

bestemmingsplan

Bestemmingsplan
Friesestraatweg 145

versie vastgesteld

Bestemmingsplan Friesestraatweg 145

versie vastgesteld

Inhoudsopgave

Toelichting		3
Hoofdstuk 1	Inleiding	5
Hoofdstuk 2	Beleidskader	7
Hoofdstuk 3	De beoogde ontwikkeling	9
Hoofdstuk 4	Randvoorwaarden / omgevingsaspecten	21
Hoofdstuk 5	Juridische toelichting	31
Hoofdstuk 6	Informatie en overleg	35
Hoofdstuk 7	Uitvoerbaarheid / exploitatie	39
Regels		41
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	42
Artikel 1	Begrippen	42
Artikel 2	Wijze van meten	47
Artikel 3	Uitmetingsverschillen	48
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	49
Artikel 4	Groen	49
Artikel 5	Verkeer	50
Artikel 6	Wonen	51
Artikel 7	Waarde - Archeologie 1	53
Artikel 8	Waterstaat - Waterkering	55
Hoofdstuk 3	Algemene regels	56
Artikel 9	Anti-dubbelregel	56
Artikel 10	Algemene bouwregels	57
Artikel 11	Algemene gebruiksregels	58
Artikel 12	Algemene afwijkingsregels	59
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	61
Artikel 13	Overgangsrecht	61
Artikel 14	Slotregel	62
Bijlagen bij de regels		63
Bijlage 1	dakhellingen	64

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Het perceel Friesestraatweg 145 is van oudsher een bedrijfslocatie. Jarenlang was hier een meubelbedrijf gevestigd. De eigenaar heeft de bedrijvigheid hier enkele jaren geleden beëindigd en de locatie verlaten. Een projectontwikkelaar heeft nu het plan opgevat om ter plaatse een wooncomplex te realiseren. De gemeente is bereid hieraan medewerking te verlenen in het kader van haar beleid om kwalitatief goede nieuwe huisvesting voor jongeren en starters te realiseren. Omdat er een bedrijfsbestemming op de locatie (ook wel de Woldringlocatie genoemd) ligt, vereist dit een nieuw bestemmingsplan.

1.2 Begrenzing plangebied



ligging van het plangebied in de stad

Het plangebied bevat de twee kadastrale percelen GNG00L 04424G0000 en GNG00L 08104G0000, gelegen tussen de Friesestraatweg en het Reitdiep.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Gemeentelijk beleid

2.1.1 Woonvisie

Groningen is de jongste stad van Nederland. Van de ruim 200.000 inwoners zijn er circa 65.000 jonger dan dertig jaar. Veel van hen studeren aan de Rijksuniversiteit en de Hanzehogeschool. Al die jongeren zijn belangrijk voor Groningen. Ze zorgen voor een bruisende stad en creëren extra draagvlak voor onze voorzieningen: van de winkels en de horeca tot cultuur, zorg en openbaar vervoer.

Bovendien zorgen al die jongeren voor vernieuwing en leveren ze een bijdrage aan een creatieve stad.

Net als voor alle andere inwoners van de stad wil de gemeente de groeiende 'jonge' doelgroep – die bovendien steeds internationaler wordt – goede huisvesting bieden. De keus voor kwaliteit past ook bij de ambitie om Groningen de onderwijsstad van Nederland te laten zijn en blijven. Ondertussen laat onderzoek zien dat de stad in de particuliere sector over te veel kleine onzelfstandige kamers beschikt. En dat terwijl veel jongeren graag anders willen. Men wil vooruit, groter wonen, betere voorzieningen, meer privacy of een locatie dichterbij werk of studie met heel eigen wensen. Uit onderzoek blijkt dat de particuliere kamerverhuurmarkt ontspannen is en er sprake is van een overschot aan kamers. Het woningaanbod strookt kortom niet meer met de vraag. Daar wil de gemeente wat aan doen.

Om aan deze vraag te voldoen wordt ingezet op de nieuwbouw van kwalitatief hoogwaardige complexen voor jongeren. Dit onder de naam Campus Groningen (vml. Bouwjong!). In de woonvisie is vastgelegd dat daarbij de prioriteit ligt in een aantal zones en locaties. Deze zones zijn de Oosterhamrikzone, Paddepoel en de Reitdiepzone. Dit zijn de zones die deels onderdeel zijn van Campus Groningen, maar ook de zones waar (grootschalige) jongerenhuisvesting op zijn plek is. De Woldringlocatie is een van de locaties binnen de Reitdiepzone en heeft daardoor prioriteit in de ontwikkeling. Uitgangspunt bij deze ontwikkeling is dat aanbod wordt gerealiseerd dat aansluit bij de vraag van de doelgroep jongeren, in de vorm van kwalitatief hoogwaardige zelfstandige eenheden.

2.1.2 Reitdiepzone

Voor de Friesestraatweg tussen de westelijke ingweg en de spoorlijn Groningen-Delfzijl / Roodeschool is een Ontwikkelingsvisie Reitdiepzone opgesteld. Daarin wordt deze zone gezien als een plek in de stad waar kansen liggen om het tekort aan jongerenhuisvesting in de stad op een grotere schaal op te lossen. De zone wordt beschouwd als een kralensnoer waar in de tijd en in beeld verschillende kralen (locaties) met een eigen kwaliteit tot ontwikkeling kunnen komen langs een van de belangrijkste invalroutes (stedenbouwkundig van de 1e orde) van de stad: de radiaal de Friesestraatweg. Een steviger massaopbouw langs deze route is dan ook mogelijk.

In deze zone zijn daarnaast drie belangrijke stedenbouwkundige knopen te onderscheiden waar een hoogteaccent op het niveau van de stad en / of de wijk tot de mogelijkheden behoren. De Woldringlocatie maakt echter geen onderdeel uit van een van deze knopen.

In de ontwikkelingsvisie zijn clusters aangegeven die kansrijk zijn voor ontwikkeling.

Stedenbouwkundige uitgangspunten bij alle locaties in de totale zone zijn dat:

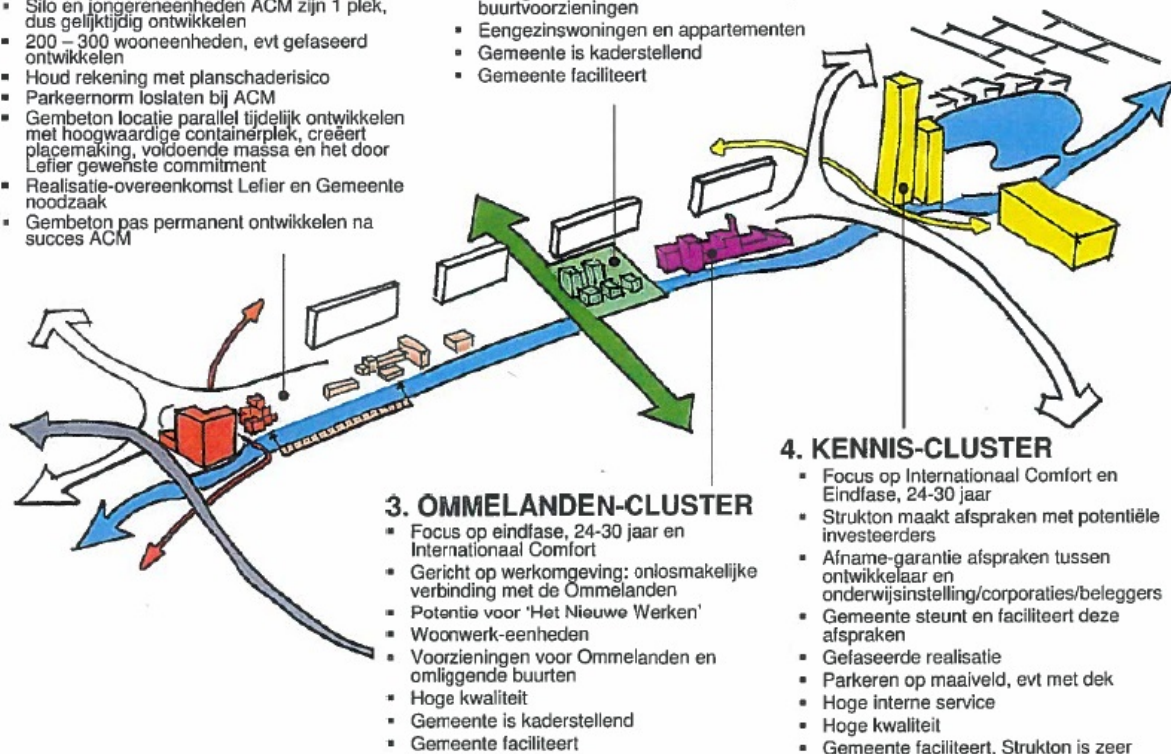
- de ontwikkelingen naast elkaar plaatsvinden;
- elke fase in de tijd een eindbeeld moet kunnen zijn;
- de ontstaansgeschiedenis in de verkaveling afleesbaar blijft;
- elke locatie in beeld een duidelijk en architectonisch hoogwaardig adres krijgt aan de Friesestraatweg als stedelijke route;
- de zone langs het Reitdiep een openbare kwaliteit krijgt;
- het parkeren (fiets en auto) op eigen terrein wordt opgelost;
- in het kader van de campagne Campus Groningen (vml. BouwJong!) liefst ondersteunende en openbare functies op begane grond worden toegevoegd.

