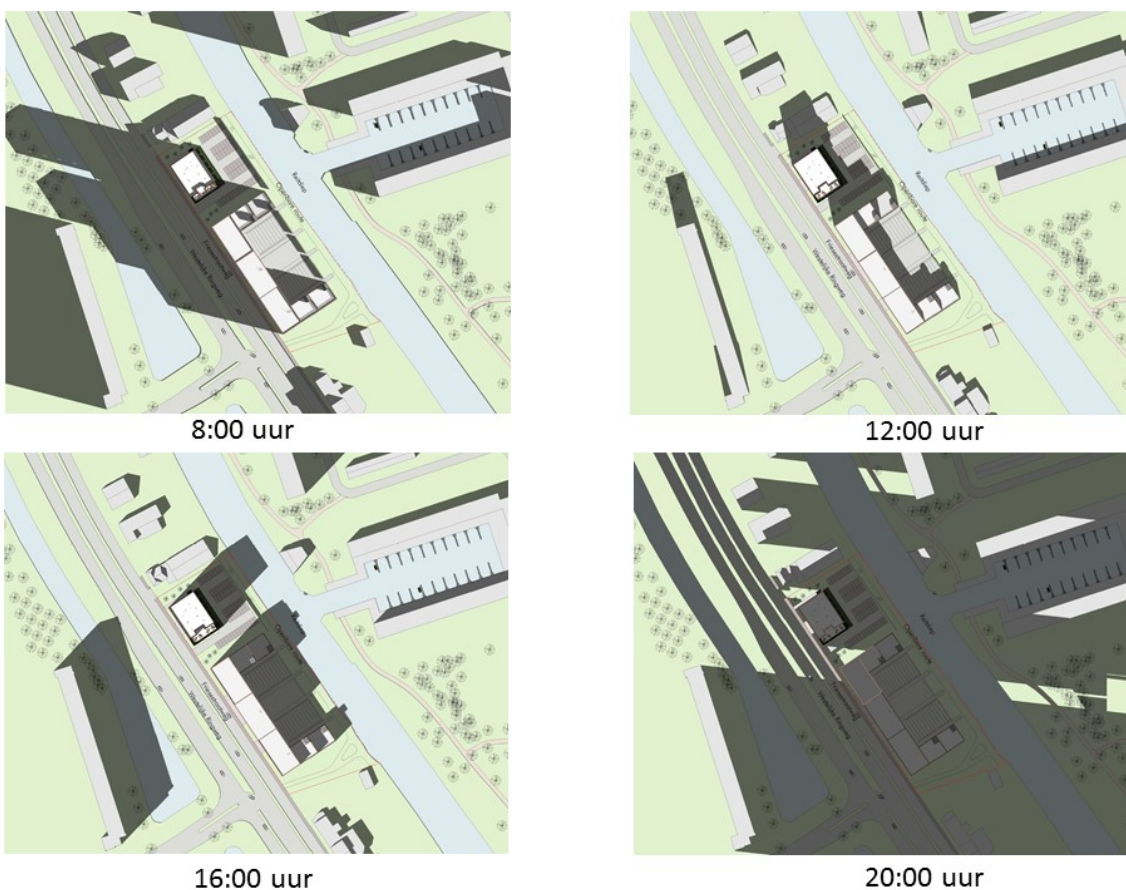
Conclusie

Vanuit het oogpunt kabels en leidingen is het plan uitvoerbaar.

4.5.8 Bezinning

Nieuwbouw kan schaduw veroorzaken op de openbare ruimte of tuinen van omwonenden. Voorkomen moet worden dat de schaduw te veel toeneemt. Er is geen wet- en regelgeving voor bezinning. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening is een bezinningstudie uitgevoerd met de daarbij behoren bezinningsdiagrammen.

Hieronder zijn vier tijdstippen uit de maand april weergegeven. Deze maand is representatief voor zowel het voorjaar als het najaar.