1. SILO-CLUSTER

- Focus op middenfase, 20-25 jaar
- Start bij ACM
- Silo-ontwikkeling moet succes worden in uitstraling en programma
- Silo en jongereenheden ACM zijn 1 plek, dus gelijktijdig ontwikkelen
- 200 – 300 wooneenheden, evt gefaseerd ontwikkelen
- Houd rekening met planschaderisico
- Parkeernorm loslaten bij ACM
- Gembeton locatie parallel tijdelijk ontwikkelen met hoogwaardige containerplek, creëert placemaking, voldoende massa en het door Lefier gewenste commitment
- Realisatie-overeenkomst Lefier en Gemeente noodzaak
- Gembeton pas permanent ontwikkelen na succes ACM

2. BUURT-CLUSTER

- Focus op eindfase, 24-30 jaar
- Pleiadenlaan moet als eerste ongelijkvloers aangelegd zijn tbv goede verbinding
- Rustige woonbuurt met starterswoningen en buurtvoorzieningen
- Eengezinswoningen en appartementen
- Gemeente is kaderstellend
- Gemeente faciliteert



3. OMMELANDEN-CLUSTER

- Focus op eindfase, 24-30 jaar en Internationaal Comfort
- Gericht op werkomgeving: onlosmakelijke verbinding met de Ommelanden
- Potentie voor 'Het Nieuwe Werken'
- Woonwerk-eenheden
- Voorzieningen voor Ommelanden en omliggende buurten
- Hoge kwaliteit
- Gemeente is kaderstellend
- Gemeente faciliteert

4. KENNIS-CLUSTER

- Focus op Internationaal Comfort en Eindfase, 24-30 jaar
- Strukton maakt afspraken met potentiële investeerders
- Afname-garantie afspraken tussen ontwikkelaar en onderwijsinstelling/corporaties/beleggers
- Gemeente steunt en faciliteert deze afspraken
- Gefaseerde realisatie
- Parkeren op maaiveld, evt met dek
- Hoge interne service
- Hoge kwaliteit
- Gemeente faciliteert, Strukton is zeer actief

impressie van de toekomstige Reitdiepzone

Ten gevolge van het feit dat de stad het gebied op deze plek al lang heeft ingehaald is een verkleuring van het gebied naar wonen een gewenste ontwikkeling. Met een functionele ontwikkeling naar wonen kunnen de wijken Paddepoel en Vinkhuizen beter op elkaar betrokken worden. Zichtrelaties tussen de wijken onderling over de Reitdiepzone heen en er doorheen zijn van belang. Net als alle 60er jaren wijken is deze locatie uiterst gunstig gelegen. Vlakbij de binnenstad (fietsafstand) en tevens vlak bij de rand van de stad (het Ommeland is om de hoek). Bovendien kan de recreatieve betekenis van het Reitdiep als waterweg beter tot zijn recht komen. Op dit moment is het water vanaf deze zijde niet bereikbaar. Een openbare of semi-openbare route is op deze plek mogelijk en wenselijk. De ecologische betekenis van de verbinding tussen Binnenstad en Ommeland kan daarbij beter worden vormgegeven.

Als openbare ruimte waarop de woningen kunnen worden georiënteerd is het Reitdiep van onschatbare waarde. Gezien de stedenbouwkundige betekenis en de schaal in en rondom het gebied is verdichting mogelijk en in hoogte noodzakelijk. Daarbij is het belangrijk de oorspronkelijke schaal en daarmee de identiteit van het gebied als uitgangspunt te nemen. De stedenbouwkundige invulling van het gebied doet recht aan de betekenis van de plek en draagt bij aan de afleesbaarheid van de stad. Op de zichtlijn vanaf de bocht in de ringweg is een verbijzondering mogelijk. Er is voldoende maat op eigen terrein om het benodigde parkeren op een relatief ontspannen wijze op te lossen. De Friese straatweg als belangrijke aanrijroute naar de stad vraagt om gebouwen die op deze belangrijke zichtlocatie een gezicht en een adres krijgen.

Hoofdstuk 3 De beoogde ontwikkeling

3.1 Inpassing in de ruimtelijk-functionele structuur

3.1.1 Ontstaansgeschiedenis

De Woldringlocatie is gelegen in een zone die is ingespannen tussen het Reitdiep en de Friesestraatweg. Lang voor de stad werd uitgelegd met de zogenaamde 60er jaren stempelwijken was in deze zone wegens de economisch gunstige ligging tussen weg en water al bebouwing aanwezig met een tweezijdige oriëntatie tot gevolg. Tot de 30er jaren ging het meeste vervoer over het water. Daarna nam het vervoer over de weg exponentieel toe. De eveneens gunstige ligging aan de Friesestraatweg als een van de oorspronkelijke radialen van de stad zorgde dan ook voor een langgerekt lint van voornamelijk industriële activiteiten en functies. In het plan van Uitbreiding van 1932 van Berlage Schut kreeg deze zone, zoals alle gebieden die gelegen waren aan het water, dan ook de bestemming handel en industrie. Enkele oorspronkelijke boerderijtjes zijn in de huidige bebouwing van de zone als totaal nog herkenbaar. Ondertussen heeft de stad deze zone in de stad al lang ingehaald. De Friesestraatweg werd onderdeel van de ringweg rond Groningen. Deze ringweg werd naast de oorspronkelijke route gelegd waardoor de oude weg werd opgeknipt in twee voor autoverkeer doodlopende uiteinden. Daarnaast was uitbreiding ten gevolge van schaalvergroting of vernieuwing op deze plek nauwelijks meer mogelijk. Dit heeft in deze zone geleid tot een geleidelijke functieverandering en verkleuring, die zijn uiteindelijke beslag nog moet krijgen. Gelukkig zijn een aantal, in stedenbouwkundige zin, monumentale en oorspronkelijke gebouwen tot op de dag van vandaag gespaard gebleven, die de geschiedenis van deze plek in de stad zichtbaar houden en afleesbaar maken. De oorspronkelijke Melkfabriek is daar een mooi voorbeeld van. Ook de bebouwing van het ACM-complex staat nog deels overeind hoewel van deze bebouwing niet de absolute zekerheid bestaat dat deze behouden kan worden. De verkaveling van het gebied is van oorsprong kleinschalig en staat haaks op de Friesestraatweg en Reitdiep. Dit heeft tot op de dag van vandaag gezorgd voor een zekere mate van afleesbaarheid en identiteit van de verschillende locaties onderling.

3.1.2 De (huidige) ruimtelijk - functionele structuur

De Woldringlocatie ligt vanuit de stad gezien aan het begin van de hierboven beschreven zone. De plek wordt grofweg begrensd door de Friesestraatweg en het Reitdiep en vindt zijn vervolg aan weerszijden in de rest van het gebied.

De Friesestraatweg is één van de oorspronkelijke radialen en aanrijroutes van de stad. Nog steeds vervult zij deze functie. Daarnaast is de Friesestraatweg onderdeel van de ringweg rond de stad. Hier behoort de stad zich te presenteren naar zijn omgeving. De stedenbouwkundige betekenis is dan ook van het hoogste schaalniveau (1e orde). Ten gevolge van de bocht in de ringweg zijn er lange zichtlijnen op de locatie die daarmee als bijzonder kenmerk van de locatie kunnen worden aangemerkt.

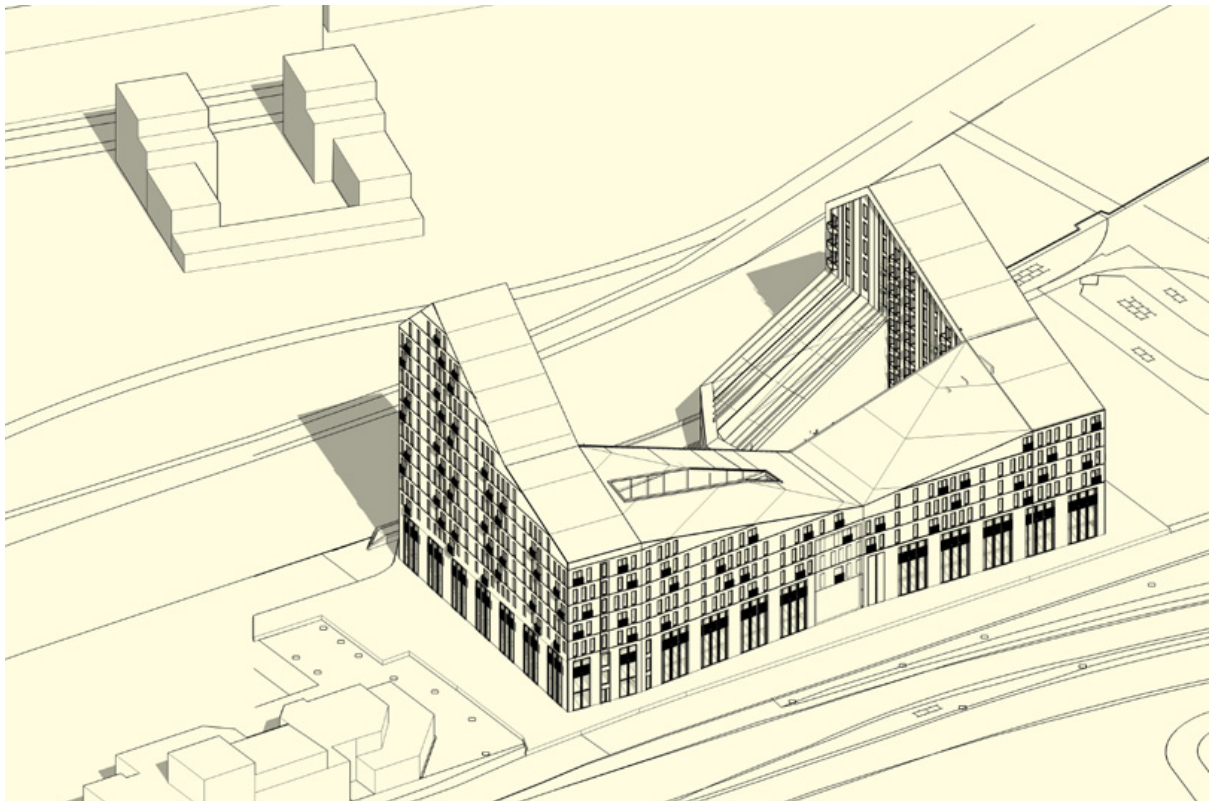
Het Reitdiep is de oorspronkelijke route van de stad naar zee. De geschiedenis en de welvaart van de stad zijn nadrukkelijk verbonden met deze belangrijke oorspronkelijke verbinding. Het Van Starckenborgkanaal heeft deze functie overgenomen. Het Reitdiep vervult nu nog de functie van staande mastroute. Daarmee is het tot op de dag van vandaag de entree van de stad over het water voor de recreatieve vaart. Op stedenbouwkundig niveau is het dan ook eveneens van belang op het niveau van de stad als geheel (1e orde).

3.1.3 Het plan

Het bouwplan vormt in principe een gesloten bouwblok dat zowel de richting van de Friesestraatweg als de richting daar dwars op aanneemt. De oorspronkelijke verkaveling van het gebied blijft zichtbaar, het Reitdiep blijft voelbaar en langs de randen van het gebied zichtbaar.

Het project wordt ontsloten vanaf de Friesestraatweg en heeft haar adressering daar ook. Hier is tevens ruimte voor aanvullende functies. Daarnaast is het bouwplan ontsloten vanaf een binnenplein waaromheen gebouwd wordt, het plein aan het water. De rest van het bouwplan is georiënteerd op het Reitdiep.

In het bestemmingsplan worden de contouren van het bouwplan overgenomen om daarmee de variatie in volumes alsook de kwaliteit van het plan te waarborgen. Om flexibiliteit tijdens de nadere uitwerking van het plan mogelijk te maken wordt een kleine marge ingebouwd.



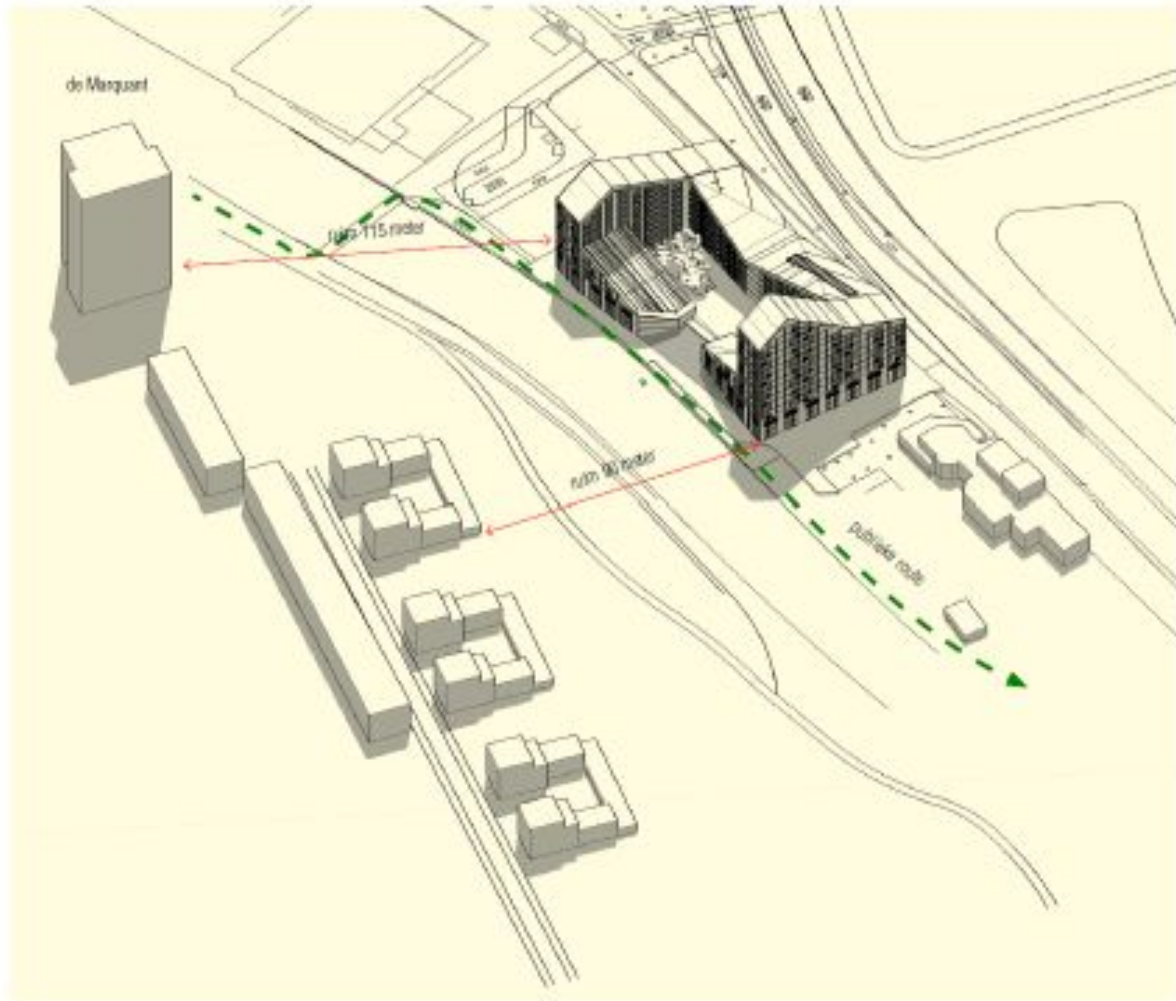
aanzicht vanuit het westen

De strook groen langs het water van het Reitdiep is een absolute toevoeging en verbetering van de zone op deze plek. De (semi-)openbare wandelpromenade maakt het water bereikbaar en biedt kansen voor een meer ecologische invulling in de toekomst langs het Reitdiep als totaal.



aanzicht vanuit het oosten met groenstrook langs het Reitdiep

De hoogte van het meest zuidelijke deel van het project sluit aan op de belangrijke stedenbouwkundige betekenis van de plek. De variatie in hoogte van het bouwblok rondom reageert op de situering van de plek in het stedelijk weefsel, de situering aan het Reitdiep en houdt rekening met de bezonning van de plek in relatie tot zijn omgeving. Daarmee wordt het gebouw specifiek en geeft het gebouw voldoende verbijzondering aan deze plek langs deze belangrijke radiaal van de stad.

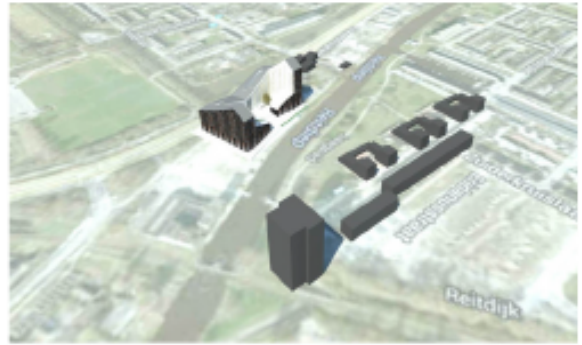


afstand tot woonbebouwing aan de overzijde van het Reitdiep

Uit de bezonningsdiagrammen blijkt dat de schaduwwerking op de omgeving door het jaar heen beperkt is. Vooral onbebouwd gebied ondervindt op verschillende momenten van de dag schaduwwerking.