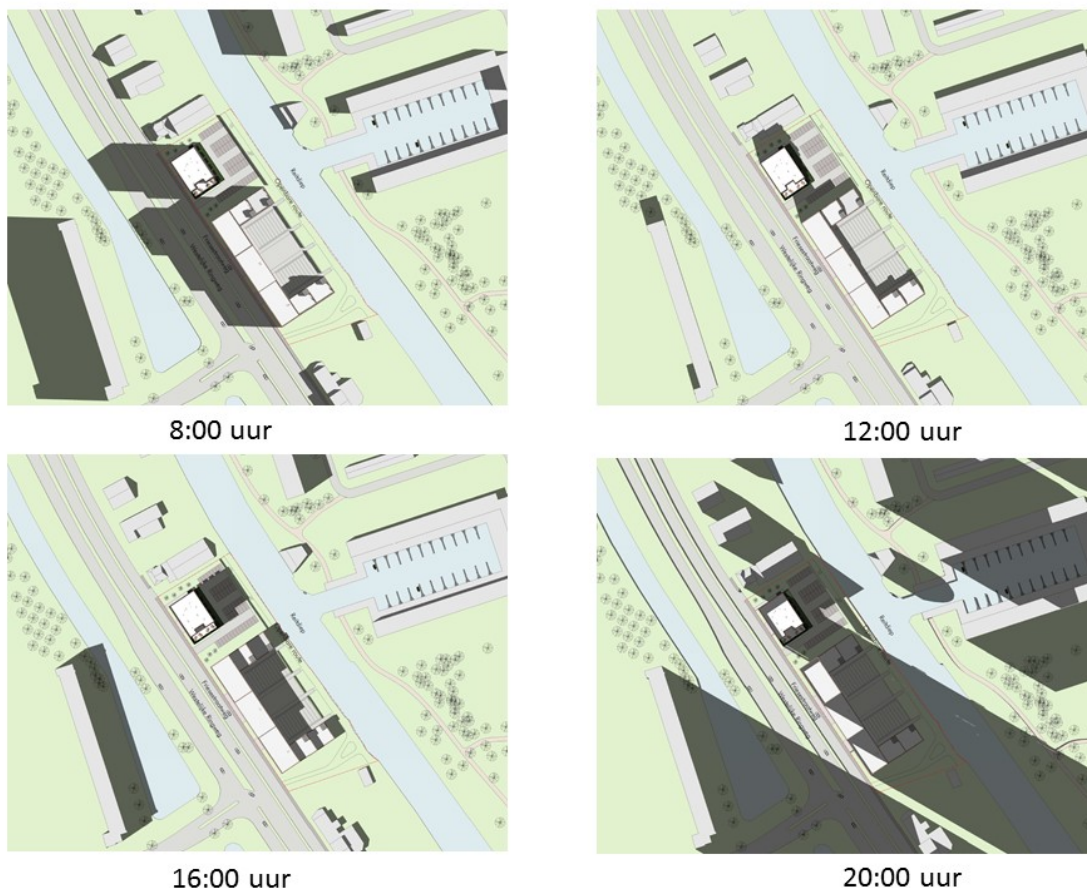


Figuur 6: bezinningsdiagrammen april

Hieronder zijn vier tijdstippen uit de maand juli weergegeven:

vastgesteld

gemeente Groningen - bestemmingsplan Friesestraatweg 181



Figuur 7: bezonningsdiagrammen juli

Uit de diagrammen is af te leiden dat het plan in het voor- en najaar in de avonden resulteert in een duidelijke toename van schaduw op de woningen ten oosten van de locatie. Op de overige tijdstippen in voorjaar, zomer en najaar leidt het plan niet tot onevenredige schaduw op woningen of andere gevoelige functies in de omgeving.

Conclusie:

Het grootste deel van de dag en het grootste deel van de voorjaar-, zomer- en najaarsperiode is er geen sprake van een (onevenredige toename van) schaduwwerking op woningen in de omgeving van het plangebied. De hiervoor getoonde toename is bovendien gerelateerd aan de huidige, volkomen onbebouwde situatie. Dit terwijl het gebied tot voor kort als bedrijventerrein in gebruik is geweest, zij het dat de nu geprojecteerde bebouwing uit oogpunt van schaduwwerking hoger en/of massiever is.

Niettemin is de zone Friesestraatweg beleidsmatig als ontwikkelingszone aangewezen, inclusief de nu opgenomen maximum bouwhoogte. Daarbij is overwogen dat enige (toename van) schaduwwerking niet is uit te sluiten, maar dat geen sprake is van een onevenredige (toename van) schaduwwerking.

4.5.9 Windhinder

Er gelden geen wettelijke verplichtingen voor windhinder, maar bij het realiseren van nieuwe gebouwen kunnen windsnelheden nadelige gevolgen hebben voor mensen die zich nabij de gebouwen bevinden. Hoge gebouwen, maar ook andere gebouwen, beïnvloeden het buitenklimaat, waardoor windhinder (of windgevaar) kan ontstaan. Daarom is een toetsing van windhinder en -gevaar uitgevoerd overeenkomstig de Norm NEN8100 "Windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving".

vastgesteld

De uitkomsten van de windhinderonderzoek, opgenomen in Bijlage 14 van deze toelichting, zijn als volgt:

- de nieuwbouw heeft een overwegend positief effect op het windklimaat. In de bestaande situatie is het perceel open, waardoor wind hier relatief ongehinderd overheen kan stromen. In de situatie met nieuwbouw ontstaat blokkering van de stroming bij een groot aantal windrichtingen. Het effect hiervan is in de ruime omgeving zichtbaar;
- de nieuwbouw leidt tot een reductie van de kans op windgevaar. De blokkering die de nieuwbouw biedt, leidt tot het wegnemen van de zones met een beperkt risico op windgevaar die in de omgeving aanwezig zijn;
- de nieuwbouw leidt over de volledige beschouwde lengte van het Reitdiep een verbetering van het windklimaat;
- Het effect van blokkering dat de nieuwbouw verzorgt voor de ruime omgeving leidt tot versnelling van wind nabij de nieuwbouw zelf. Gelijkaardig aan hetgeen zichtbaar is bij de meer zuidelijk gelegen nieuwbouwprojecten, zien we ook hier versnelling in de west-oost geörienteerde doorgangen. In enkele van deze doorgangen ontstaan zones met een beperkt risico op windgevaar. Ook deze zones zijn zeer klein in omvang. Deze doorgangen verdienen aandacht bij de verdere uitwerking van het ontwerp.

Conclusie:

De nieuwbouw heeft een overwegend positief effect op het windklimaat in de omgeving. Op het te ontwikkelen perceel verdienen de doorgangen aandacht in het ontwerp, omdat hier versnelling van wind nabij de gebouwen kan plaatsvinden.

In de regels en op de plankaart van het bestemmingsplan is rekening gehouden met het uitvoeren van bouwkundige voorzieningen waarmee de windhinder kan worden beperkt of voorkomen. In de regels is bepaald dat een bouwgrens mag worden overschreden door een voorziening ter voorkoming of beperking van windhinder. Op de plankaart zijn de bouwblokken aan de zij- en achterkant circa 2 m verruimd ten opzichte van het ontwerp waarop de plankaart is gebaseerd. Op die manier ontstaat enige mate van ontwerpflexibiliteit, die mede kan worden benut voor windhindermaatregelen. Deze maatregelen worden verder uitgewerkt in de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen.

Geconcludeerd kan worden dat dit plan vanuit het oogpunt van windhinder uitvoerbaar is.

vastgesteld

gemeente Groningen - bestemmingsplan Friesestraatweg 181

Hoofdstuk 5 Juridische toelichting

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan Friesestraatweg 181 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 SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012) en het standaardbestemmingsplan 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 vergunningenstelsel 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/projecten-en-bestemmingsplannen alsook www.ruimtelijkeplannen.nl). Daar zijn de digitale bestanden ook te downloaden.

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

5.2 Geldende bestemmingsplannen en overige regelingen

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

Nr.	Bestemmingsplan	Vastgesteld door de gemeenteraad	Vastgesteld door provinciale staten.
	Inpassingsplan Agrarische Bouwpercelen	n.v.t.	31 januari 2018
	Facetherziening parkeren	6 augustus 2016	n.v.t.
	Opheffing geluidzone en herziening Friesestraatweg	2009	n.v.t.

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.

Met de definitie van een aantal begrippen is, vaak letterlijk, aangesloten bij de definitie, zoals opgenomen in bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht (Bor), dat op 1 november

vastgesteld

2014 in werking is getreden. De meeste definities hieruit zijn letterlijk overgenomen. Met de definitie van 'erf' is aangesloten bij bijlage II van het Bor.

Bestemmingsregels

Artikel 4 Groen

De bestemming Groen omvat de hoofdgroenstructuur in het plangebied. Het gaat hier om de vrijwaringszone langs het Reitdiep.

Artikel 5 Wonen

De regels van de bestemming Wonen zijn gericht op de ontwikkeling van nieuwe bebouwing. Gekozen is voor een redelijk gedetailleerd eindplan, gebaseerd op een principeontwerp van de ontwikkelaar. Dit plan waarborgt daardoor een aanvaardbare ruimtelijke inpassing, maar biedt tegelijkertijd nog enige flexibiliteit om het ontwerp op onderdelen nog aan te passen, bijvoorbeeld ter voorkoming van windhinder.

In de bestemming komt voorts een nadere-eisen-regeling voor. Daarbij kunnen burgemeester en wethouders nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing.

Een bijzondere regeling betreft de juridische borging om, vanwege geluidhinder, te voorzien in een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, indien en voor zover de geluidbelasting op de woningen hoger is dan 48dB. De borging voorziet erin dat akoestische maatregelen getroffen (en in stand gehouden) worden en dat moet worden gebouwd conform een daartoe vastgestelde hogere grenswaarde.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 1

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' is gegeven aan enkele locaties waar een zeer grote kans bestaat op de aanwezigheid van archeologische resten. Volgens de regels behorende bij deze bestemming is voor het uitvoeren van bouwwerken, waarvoor een omgevingsvergunning is vereist, archeologisch onderzoek verplicht. Voor bepaalde bodemingrepen is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden vereist. Van de onderzoeks-, c.q. vergunningplicht zijn onder andere uitgezonderd (bouw)werken of werkzaamheden met een oppervlakte kleiner of gelijk aan 50 m² of een diepte kleiner of gelijk aan 30 centimeter.