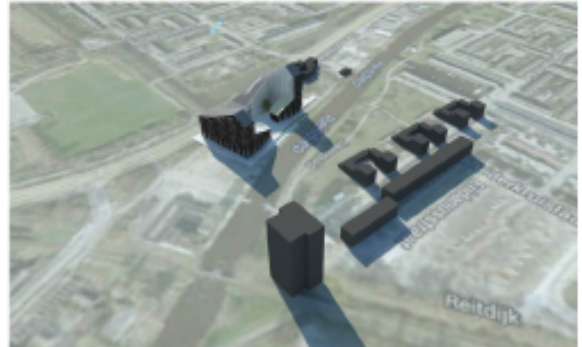
09:00 uur



12:00 uur

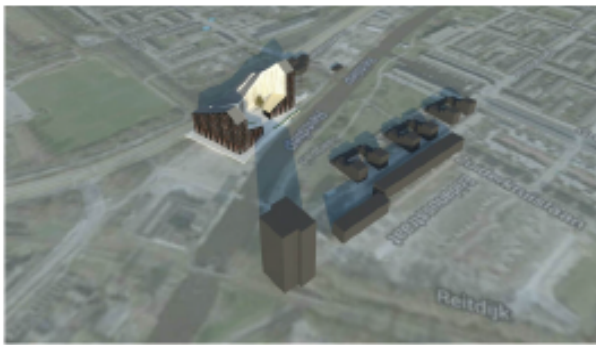


15:00 uur

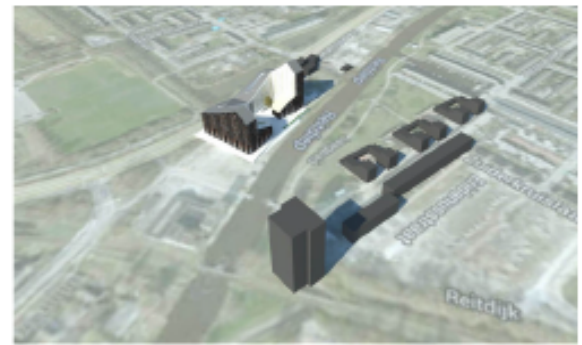


18:00 uur

bezinning in juni



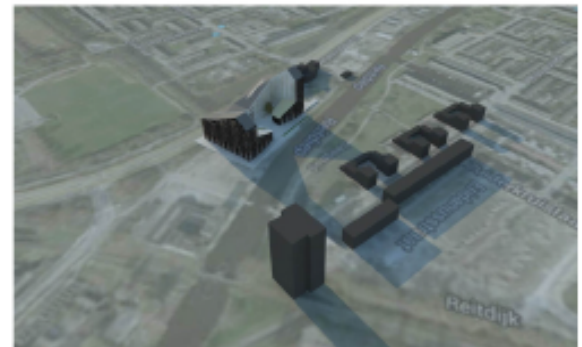
09:00 uur



12:00 uur

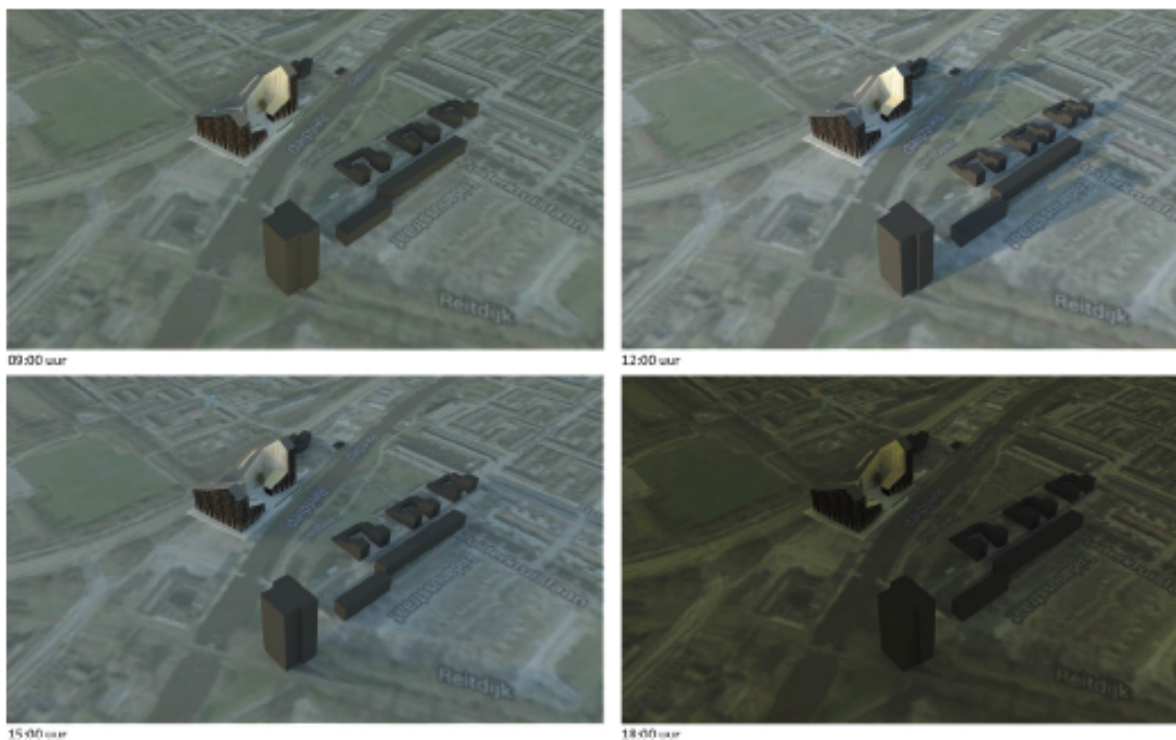


15:00 uur



18:00 uur

bezinning in september



bezinning in december

3.2 Woonfunctie

Zoals aangegeven in paragraaf 2.1.1 betreft het hier kwalitatief hoogwaardige zelfstandige eenheden voor jongeren en starters op de woningmarkt. Het gaat om ca. 435 zelfstandige woningen. Om te borgen dat deze woonkwaliteit ook in de toekomst blijft bestaan, is in de regels van dit bestemmingsplan vastgelegd dat de eenheden niet mogen worden gesplitst in kleinere eenheden en dat kamerverhuur niet is toegestaan. Tevens is bepaald dat de oppervlakte van een zelfstandige wooneenheid niet kleiner mag zijn dan 22m².

3.3 Hoogbouw Effect Rapportage

Ten behoeve van dit bouwinitiatief is een Hoogbouw Effect Rapportage (HER) uitgevoerd. Dit rapport¹ is als losse bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Ter voldoening aan de gemeentelijke beleidsnota Hoogbouw in Groningen is het plan beoordeeld op:

1. de betekenis ervan voor het stadsbeeld en de stadsontwikkeling
2. de effecten van het gebouw op zijn directe omgeving en in zichzelf.

De betekenis voor het stadsbeeld en de stadsontwikkeling

De ligging tussen ring en water, naast een belangrijk fietspad en het spoor, maakt dat het plan vanuit vele gezichtspunten en snelheden te bewonderen is. Vanuit het zuiden benaderd ligt het gebouw op de zichtlijn van de ringweg. Dit komt door de lichte knik in de weg. Door de bestaande bomen zal het gebouw zich echter niet meteen prijs geven, maar ontstaat een mooi samenspel tussen de natuur en de bebouwing. Langs de ringweg en het water voegt het plan zich in de bebouwing van de Reitdiepzone.

De Reitdiepzone is een gebied waar ontwikkelingen mogelijk en wenselijk zijn. Het is een door water en weg ingesloten strook, waar momenteel een vreemde mix van bedrijfs-, kantoor- en (oud-) industrie functies gevestigd zijn. Het is door deze onsamenhangende variatie, de rommelige uitstraling en de wisselende kwaliteit van de panden geen sterk gebied. De gemeente heeft onder andere in de Ontwikkelingsvisie Reitdiepzone en in de nota Campus Groningen deze zone aangewezen als een van de plekken die onder andere zeer geschikt zijn voor fraaie jongerenhuisvesting. De zone wordt gezien

als een kralensnoer, waar in tijd en beeld verschillende kralen (locaties) met een eigen kwaliteit tot ontwikkeling kunnen komen. De ring aan de Friesestraatweg is een van de belangrijkste routes door, langs en naar de stad. Een steviger massaopbouw past hier dan ook goed.

De effecten op de directe omgeving en in zichzelf

Het gebouw reageert op de omgeving. Het geluid wordt buiten gehouden door een stevige schil. Het uitzicht wordt benut door de oriëntatie op het groen en het water. In de binnenruimte wordt op de begane grond binnen de schil geparkeerd (fietsen en auto's), op het dek erboven is een semi-openbare ruimte voor de bewoners gepland. Deze is door een flauwe trap verbonden met de waterkant. De kade van het Reitdiep wordt openbaar toegankelijk. Als in de loop der jaren de andere kralen van de ketting geregen zijn, zal langs het water een fraai fiets- en wandelpad ontstaan. Dit sluit uiteindelijk aan op de hoofd fietsstructuur van de stad. Door het plan wordt het bebouwde grondoppervlak niet vergroot. Momenteel staat op het gehele terrein een grote loods. Negatieve effecten op de natuur of ecologie zijn dan ook niet te verwachten.

Bezinning

Naast deze reacties op de omgeving wordt het gebouw gevormd door de bezinning. Door de knikken van het dak wordt gedurende de hele dag gezorgd voor zo min mogelijk schaduwwerking op de gevels en in het binnengebied. Tegelijkertijd is er door de schuine daken veel ruimte voor gunstig gelegen zonnepanelen. In paragraaf 3.1 is de bezinningssituatie uitgebreid in beeld gebracht.

Windhinder en windgevaar

Om na te gaan wat de invloed is van het gebouw op de windsnelheden in de omgeving, is het plan uitvoerig doorgerekend (conform NEN 8100). Het windklimaatrapport² is als losse bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. De modellen laten zien, dat het gebouw een positieve invloed heeft op de windhinder in de omgeving; de hoogste snelheden (windgevaar) komen straks bij de Marquanttoren niet meer voor. Voor een toekomstgerichte vergelijking is aangenomen dat de ACM-locatie eveneens bebouwd wordt. Zonder deze bebouwing zou het resultaat rondom de Woldring locatie nog positiever zijn. Op de hoeken en in de doorgang komen snelheden voor die gevaar opleveren voor voetgangers. Deze zijn aanleiding om in de verdere uitwerking van het gebouw te onderzoeken hoe dit gevaar weggenomen kan worden. Een van de mogelijkheden die buiten het gebouw liggen, is het plaatsen van een windscherm of dichte begroeiing langs de ring.

Tevens is nagegaan³ of het project windgevaar oplevert voor de scheepvaart op het Reitdiep. Windgevaar kan zich voordoen bij lege binnenvaartschepen en recreatieschepen. De conclusie van het onderzoek is dat het effect van de nieuwbouw op de omgeving, in het kader van windhinder voor de scheepvaart, hoofdzakelijk positief zal zijn. Afhankelijk van de windrichting, zal het windklimaat voor de scheepvaart op het Reitdiep vergelijkbaar blijven of verbeteren. Direct langs het gebouw aan de zijde van de Friesestraatweg treden hogere snelheden op en daarmee samenhangende een hoger risico op windhinder. Aan de zijde van het Reitdiep zal het windklimaat verbeteren door afscherming door de nieuwbouw. Het windklimaat wordt daarmee beter of vergelijkbaar met de bestaande situatie en met situaties die in de nabijheid van de nieuwbouw op het Reitdiep bestaan. Daarmee veroorzaakt de nieuwbouw aan de Friesestraatweg niet meer windhinder voor de scheepvaart dan momenteel reeds op dit deel van het Reitdiep aanwezig is.