Artikel 7 Waterstaat - Waterkering

Deze dubbelbestemming is toegekend aan een vrijwaringszone langs het Reitdiep en is bedoeld om de oever van het Reitdiep te vrijwaren van bebouwing die de waterhuishouding, de waterveiligheid en/of het waterbeheer kunnen belemmeren.

Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

Dit artikel bevat de anti-dubbeltelregel. 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 Algemene bouwregels

9.1 Parkeren

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

vastgesteld

eigen terrein in de parkeerbehoefte te worden voorzien. Voor gevallen waarin dit door bijzondere omstandigheden redelijkerwijs niet kan worden gerealiseerd, of wanneer elders aan de parkeerbehoefte kan worden voldaan, kunnen burgemeester en wethouders gebruik maken van de opgenomen afwijkmogelijkheid. Tevens is geregeld dat de aan te leggen parkeer- en stallingsruimte voor bewoners beschikbaar moet zijn en blijven.

9.2 Ruimte tussen bouwwerken

De bepalingen omtrent dit onderwerp zijn overgenomen uit de inmiddels uit de Woningwet geschrapte stedenbouwkundige bepalingen van de (in dit geval) Groninger Bouwverordening.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

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

Artikel 11 Algemene aanduidingsregels

Dit artikel bevat de aanduiding van de 'veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen'. In deze zone is de bouw van nieuwe objecten te bouwen en gronden te gebruiken voor langdurig verblijf van verminderd zelfredzame personen (bijvoorbeeld: verpleegtehuizen, kinderdagverblijven)

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

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 13 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 14 Slotregel

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

5.3.2 Toelichting regeling van vrije beroepsactiviteiten in woningen

Dit bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om een aan huis verbonden beroep -met behoud van de woonfunctie- uit te oefenen *in een woning*.

In het algemeen is het verboden om gronden en bouwwerken met een woonbestemming te gebruiken op een wijze of tot een doel in strijd met die woonbestemming. Een ander gebruik dan wonen is daarmee niet toegestaan. In de jurisprudentie is echter bepaald dat het vestigen van een vrij beroep onder voorwaarden niet in strijd is met de woonbestemming (tenzij het bestemmingsplan expliciet het tegendeel bepaalt). 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,

vastgesteld

organisatieadviseur, orthopedagoog, psycholoog, raadgevend adviseur, redacteur, registeraccountant, stedenbouwkundige, tandarts, tandarts-specialist, (al dan niet beëdigd) tolk-vertaler, tuin- en landschapsarchitect, verloskundige. Het gaat veelal om een *eenpersoonsbedrijf*.

Volgens de jurisprudentie is de uitoefening van een vrij beroep binnen de woonbestemming slechts toegestaan als het beroep wordt uitgeoefend door de bewoner van het pand, het woonhuis in overwegende mate de woonfunctie behoudt en de ruimtelijke uitwerking of uitstraling van het beroep in overeenstemming is met de woonfunctie.

Dit bestemmingsplan sluit aan bij de jurisprudentie en bezigt de term aan huis verbonden beroepen. Die zijn als volgt gedefinieerd:

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.*

Voor dergelijke activiteiten in een woning en/of de daarbij behorende aangebouwde bijbehorende bouwwerken is geen omgevingsvergunning nodig.

Of een de uitstraling van 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 dat naar zijn aard (ernstige) hinder voor zijn omgeving oplevert, of dat naar zijn aard grote verkeersproblemen zal opleveren. Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer of 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 volgens de criteria blijkt dat de uitstraling van het gebruik niet te rijmen valt met de woonbestemming, dan is het gebruik strijdig met de woonbestemming (zie ARRvS, AB 1993/163).

Hoofdstuk 6 Participatie, inspraak en overleg

6.1 Participatie

De initiatiefnemer van het project waartoe dit plan is opgesteld, Vastgoed Groningen Projectontwikkeling BV, heeft over de planontwikkeling overleg gevoerd met belanghebbenden uit de omgeving. De initiatiefnemer heeft de voorgenomen ontwikkeling toegelicht en is daarbij ingegaan op de gemaakte keuzes alsmede op de gehanteerde (beleids-)uitgangspunten en randvoorwaarden. Meerdere belanghebbenden hebben hun mening over het plan kenbaar gemaakt, vragen gesteld of suggesties aangedragen. In deze paragraaf wordt beknopt verslag gedaan van de verschillende overlegmomenten en -mogelijkheden.

Informatieavonden

Er zijn twee informatieavonden gehouden waarbij gesproken is met bewoners uit de omgeving:

1. Informatieavond 9 april 2019 in Stadskerk te Groningen, bezocht door ca. 150 personen. Een verslag van deze avond is opgenomen in Bijlage 15 van deze toelichting.
2. Informatieavond 4 september 2019 in Van der Valk te Hoogkerk. Tijdens deze avond waren de belangrijkste reacties als volgt:

T.a.v. bouwhoogte:

Waarom is de maximale bouwhoogte van de gebouwen 11 bouwlagen?

Antwoord initiatiefnemer:

De maximale bouwhoogte is door de gemeente Groningen als kader meegegeven. Dit kader vloeit voort uit het geldende ruimtelijke beleid van de gemeente, met name de Ontwikkelstrategie. Door hoog en dicht te bouwen wordt de beperkt beschikbare ruimte efficiënt benut. Bij het bepalen van het maximum aantal bouwlagen heeft de gemeente onder meer afstemming gezocht met bestaande hogere bouwvolumen in de omgeving.

T.a.v. geluidsoverlast:

De omgeving (bewoners Voermanhaven) maakt zich zorgen om eventuele geluidsoverlast vanwege de nieuwe ontwikkeling. De zorg is ingegeven doordat er relatief veel mensen komen te wonen, terwijl de buitenruimte beperkt is. Gevreesd wordt dat studenten in de avond en nachtelijke uren geluidsoverlast veroorzaken rondom het Reitdiep. Daarnaast ervaart men nu reeds overlast vanwege geluidweerskaatsing.

Antwoord initiatiefnemer:

De steiger aan het Reitdiep wordt uit het ontwerp gehaald en niet meer gerealiseerd. Het aspect van eventuele geluidsoverlast in de buitenruimte is een zaak van openbare orde. Er is aangeboden een geluidsexpert in te zetten voor de bewoners van de Voermanhaven, maar zij hebben schriftelijk aangegeven hier van af te zien.

Een verslag van deze avond is opgenomen in Bijlage 16 van deze toelichting.

Website

De initiatiefnemer heeft de website www.friesestraatweggroningen.nl opengesteld om de omgeving en andere geïnteresseerden te informeren over dit plan. Op deze website wordt de mogelijkheid geboden om een schriftelijke reactie bij de initiatiefnemer in te dienen.

6.2 Inspraak

Op het voorontwerpbestemmingsplan is inspraak voor de bevolking verleend. Hiertoe heeft het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen van 20 februari 2020 tot en met 25 maart 2020. In Bijlage 17 zijn ingekomen reacties vermeld.

6.3 Overleg

Het voorontwerpbestemmingsplan is ter kennisname naar de gebruikelijke overlegpartners gezonden. In Bijlage 17 zijn ingekomen reacties vermeld.

6.4 Ontwerp

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 29 april tot en met 9 juni 2021 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn naar aanleiding van deze terinzagelegging 7 zienswijzen ingediend. Deze hebben niet tot wijzigingen in het plan geleid.

Wel zijn er enkele ambtelijke aanpassingen gedaan. Onder artikel 5.2.2. van de planregels en artikel 1.35 van de begrippen zijn nadere voorwaarden verbonden aan het uitvoeren en in stand houden van de dove gevels.

Daarnaast is de waterparagraaf aangepast en nader afgestemd met beide waterschappen.

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid / exploitatie

Onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen heeft in het algemeen betrekking op nieuwe ontwikkelingen waarvoor bestemmingsveranderingen nodig zijn en die door de gemeente worden gerealiseerd. Het bestemmingsplan Friesestraatweg 181 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.

De geprojecteerde ontwikkeling betreft een particulier initiatief van Vastgoed Groningen Projectontwikkeling BV zal op eigen grondgebied plaatsvinden. Uit het project vloeien geen financiële consequenties voor de gemeente voort. De door de gemeente te maken kosten worden gedekt door de leges en verhaald via een anterieure overeenkomst met genoemde initiatiefnemer. Er zijn geen inrichtings- of faseringseisen e.d. zoals bedoeld in artikel 6.12 Wro nodig. Dit betekent dat van een exploitatieplan wordt afgezien: de kosten worden in voldoende mate op andere wijze verzekerd en het stellen van verdere eisen via een dergelijk plan is niet nodig.

vastgesteld

gemeente Groningen - bestemmingsplan Friesestraatweg 181

Vaststellingsbesluit

(in PDF-formaat)

vastgesteld

gemeente Groningen - bestemmingsplan Friesestraatweg 181

43

vastgesteld

gemeente Groningen - bestemmingsplan Friesestraatweg 181

Regels

vastgesteld

gemeente Groningen - bestemmingsplan Friesestraatweg 181

45

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan Friesestraatweg 181 met identificatienummer NL.IMRO.0014.BP602Friesestrw181-vg01 van de gemeente Groningen.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.