Omliggende woonbebouwing

De dichtstbij gelegen woningen liggen op ruim 90 meter afstand. De visuele invloed is derhalve bescheiden. Bovendien staan er nog bomen langs het water, die het zicht op elkaar deels blokkeren. Aan de andere kant van de ringweg staat de bebouwing veel verder weg en staat er begroeiing tussen. Het gebouw heeft aan die kant geen invloed op de ruimtelijke omgeving.

3.4 Bedrijvigheid en voorzieningen

Het wooncomplex krijgt aan de voor- en achterkant ruimte voor diverse commerciële en dienstverlenende functies. Op de begane grond is de mogelijkheid voor horeca in de lichte categorie, detailhandel, zakelijke dienstverlening en kantoorfuncties. Tevens zal de beheerder op de begane grond zijn verhuurkantoor en servicecentrum vestigen, hetgeen ten goede komt aan de orde en het welzijn van de bewoners. Op de eerste verdieping bestaat de mogelijkheid voor een sportfunctie. Om te borgen dat deze niet-woonfuncties qua schaal passen bij het gebouw, geen verkeersaantrekkende werking veroorzaken op de omliggende wijken, zijn in de regels van dit plan maximale oppervlaktematen voor de diverse functies opgenomen.

3.5 Verkeer en parkeren

Het bestaande wegennet, inclusief aansluiting op de ringweg, kan de door de ontwikkelingen langs de parallelweg van de westelijke ringweg gegenereerde hoeveelheid verkeer aan. Op dit moment sluit de parallelweg aan op de Friesestraatweg nabij het spoor. De Friesestraatweg sluit vervolgens gelijkvloers aan op de westelijke ringweg. Door in de toekomst de aansluiting ongelijkvloers te maken zal de doorstroming alleen maar verbeteren. Mocht de ringweg in de toekomst een verhoogde ligging krijgen, dan is het bouwproject daar op voorbereid omdat het gebouw wordt voorzien van dove gevels.

De ontsluiting van de locatie voor auto's is optimaal te noemen en vindt plaats vanaf de Friesestraatweg, die parallel loopt aan en een directe verbinding heeft op de westelijke ringweg. Aan deze zijde is ook de entree voor het overdekt parkeren van de auto's die volgens de norm (Beleidsregels Parkeernomen gemeente Groningen) nodig zijn voor de gegeven functie. Het huidige parkeren op de straat blijft voor bezoekers.

Fietsers en voetganger kunnen het complex benaderen via de Friesestraatweg of de te realiseren openbare route langs het Reitdiep. Op de begane grond van het complex zijn voldoende bergingen en voorzieningen voor het stallen van fietsen aanwezig om overlast van geparkeerde fietsen in de openbare ruimte te voorkomen. Er wordt bij de stalling rekening gehouden met 2 fietsen per woning, exclusief bergingen. Daarnaast wordt een beheerder in het gebouw gehuisvest die toezicht houdt, aanspreekbaar is en overlast kan helpen voorkomen.

3.6 Openbare ruimte

3.6.1 Groenstructuur

Op het oude bedrijfsperceel is sprake van volledige afwezigheid van groen. Het bouwplan voorziet in een groene omranding van het wooncomplex aan de noord-, zuid- en oostkant. Een strook groen langs het water van het Reitdiep is een belangrijke groene toevoeging en verbetering van de zone op deze plek. De (semi-)openbare wandelpromenade hier maakt het water bereikbaar en biedt kansen voor een meer ecologische invulling in de toekomst langs het Reitdiep als totaal.

3.6.2 Waterstructuur

Waterstructuur huidige situatie

Het deel van de rivier Reitdiep waaraan het plangebied zich bevindt is gelegen in het gebied van Waterschap Hunze en Aa's en maakt onderdeel uit van de Eemskanaal-Dollardboezem. Het heeft een peil van +0,53 m NAP. Het Reitdiep heeft een belangrijke aanvoerfunctie van water voor Oost-Groningen en Oost-Drenthe. In dit boezemwater moet er rekening mee gehouden worden dat de waterstand incidenteel (frequentie T=100) kan oplopen tot +1,50 m NAP. De oevers van het Reitdiep zijn in beheer van Waterschap Noorderzijlvest en hebben een waterkerende functie.

Voor deze kering(szone) gelden de volgende uitgangspunten:

- Bij een groene dijk is de kerende hoogte + 2,00 m NAP;

- Bij een harde kering is de kerende hoogte +1,80 m NAP.

Op ca. 75 meter ten westen van het plangebied ligt in de wijk Vinkhuizen een vijver met een streefpeil van -0,93 m NAP. Deze watert af op het Hoendiep, dat onderdeel uitmaakt van de 3e schil van de Electraboezem.



huidige waterstructuur

Waterstructuur toekomstige situatie

De toekomstige inrichting van het plangebied bestaat in hoofdzaak uit verharding in de vorm van dakoppervlak en bestrating waarbij geen ruimte is voor oppervlaktewater. Het regenwater zal worden verzameld en eventueel vertraagd worden afgevoerd naar het oppervlaktewater.

Waterberging

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



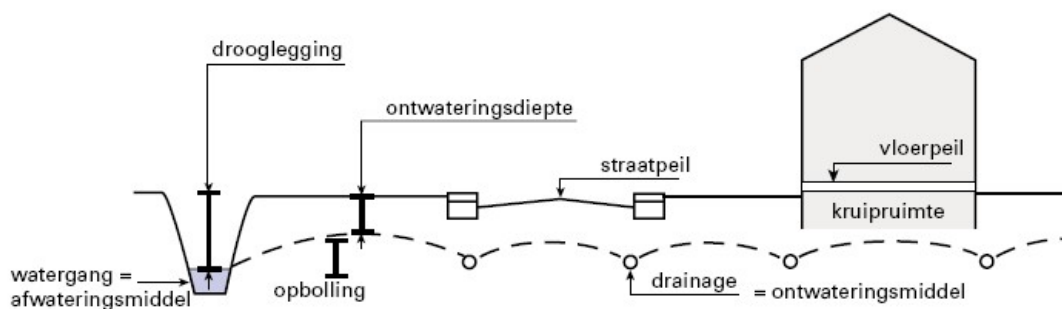
risicokaart

Op dit moment bestaat het plangebied voornamelijk uit dakoppervlak en verharding (ca. 6.500 m²) en een klein gedeelte groen (ca. 460 m²). Aangezien er niet een toename van meer dan 750 m² verharding kan ontstaan is hier geen compensatie in de vorm van oppervlaktewater vereist. Een nadeel van de verdere verstedelijking is dat geen regenwater in de bodem verdwijnt. Door de hiermee gepaard gaande grondwaterstands daling kan een verdroging van de ondergrond optreden. Dit is voor met name de bomen en het overige groen nadelig. Door de toepassing van bijvoorbeeld infiltratievoorzieningen en waterdoorlatende bestrating wordt water geïnfiltrerd. Door toepassing van deze systemen kan ook water geborgen worden. De plaatselijke grondslag moet duidelijk maken of deze toepassingen gebruikt kunnen worden.

Bodem

De drooglegging is de afstand van het oppervlaktewaterpeil tot aan de bovenzijde van het maaiveld. De ontwateringsdiepte is de afstand van de grondwaterstand tot aan het maaiveld. Het verschil tussen de drooglegging en de ontwateringsdiepte wordt veroorzaakt door de opbolling van het grondwater tussen de watergangen. De ontwateringsdiepte moet bij wegen en bomen minimaal 1,00 m zijn en bij gebouwen moet dit minimaal 0,20 m zijn beneden de afdekking van de bodem van de kruipruimte. Bij kruipruimteloos bouwen moet deze afstand minimaal 0,20 m beneden de fundering zijn. Op dit moment zijn er onvoldoende gegevens beschikbaar om een uitspraak te doen over de ontwateringsdiepte.

Gesteld kan worden dat de toekomstige maaiveldhoogte minimaal +1,93 m NAP moet zijn om, bij een streefpeil van +0,53 m NAP van het Reitdiep, aan de drooglegging van 1,40 m te voldoen.



Riolering

In het plangebied is een gemengd stelsel aanwezig in de vorm van een gemengd riool in de Friesestraatweg. Het riool, dat bestaat uit een ei-buis, is in 1968 is aangelegd, kruist ter hoogte van het plangebied haaks de ringweg en heeft vervolgens door de berm een afvoer richting het noorden. Bij de realisatie van de nieuwbouw moet een gescheiden riolsysteem aangelegd worden, waarbij regenwater gescheiden wordt van het afvalwater.

Het huishoudelijk afvalwater van onder meer toilet, douche en keuken wordt aangesloten op het dwa-stelsel.

Het nieuwe vuilwaterriool kan op het bestaande gemengde stelsel in de Friesestraatweg worden aangesloten. Of aansluiting op het bestaande stelsel mogelijk is in relatie tot diepteligging en capaciteit moet uitgezocht worden. Dit zal ook afhankelijk zijn van de stedenbouwkundige inrichting. Het dakwater en het overige regenwater moet op het oppervlaktewater, in dit geval het Reitdiep, worden aangesloten. Ook eventuele drainagesystemen moeten, indien mogelijk, afwateren op het oppervlaktewater. Daar waar bebouwing rechtstreeks aan oppervlaktewater grenst, kan rechtstreeks afgevoerd worden op oppervlaktewater. Hierbij dient ermee rekening te worden gehouden dat er voor het lozingspunt een inspectieput wordt toegepast met een dubbele waterkerende functie indien het maaiveld lager is dan +1,60 m NAP. Dit kan in de vorm van een terugslagklep en schuif.