1.3 verbeelding:

de verbeelding van het bestemmingsplan Friesestraatweg 181, met het identificatienummer NL.IMRO.0014.BP602Friesestrw181-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.

vastgesteld

gemeente Groningen - bestemmingsplan Friesestraatweg 181

46

1.13 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.14 maatvoeringsgrens:

een op de verbeelding aangegeven lijn, die de grens aanduidt van een maatvoeringsvlak.

1.15 maatvoeringsvlak:

een op de verbeelding geheel of gedeeltelijk door maatvoeringsgrenzen omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waarop bebouwingsregelingen van eenzelfde aard van toepassing zijn.

1.16 aan huis verbonden beroep:

het beroepsmatig uitoefenen van activiteiten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en/ of de daarbij behorende aangebouwde bijbehorende bouwwerken kan worden uitgeoefend, mits:

1. het beroep door de bewoner van het pand wordt uitgeoefend, en
2. de woonfunctie in overwegende mate intact blijft, en
3. waarbij het beroep een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft, die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.17 additionele voorzieningen:

voorzieningen die een onderdeel vormen van en ondergeschikt zijn aan een bestemming of functie.

1.18 archeologische verwachtingswaarden:

de aan een gebied toegekende waarden in verband met de hoge kans dat in dat gebied archeologische sporen voorkomen.

1.19 archeologische waarden:

de aan een gebied toegekende waarden in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische relictten.

1.20 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.21 bebouwingsgebied:

achtererfgebied alsmede de grond onder het hoofdgebouw, uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijk hoofdgebouw.

1.22 bedrijfsgebouw:

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

1.23 bedrijfswoning / dienstwoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.

1.24 bestaand:

op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaand.

vastgesteld

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.

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoelt om ter plaatse te functioneren, met inbegrip van de daarvan deel uitmakende bouwwerkgebonden installaties.

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 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

1.32 daknok:

hoogste punt van een schuin dak.

1.33 dakvoet:

laagste punt van een schuin dak.

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.

vastgesteld

1.35 dove gevel/voorzetgevel:

een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de cumulatieve geluidsbelasting van die constructie en 33 dB onderscheidenlijk 35 dB(A), alsmede een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidgevoelige ruimte.

1.36 erf:

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw voor zover dit bestemmingsplan die inrichting niet verbiedt.

1.37 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 gebruiksoppervlakte woonfunctie:

de oorspronkelijke vloeroppervlakte binnen de bouwmuren bepaald volgens NEN 2580 met dien verstande dat daarbij aangebouwde bergingen, garages en andere niet voor bewoning geschikte ruimtes niet worden meegeteld.

1.40 geluidsbelasting:

de geluidsbelasting vanwege een weg, een industrieterrein en/of een spoorweg.

1.41 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.

1.42 gevellijn

de als zodanig op de verbeelding aangegeven lijn, waarin de voorgevel van een woning moet zijn geplaatst.

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, als meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

vastgesteld

1.45 huishouden:

persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan; daaronder niet begrepen kamerverhuur.

1.46 kampeermiddel:

1. een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan.

2. enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde,

één en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen of gewezen voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.

1.47 kap:

een door tenminste één hellend dakvlak omsloten dak dat meer dan 50% van de bovenste vloerlaag van de onderliggende verdieping omvat.

1.48 kas:

een gebouw, waarvan de wanden en het dak geheel of grotendeels bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal, dienend tot het kweken van vruchten, bloemen of planten.

1.49 kleinschalige bedrijfsmatige activiteit:

bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in of bij een woning met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend.

1.50 logies met ontbijt:

het verstrekken van gelegenheid tot overnachting met ontbijt als toeristisch-recreatieve voorziening in een woning en ondergeschikt aan de woonfunctie.

1.51 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.

1.52 NEN:

door de Stichting Nederlands Normalisatie-instituut uitgegeven norm.

1.53 onderbouw:

een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1.20 meter boven peil is gelegen.

1.54 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.

vastgesteld

1.55 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.

1.56 peil:

- a. voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde: het aansluitend afgewerkt terrein, waarbij plaatselijke niet bij het verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.57 prostitutie:

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

1.58 recreatieve bewoning:

de bewoning die plaatsvindt in het kader van de weekend- en/of verblijfsrecreatie.

1.59 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.

1.60 stacaravan:

een caravan die als een gebouw valt aan te merken.

1.61 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:

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

1.62 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.

1.63 straatmeubilair:

de op of bij de weg behorende bouwwerken, zoals verkeersborden, wegbebakening, bewegwijzeringen, verkeersgeleiders, parkeermeters, informatie- en reclameborden, zitbanken, bloem- en plantenbakken, afvalbakken, rijwielstandaards, kunstobjecten, gedenktekens en hiermee naar aard en omvang vergelijkbare bouwwerken.

vastgesteld

1.64 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.

1.65 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.

1.66 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

1.67 woongebouw:

een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.

1.68 woonwagen:

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

1.69 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 buitenwerks, waarbij uitstekende delen van ondergeschikte aard tot maximaal 0,5 meter buiten beschouwing blijven.

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.3 de 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.

2.4 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.

2.5 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.

2.6 de hoogte van een bouwlaag:

de hoogte tussen de bovenkanten van boven elkaar gelegen vloeren, of tussen bovenkant vloer en vlakke afdekking, welke hoogte niet meer mag bedragen dan in de bouwregels is bepaald.

2.7 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 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemene bouwregels

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

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 6 meter bedragen.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gestapelde woningen, met dien verstande dat maximaal 575 woningen zijn toegestaan, waarvan:
 1. maximaal 500 woningen met een oppervlakte van maximaal 40 m²;
 2. maximaal 37 woningen met een oppervlakte van maximaal 50 m²;
 3. maximaal 36 woningen met een oppervlakte van maximaal 70 m²;

waarbij geldt dat (binnen het genoemde maximum aantal woningen) een andere verdeling is toegestaan, mits wordt voldaan het bepaalde in lid 9.1 van deze regels;

- b. de uitoefening van een aan huis verbonden beroep;

met de daarbij behorende:

- c. parkeervoorzieningen;
- d. kleinschalige nutsvoorzieningen en voorzieningen voor de opwekking van elektriciteit;
- e. bijbehorende erven, tuinen en gemeenschappelijke ruimten;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. additionele voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemene bouwregels

1. Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 5.1 genoemde doeleinden.
2. Het is verboden een woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen.

5.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. De gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak.
- b. Het verbod tot overschrijding van het bouwvlak is niet van toepassing op buitentrappen, balkons, luifels alsmede naar de aard vergelijkbare delen van bouwwerken, waaronder voorzieningen ter beperking of voorkoming van windhinder.
- c. 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.
- d. 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.
- e. De bouwhoogte mag maximaal de op de verbeelding aangegeven bouwhoogte bedragen, met inachtneming van de aangeduide hoogtescheidingslijnen.
- f. Ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel' dienen de gevels van het gebouw of gebouwen als dove of slechthorende gevel te worden uitgevoerd en in stand worden gehouden, conform bijlage 9 bij deze toelichting, met dien verstande dat:
 1. een gevel van een geluidsgevoelige ruimte dient te bestaan uit een dove gevel of een geluidswerende constructie aan de gevel of een combinatie van beiden;
 2. een te openen raam of deur mag worden aangebracht, mits die is voorzien van een geluidsafschermende constructie aan de gevel;
 3. een voordeur mag worden aangebracht, mits daarachter een entree, gang of

vastgesteld

tochtportaal aanwezig is en pas daarna een geluidsgevoelige ruimte betreden kan worden.

5.2.3 Bijbehorende bouwwerken

1. Een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan is uitsluitend toegestaan in het achtererfgebied, mits op de grond staand en mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
 - a. De gezamenlijke oppervlakte van al dan niet met vergunning gebouwde bijbehorende bouwwerken bedraagt niet meer dan 150 m².
 - b. De goot- en bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk bedraagt niet meer dan respectievelijk 3 m en 6 m.

5.2.4 Overige bouwwerken

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

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2 meter.
- b. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw en geen bijbehorend bouwwerk zijnde, mag maximaal 4 meter bedragen.
- c. Door het hier bedoelde bouwen mag de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, in achtererfgebied maximaal 200 m² bedragen.

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

Voor een toelichting zie de juridische toelichting in paragraaf Toelichting op de artikelen.

5.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van een zelfstandige woning anders dan bewoning door een huishouden;
- b. het gebruik van bijbehorende bouwwerken voor bewoning.

5.5 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 geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere;
- 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 5.3 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

vastgesteld

Artikel 6 Waarde - Archeologie 1

(PM reservering, nog niet aangeduid op de plankaart)

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

1. Voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 50 m² en een grotere diepte dan 0,3 meter beneden het maaiveld moet aanvrager, alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, een rapport van een archeologisch deskundige overleggen waarin naar het oordeel van het bevoegd gezag:
 - a. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld; en
 - b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.
2. In afwijking van het bepaalde onder 1 hoeft aanvrager geen rapport te overleggen als naar het oordeel van het bevoegd gezag:
 - a. reeds voldoende informatie beschikbaar is over de archeologische waarden die zich in de bodem bevinden; en
 - b. behoud en/of documentatie van die waarden niet noodzakelijk is.

6.2.2 Voorwaarden omgevingsvergunning voor het bouwen

Indien uit het rapport of de informatie als bedoeld in lid 6.2.1 blijkt dat door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen archeologische waarden kunnen worden verstoord, kunnen aan de omgevingsvergunning voor het bouwen één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van onderzoek door middel van opgravingen;
- c. de verplichting de werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij de vergunning te stellen kwalificaties.