Bouwmaterialen

Ten behoeve van de kwaliteit van grond- en oppervlaktewater moet er bij de bouw van de gebouwen naar gestreefd worden geen materialen te gebruiken die milieuverontreinigend zijn zoals lood, zink en koper. Ook bepaalde bitumen en behandeld hout logen milieugevaarlijke stoffen uit welke via het regenwater in het oppervlaktewater terecht kunnen komen.

Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden / omgevingsaspecten

4.1 Duurzaamheid, energie en leefomgevingskwaliteit

Koeling

Commerciële functies hebben over het algemeen grote vraag naar koeling het hele jaar door. Woningen hebben een beperkte vraag naar koeling die zich concentreert in de zomermaanden. Op passieve wijze koelen door slim gebruik te maken van de gebouwworm wordt koeling voorkomen. Bij een buitentemperatuur boven de 12 graden kan gekoeld worden door water uit het Reitdiep te benutten of koude te onttrekken uit de bodem. In de bodem is namelijk altijd een constante temperatuur van gemiddeld 12 graden beschikbaar.

Verwarming

In woningen is door tapwatervraag een jaarlijkse continue vraag naar warmte. Bij hoogwaardig geïsoleerde en compacte woningen zal de warmtebehoefte voor tapwatervraag twee maal zo hoog zijn als de warmtevraag voor ruimteverwarming.

Het gebruik van zonnepanelen wordt onderzocht om de energieafhankelijkheid te verkleinen. Ook wordt nagegaan of gebruik kan worden gemaakt van de geothermische bron in het noorden van de Zernikecampus, waarmee meer dan 10.000 woningequivalenten kunnen worden verwarmd in woningcomplexen en onderwijsfaciliteiten in de wijken Paddepoel, Selwerd, Vinkhuizen, Kostverloren en Zernike.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In het kader van de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking is nagegaan of het woningbouwplan op deze locatie voldoet aan de criteria die de Ladder stelt.

De eerste vraag is of de ontwikkeling past in een regionale behoefte. In de woonvisie Wonen in Stad wordt aangegeven dat onderzoek uitwijst dat de onderwijsstad Groningen in de particuliere sector over te veel kleine onzelfstandige kamers voor jongeren beschikt, en dat veel jongeren graag anders willen wonen. Men wil vooruit, groter wonen, betere voorzieningen, meer privacy of een locatie dichterbij werk of studie met heel eigen wensen. Uit onderzoek blijkt verder dat de particuliere kamerverhuurmarkt ontspannen is en er sprake is van een overschot aan kamers. Het woningaanbod strookt kortom niet meer met de vraag. De nieuwbouw van kwalitatief hoogwaardige huisvesting voor jongeren is voor de gemeente dan ook een speerpunt in het beleid. Dit bouwproject voorziet in de vraag naar dit type woningen. Daarmee is de regionale behoefte vastgesteld.

De tweede vraag is of de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden. Het gaat hier om een binnenstedelijke locatie die vrijkomt door vertrek van een bedrijf. Er wordt dus geen beslag gedaan op buitenstedelijk gebied, maar het bestaand stedelijk gebied wordt op een positieve wijze vernieuwd. Het project vernieuwt een verouderd en dysfunctioneel bedrijventerrein met een actuele invulling.

Conclusie is dat het project past binnen de Ladder voor duurzame verstedelijking.

4.2 Archeologie

Inleiding

In 1992 is door Nederland het 'verdrag van Valletta' ondertekend. Het verdrag is wettelijk vertaald met een ingrijpende wijziging in de Monumentenwet '88 en enkele andere wetten, zoals de Ontgrondingenwet en de Woningwet. Hierin wordt de verantwoordelijkheid voor een goede omgang met eventueel aanwezige archeologische waarden bij de gemeenten gelegd. De bescherming van die waarden dient te worden meegenomen in de ruimtelijke ordening, d.w.z. de bestemmingsplannen. Elk bestemmingsplan dient vanaf 1 september 2007 daarom een paragraaf archeologie te bevatten, waarin wordt aangegeven welke archeologische waarden in het plan aanwezig, dan wel te verwachten zijn. Daarnaast dient het bestemmingsplan voorschriften te bevatten om eventueel aanwezige archeologische waarden te beschermen. Die voorschriften kunnen in enkele op archeologische gronden geselecteerde gebieden aan bouw- en aanlegvergunningen worden gehangen. Daarmee wordt de aanvrager van een dergelijke vergunning verantwoordelijk voor behoud van archeologisch erfgoed. De Monumentenwet 1988 en de erfgoedverordening van de gemeente en dit bestemmingsplan beschrijven vervolgens de procedure.

Friese straatweg en Reitdiep

De Woldringlocatie tussen de wijken Vinkhuizen en Selwerd/Paddepoel en tussen Friese straatweg en Reitdiep werd –vanwege de economische betekenis van het Reitdiep al enkele eeuwen – op enkele plaatsen bebouwd.

De ouderdom van het Reitdiep zelf ligt hoger dan van de bebouwing die eraan ligt. Blijkens 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. Het graven van deze verbinding heeft bovendien het voordeel dat de afwatering van het gebied iets makkelijker gemaakt werd, zeker omdat de afwatering via de Drentse A steeds moeizamer ging door dichtslibbing van de benedenloop.

In de loop der tijd werd dit gegraven stuk van het Reitdiep uitgebreid en van een dijk voorzien. Het werd een belangrijke aanvoerroute van en naar de stad, en er vestigde zich vanaf de zestiende eeuw dan ook enige bedrijvigheid aan.

Nieuwetijdse bebouwing

De weg die op enige afstand van het Reitdiep loopt en later de Friese straatweg is gaan heten, wordt op de kaart van Hottinger uit 1792 ook al aangegeven. Tevens is op deze kaart te zien dat op de Woldringlocatie dan al bebouwing stond. Ook op de kaarten van van Deventer (1565) werd er al een weg langs het Reitdiep aangegeven, hoewel deze weg wel iets dichter langs het water leek te lopen. Wellicht heeft van Deventer hier de Hogeweg aangegeven, de weg die op de dijk langs het Reitdiep liep.



kaart van Van Deventer uit 1565 met rood omcirkeld het onderzoeksgebied

Nog een duidelijker beeld van de precieze bebouwing geeft de kaart uit de atlas der Stadslanden uit 1732. Hierop staan een boerderij op twee huisplaatsen opgetekend, die van elkaar gescheiden worden door een boomgaard. De bewoner in 1830 is een zekere Geert Bakker, die ook veel grond bezat stroomafwaarts van het Reitdiep.



Vrij gedetailleerde kaart van het onderzoeksgebied in 1732. Behalve een boerderij en twee huizen zijn er ook vier kalkovens afgebeeld (bron: M. Schroor, De Atlas der Stadslanden van Groningen, 1724-1729, kaart 22, Groningen 1997).

Verkaveling

Op de kaart van 1830 is tevens te zien dat er een verkaveling aanwezig is die afwijkt van de verkaveling in de omgeving. In de omgeving is de verkaveling min of meer oost-west, gericht op het Reitdiep, terwijl de verkaveling op de Woldringlocatie onder een hoek van 45 graden op deze oost-west gerichte verkaveling staat. Ook de boerderij staat niet evenwijdig aan de verkaveling in de omgeving. Dit kan er op wijzen dat het hier om een van oorsprong oudere bewoningslocatie gaat.

Op de Bonnekaart uit 1900 tenslotte is te zien dat de boerderij nog aanwezig is. De meest zuidelijke bebouwing is vervangen door een grotere woning en de verkaveling is dan 'recht' getrokken. Ten noorden en zuiden van het onderzoeksgebied is dan meer bebouwing aanwezig die op het Reitdiep is georiënteerd. Waarschijnlijk gaat het hier om industriële bebouwing.

Waarde - Archeologie 1

De Woldringlocatie is vanaf de 18^e eeuw, wellicht ook al eerder, bebouwd geweest, en er kunnen zich nog resten van funderingen en erfinrichtingen (bijvoorbeeld waterputten en afvalkuilen) in de ondergrond bevinden. De terrein was daarom in de erfgoedverordening van 2010 beschermd als 'archeologisch perceel'. In het kader van dit bestemmingsplan is een booronderzoek⁴ uitgevoerd (als losse bijlage bij dit plan gevoegd) waaruit blijkt dat ter plekke nog archeologisch resten aanwezig zijn. Het terrein is daarom nu opgenomen op de verbeelding met de dubbelbestemming Waarde-Archeologie 1, waaraan regels zijn verbonden die bij nadere ingrepen in het terrein het benodigd archeologisch onderzoek regelen.

4.3 Ecologie

Beleid

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

De aanwezigheid van dieren en planten in de stad is bijvoorbeeld mogelijk dankzij water- en groenstructuren die onderling en met het landschap buiten de stad verbonden zijn zoals het Reitdiep. Daarnaast biedt ook het stedelijke en stenige milieu specifieke kansen voor verschillende planten en dieren. Gevels, daken en een enkele boom kunnen waardevolle natuurfuncties dragen voor dieren of planten die daarvan afhankelijk zijn zoals gierzwaluwen, vleermuizen en muurplanten.

De vastgestelde doelsoortennota's bieden voor inrichting en ontwikkeling de potentie en ambitie. Voor dit plan geldt de Doelsoortennota Stenige biotopen stedelijk gebied.

Plangebied

Het plangebied vormt geen onderdeel van de vastgestelde stedelijke ecologische structuur (SES) maar grenst daar aan de oostzijde wel aan. Het Reitdiep zelf is een waterverbinding terwijl de oostoever van het Reitdiep een groengebied is binnen de SES.

Het plangebied kenmerkt zich door een hoge mate van verstening met sterk antropogene invloeden. Binnen het plangebied komen de volgende biotopen voor: gebouwen met platte daken, verharde parkeerplaatsen en kleine delen kruidige vegetatie en plantsoen. De huidige natuurwaarden zijn hieraan gekoppeld. Het gaat om algemene vogelsoorten zoals Wilde eend, Kokmeeuw, Kauw en Merel maar ook minder algemene soorten als Zwarte roodstaart, Witte kwikstaart en Pimpelmees. Naast vogels zijn ook zeer waarschijnlijk vleermuizen in het gebied aanwezig. Zij foerageren waarschijnlijk vooral langs het Reitdiep en mogelijk boven het plangebied op plaatsen die in de luwte liggen en veel insecten herbergen.

Ontwikkelingsmogelijkheden

Het stedelijk ecologisch beleid richt zich niet alleen op het behouden en versterken van ecologische waardevolle gebieden en het opheffen van knelpunten, maar ook op het stedelijke milieu in het algemeen. Ontwikkelingen moeten de SES-zone aan de oostkant zoveel mogelijk respecteren. Daarnaast staat het plangebied en omgeving op de SES-kaart (2014) aangemerkt als te ontwikkelen/versterken SES-ondersteuning. Het plangebied moet daarmee dus in ecologisch opzicht duurzaam worden ingericht en aansluiten op omliggende SES-gebieden.



Uitsnede uit de SES 2014-kaart ter plaatse van het plangebied

Het uitgangspunt voor deze locatie is conform het doelsoortenbeleid Stenige biotopen stedelijk gebied. Ecologisch duurzame inrichting wordt bereikt door:

1. Het zoveel mogelijk handhaven en aanplanten van bomen en groen. Aansluiting op omliggende SES-gebieden is het uitgangspunt hoewel ecologische waarden op zichzelf ook nagestreefd moeten worden.
2. Waar mogelijk dak- en gevelvegetaties toepassen met inheemse soorten; groene daken dragen in hoge mate bij aan een gezond stedelijk leefmilieu, aan vermindering van waterafvoer en lagere energiekosten.
3. Indien zonnepanelen worden toegepast geven deze meer rendement wanneer zij in combinatie met vegetatiedaken worden toegepast.
4. In dak- en gevelconstructies zoveel mogelijk faunavoorzieningen toepassen voor vogels (met name gierzwaluw en huismus) en enkele vleermuiskasten of het toegankelijk maken van spouwr ruimten.

Conclusies in het kader van de Flora en faunawet en Natuurbeschermingswet

De kans op het voorkomen van beschermde soorten binnen het plangebied is beperkt aanwezig. Toch zijn tijdens een quickscan die de gemeente heeft uitgevoerd enkele beschermde soorten aangetroffen. Het gaat om Wilde marjolein en Grote kaardenbol. De eerste soort is matig streng beschermd onder de Flora- en faunawet terwijl de tweede licht beschermd is. Voor licht beschermde soorten geldt een algemene vrijstelling bij onder andere ruimtelijke ontwikkelingen. Toch streeft de gemeente ernaar om licht beschermde soorten zoveel mogelijk te sparen bij ruimtelijke ontwikkelingen of deze weer terug te brengen in de nieuwe plannen. Voor matig streng beschermde soorten geldt dat bij ruimtelijke ontwikkeling gewerkt moet worden volgens een goedgekeurde gedragscode Flora- en faunawet of er moet ontheffing worden aangevraagd. Naast vogels en de beschermde planten zijn geen andere beschermde soorten of potenties voor beschermde soorten aangetroffen. Het verdient wel aanbeveling om in het kader van het doelsoortenbeleid 'Stenige biotopen stedelijk gebied' voorzieningen in de bebouwing aan te brengen voor vogels en vleermuizen waarvan de verblijfplaatsen jaarrond beschermd zijn. Voor vogels geldt dat nesten in het broedseizoen altijd beschermd zijn. Bosschages of platte daken waar vogels broeden moeten daarom buiten het broedseizoen verwijderd worden.

4.4 Water

Beleid

Het waterbeleid voor Groningen is vastgelegd in 'Waterwerk', het Groninger water- en rioleringsplan 2014-2018. Daarnaast wordt gewerkt volgens de stedelijk wateropgave van de waterschappen Noorderzijlvest en Hunze en Aa's.

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

Beleidskader

Het beleid is vertaald in ambities voor de Gemeente Groningen. Na het maken van het eerste 'verbrede' GRP: het Groninger Water- en Rioleringsplan (GWRP) is het water- en rioleringsbeheer in Groningen goed op orde, maar in de totale waterketen moet worden bespaard en het moet efficiënter. Daarbij is het denken over afval sinds een aantal jaren aan het veranderen. Afval bestaat eigenlijk niet meer. Vrijwel alles wat we oorspronkelijk bestempelden als afval, kan na bewerking opnieuw worden benut. Dit kan zijn voor energieproductie, maar in veel gevallen zijn er ook hoogwaardiger toepassingen mogelijk. Afvalwater bijvoorbeeld bevat energie en voedingsstoffen die kunnen worden gebruikt in de landbouw. Maar naast nuttige stoffen bevat afvalwater ook steeds meer stoffen die we niet in het milieu willen hebben, zoals medicijnresten. Deze ontwikkelingen leiden tot nieuwe doelen, zoals het energiezuiniger maken van de afvalwaterketen, het sluiten van kringlopen door innovatie en het verbeteren van zuiveringsprocessen. Daarnaast blijven uiteraard de bestaande doelen voorop staan, zoals een water- en rioleringsstelsel dat de volksgezondheid waarborgt en waar de burger op kan vertrouwen. Samenwerking kan er voor zorgen dat zowel de bestaande als nieuwe doelen efficiënter en goedkoper kunnen worden bereikt.

Bij de planvorming wordt in een vroegtijdig stadium overleg met waterbeheerders gezocht (watertoets). In het kader van de watertoets zal nadere uitwerking van de principes van afwatering en ontwatering in relatie tot de waterkwaliteit en de waterkwantiteit plaats moeten vinden in overleg met

de waterbeheerder. De locatie valt binnen het beheergebied van waterschap Noorderzijlvest. Het waterschap vervult een adviserende en toetsende rol.

4.5 Milieu

4.5.1 Geluid

Er is akoestisch onderzoek uitgevoerd voor het plangebied op het gebied van wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Het volledige onderzoeksrapport⁵ is als losse bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Wegverkeerslawaai

De westelijke ringweg (N370) is de meest bepalende geluidsbron. Als gevolg van de hoge geluidsbelasting (boven de maximale grenswaarde van 53 dB) moeten gevels aan de zuidwestkant van het complex volledig, en aan de noordwest- en zuidoostkant deels, "doof" uitgevoerd worden. Het aanbrengen van een vliesgevel of coulissenscherm kan eenzelfde resultaat bieden. In de verbeelding en regels van dit plan is de verplichting om een dove gevel aan te brengen vastgelegd. Voor de woningen met een geluidbelasting lager dan de maximale grenswaarde van 53 dB, maar boven de voorkeurswaarde van 48 dB is een hogere waarde vastgesteld. Het ontwerpbesluit hiertoe is gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Burgemeester en wethouders hebben het hogere waardenbesluit vastgesteld vóór de vaststelling van het bestemmingsplan.

Spoorweglawaai

Uit de geluidberekeningen blijkt dat de geluidbelasting door spoorweglawaai ten hoogste 53 dB(A) bedraagt. De voorkeurswaarde van 55 dB(A) wordt daarmee niet overschreden. Spoorweglawaai vormt daarom geen beperking voor de ontwikkeling.

Industrie lawaai

De locatie ligt binnen de zone van het voormalige bedrijventerrein Groningen west/Hoogkerk. De bepalende geluidbron op dit bedrijventerrein is verdwenen (de Suiker Unie). Er kan zich niet opnieuw een grote lawaaimaker vestigen. Industrielawaai levert daarom geen beperking op voor realisatie van de woningen.

4.5.2 Luchtkwaliteit

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

Op 29 januari 2013 is het 'Verslag luchtkwaliteit 2011 gemeente Groningen' met de bijbehorende luchtkwaliteitskaart vastgesteld. Op deze gedetailleerde kaart is per locatie/weg aan de hand van kleuren te zien wat de concentratie van luchtverontreiniging is. Het verslag luchtkwaliteit en de luchtkwaliteitskaart zijn gebaseerd op modelberekeningen van een extern bureau en op meetgegevens van het Landelijk Meetnet Luchtkwaliteit in Groningen.

Het verslag luchtkwaliteit en de bijbehorende luchtkwaliteitskaart staan op de gemeentelijke website.

Uit het verslag luchtkwaliteit en de luchtkwaliteitskaart blijkt, dat in Groningen overal (ruimschoots) wordt voldaan aan de wettelijke luchtkwaliteitsnormen. Dit betekent, dat er vanwege de luchtkwaliteit geen belemmering is voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

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

Het project is in het kader van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) aan te merken als een kwetsbaar object. In het complex zullen 1-persoons en 2-persoons appartementen worden gerealiseerd.

Het volledige rapport van het onderzoek naar de externe veiligheid is als losse bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.⁶

Risicovolle inrichtingen

Binnen of nabij het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen. Het plangebied ligt ook niet binnen het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen.