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

6.3.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op de gronden van toepassing zijnde bestemmingen een omgevingsvergunning vereist:

- a. het ontgronden, afgraven, (waaronder het graven van watergangen en waterpartijen), 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.

vastgesteld

6.3.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 6.3.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. worden uitgevoerd in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een daartoe bevoegde instantie;
- d. niet dieper gaan dan 0,3 meter beneden het maaiveld en een kleinere oppervlakte dan 50 m² beslaan.

6.3.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden.

6.3.4 Onderzoeksplicht

1. Een omgevingsvergunning kan pas worden verleend nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin naar het oordeel van het bevoegd gezag:
 - a. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld; en
 - b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.
2. In afwijking van het bepaalde onder 1 heeft aanvrager geen rapport te overleggen als naar het oordeel van het bevoegd gezag:
 - a. reeds voldoende informatie beschikbaar is over de archeologische waarden die zich in de bodem bevinden; en
 - b. behoud en/of documentatie van die waarden niet noodzakelijk is.

6.3.5 Voorwaarden omgevingsvergunning

Indien uit het rapport of de informatie als bedoeld in lid 6.3.4 blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het uitvoeren van werken of werkzaamheden kunnen worden verstoord, kunnen één of meer van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van onderzoek door middel van opgravingen;
- c. de verplichting de werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij de vergunning te stellen kwalificaties.

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 gebouw 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-dubbelregel

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

Artikel 9 Algemene bouwregels

9.1 Parkeren

9.1.1 Vergunningverlening

Een omgevingsvergunning voor het bouwen of verbouwen van gebouwen wordt slechts verleend als bij de aanvraag wordt aangetoond dat:

- a. ten behoeve van de betreffende functie in voldoende mate is voorzien in ruimte voor het parkeren of stallen van auto's in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort;
- b. de parkeer- of stallingsruimte als bedoeld in sub a na realisering daarvan in stand worden gehouden en wordt aangewend voor de bewoners van de in dit lid bedoelde gebouwen.

9.1.2 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.1.1:

- a. als het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
- b. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte wordt voorzien.

9.1.3 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in lid 9.1.2 is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

9.1.4 Beleidsregels

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

9.2 Ruimte tussen bouwwerken

1. Een bouwwerk moet ten opzichte van de zijdelingse grens van het erf zodanig zijn gelegen dat tussen dat bouwwerk en de op het aangrenzende erf aanwezige bebouwing geen tussenruimten ontstaan die:
 - a. vanaf de hoogte van het erf tot 2,2 meter daarboven minder dan 1 meter breed zijn;
 - b. niet toegankelijk zijn.
2. In afwijking van het bepaalde onder 1.a mogen de hoogte en breedte kleiner zijn, mits er voldoende mogelijkheid aanwezig is voor reiniging en onderhoud van de vrij te laten ruimte.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

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

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor de uitoefening van een seksinrichting;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor de opslag van aan hun gebruik onttrokken voer-, vaar- of vliegtuigen, werktuigen of machines of onderdelen daarvan, verpakkingsmaterialen, schroot- en afbraak- en bouwmaterialen, bagger en grondspegie, 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- of amusementshal;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor standplaatsen voor woonwagens.

Artikel 11 Algemene aanduidingsregels

11.1 Veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen

11.1.1 Bouwregels

In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald, geldt op of in de gronden ter plaatse van de aanduiding 'Veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen' de volgende regel:

- a. de bouw van nieuwe objecten voor het verblijf van verminderd zelfredzame personen is niet toegestaan.

11.1.2 Gebruiksregels

Het is verboden gebouwen en/of terreinen te gebruiken als een object voor langdurig verblijf van verminderd zelfredzame personen.

11.1.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat:

- a. de aanduiding 'Veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen' wordt verwijderd, mits de veiligheidszone is verlegd, verwijderd of buiten gebruik is gesteld;
- b. de aanduiding 'Veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen' wordt gewijzigd (verkleind), mits door maatregelen de plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} per jaar is gereduceerd.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

12.1 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, als 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 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 m³;
- g. voor het oprichten van containers voor het inzamelen van huishoudelijke afvalstoffen, als bedoeld in artikel 1.1., eerste lid, Wet milieubeheer, met een maximale inhoud van 200 m³, met dien verstande dat voor ondergrondse containers geen maatvoeringsbepalingen 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 electriciteitsopwekking 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.

12.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels met toepassing van lid 12.1 is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

vastgesteld

- 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.

vastgesteld

gemeente Groningen - bestemmingsplan Friesestraatweg 181

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

13.2 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Friesestraatweg 181.

Gemeente Groningen

Gedempte Zuiderdiep 98
Postbus 7081
9701 JB Groningen
050 367 81 11