Risicovolle transportroutes

Nabij het plangebied zijn de volgende risicobronnen, alsmede de bronnen die invloed hebben op het plangebied, geïnventariseerd.

Soort	Risicobron	Wet-en regelgeving
Transport	N370	provinciaal basisnet Groningen
	Spoorlijn Groningen - Sauwerd	Landelijk Basisnet

Plaatsgebonden risico transport

Zowel voor de provinciale weg N370 als de spoorlijn Groningen - Sauwerd is het risico berekend. Voor de vervoerscijfers is gebruik gemaakt van de aantallen genoemd in het landelijke basisnet en het provinciaal basisnet Groningen. De spoorlijn en de provinciale weg kennen geen plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} buiten het spoor of de weg. Daarmee wordt voldaan aan de grens- en richtwaarde voor het plaatsgebonden risico.

Groepsrisico transport

Het resultaat van de risicoberekening voor de N370 is dat ook met de aanwezigheid van het wooncomplex de oriënterende waarde voor het groepsrisico niet wordt overschreden. Er is geen sprake van ruimtelijke belemmeringen wat betreft het aspect externe veiligheid. Het resultaat van de risicoberekening voor de spoorlijn is dat het groepsrisico boven de oriënterende waarde uitkomt en een marginale verhoging laat zien ten opzichte van de huidige situatie.

Plasbrandaandachtsgebied Basisnet

In de regeling Basisnet is voor de spoorlijn Groningen - Sauwerd aangegeven dat hier een plasbrandaandachtsgebied aanwezig is. De afstand van het woongebouw tot de spoorlijn Groningen - Sauwerd is ongeveer 150 meter. Dit is buiten het plasbrandaandachtsgebied en hierdoor is dit aspect niet relevant.

30 meter zone provinciaal Basisnet Groningen

Rondom alle provinciale- en rijkswegen en alle spoorlijnen (m.u.v. de lijn Groningen - Leeuwarden) ligt een zone van 30 meter aan weerszijden van de transportroute. Binnen de 30-meterzone worden geen nieuwe objecten ten behoeve van minder zelfredzame personen geprojecteerd. De locatie van het project is wel gelegen binnen 30 meter zone van de provinciale weg N370. Het betreft echter niet een object voor minder zelfredzame personen.

Risicovolle transportleiding

In en in de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen buisleidingen die een belemmering vormen voor het plangebied.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

Het berekende groepsrisico voor de N370 ligt onder de oriëntatiewaarde. Het neemt door het bouwplan wel iets toe.

Het groepsrisico voor de spoorlijn Groningen - Sauwerd ligt boven de oriëntatiewaarde. Het berekende groepsrisico neemt iets toe met het bouwplan.

Maatregelen ter beperking van het groepsrisico

Bronmaatregelen zijn gericht op verlaging van het groepsrisico van een calamiteit bij een risicobron. Bronmaatregelen zijn echter niet te treffen in de onderhavige ruimtelijke situatie.

Mogelijkheden voor ontwikkelingen met lager groepsrisico

Varianten waardoor het groepsrisico niet of in beperktere mate toeneemt zijn bijvoorbeeld:

- De nieuwe ontwikkeling op een grotere afstand van de risicobronnen situeren;
- Een andere indeling van het plangebied, waarbij minder personenintensieve functies worden ontwikkeld.

Bij de planvorming is externe veiligheid beschouwd, evenals andere ruimtelijke afwegingskaders. Hierdoor kan worden gesteld dat in redelijkheid sprake is van een optimale situatie. Een beschouwing van andere mogelijkheden is derhalve niet aan de orde.

Bestrijdbaarheid

Bereikbaarheid

Bij een ongeval met gevaarlijke stoffen zijn zowel op het spoortracé Groningen-Sauwerd als op de N370 drie ongevalsscenario's mogelijk, namelijk een plasbrand, een explosie (BLEVE) en/of het vrijkomen van een toxische wolk. Door de ligging van de spoorlijn en de N370 zijn in het plangebied dodelijke effecten van alle drie ongevalsscenario's mogelijk. Bij een ongeval is de bereikbaarheid matig. Veiligheidsregio Groningen adviseert om te zorgen voor een goede, tweezijdige bereikbaarheid van het plangebied. Dit kan bijvoorbeeld door realisatie van een extra toegang vanuit de noordkant of het aanleggen van twee van elkaar gescheiden toegangen vanuit de N370.

Aan weerszijden van het complex kan de brandweer over eigen terrein het Reitdiep bereiken. Daarnaast is in het stedenbouwkundig plan voor de aan de zuidkant van het plangebied gelegen ACM-locatie als randvoorwaarde meegenomen dat een openbare route langs het Reitdiep voor fietsers en voetgangers wordt meegenomen. De maat hiervan is dusdanig dat een blusvoertuig daar in principe langs kan.

Wat betreft de bereikbaarheid en aanrijmogelijkheid vanuit het noorden is vanaf de Pleiadenlaan aanrijden via het fietspad in geval van calamiteit mogelijk. De breedtemaat is voldoende en de bocht is ruim genoeg. Ook staan er op de aansluiting van dit fietspad en de parallelweg langs de Friesestraatweg geen paaltjes in de weg die de bereikbaarheid belemmeren.

Bluswatervoorzieningen

De Veiligheidsregio Groningen adviseert om ervoor zorg te dragen dat de aanwezige bluswatervoorzieningen intact blijven, ook tijdens de geplande bouwactiviteiten in het plangebied. Verder adviseert de veiligheidsregio om een opstelplaats voor hulpdiensten te realiseren aan het Reitdiep.

In de huidige situatie zijn er brandkranen aanwezig langs de Friesestraatweg. Verder is het Reitdiep geschikt als bluswatervoorziening. Via het (nog aan te leggen) fietspad uit zuidelijke richting langs het Reitdiep is opstelling van hulpdiensten langs het Reitdiep mogelijk. In het plan is rekening gehouden met een opstelvak voor de brandweer, te bereiken vanaf de Friesestraatweg.

Zelfredzaamheid

Zelfredzaam vermogen

Het plan voorziet niet in de realisatie van objecten waarbij sprake is van langdurig verblijf van groepen verminderd zelfredzame personen (zoals kleine kinderen, zieken en ouderen). Doel van het plan is de realisatie van twee typen woningen: eenpersoons appartementen voor studenten en tweepersoons

appartementen voor starters. De toekomstige bewoners en gebruikers van het plangebied vormen een gemiddelde bevolkingsgroep uit de samenleving, die over het algemeen als zelfredzaam wordt beschouwd.

Ontvluchtingsmogelijkheden

Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van hoge gebouwen. Hoogbouw heeft een negatief effect op de ontvluchtingsmogelijkheden van de aanwezige personen. Vluchten uit hoge gebouwen vergt veel tijd. Dit betekent, dat de in de woontorens aanwezige personen in geval van een ongeval met gevaarlijke stoffen mogelijk onvoldoende tijd hebben om zichzelf in veiligheid te brengen. Dit geeft een verhoogde kans op slachtoffers.

In het totale gebouw komen circa 900 personen te wonen. De hoogbouw is 16 lagen waarin slechts een deel van de woningen komen, circa 70, dus circa 140 personen. Door de vluchtwegmogelijkheden binnen het gebouw naar 4 trappenhuisen kan het gebouw ruim binnen de 15 minuten ontruimd worden waardoor een tijdige ontruiming bij externe calamiteiten geen probleem is. Door de situering van 2 entrees aan de Friesestraatwegzijde en 2 entrees aan de Reitdiepzijde is het ook mogelijk van een calamiteit af te vluchten. De overdekte parkeervoorziening op de beganegrond werkt hierbij in het voordeel.

Als genoemde maatregelen worden getroffen achten wij het restrisico als gevolg van de provinciale weg N370 en het spoor Groningen - Sauwerd acceptabel.

4.5.4 Bodem

Voor de locatie is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het rapport⁷ van dit onderzoek is als losse bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. De bouwlocatie is getypeerd als verdachte locatie. Er zijn nl. op de locatie enkele licht tot sterk verhoogde gehalten aangetroffen. De matig tot sterk geconstateerde verhoogde gehalten van koper, lood en/of zink in de ondergrond liggen boven het 'criterium voor nader onderzoek'. Gezien het feit dat de aangetroffen sterk verhoogde gehalten zowel in horizontale als in verticale richting niet zijn afgeperkt, kan geen uitsluitel worden verkregen over de exacte omvang van de aanwezige sterke verontreiniging met koper, lood en zink in de grond ter plaatse van het perceel. Daarom wordt voorgesteld om een nader onderzoek uit te voeren waarbij de omvang van de verontreiniging in beeld wordt gebracht. Tevens wordt aanbevolen de overige 4 verdachte deellocaties te onderwerpen aan een onderzoek, zodat tevens de bodemkwaliteit van de verdachte deellocaties in beeld wordt gebracht.

Vervolgonderzoek moet uitwijzen welke maatregelen getroffen moeten worden om de bodem geschikt te maken voor de beoogde functie.

4.5.5 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.

Hoofdstuk 5 Juridische toelichting

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan Friesestraatweg 145 voorziet in een actueel en adequaat juridisch kader voor beheer en ontwikkeling van het plangebied. Het is een plan op basis van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Daarmee kunnen met direct recht omgevingsvergunningen worden verleend. De gekozen bestemmingen en de daarbij behorende regels geven helder aan welke functies op welke plaats zijn toegestaan.

Om de nodige flexibiliteit te waarborgen zijn tevens afwijkingsbevoegdheden opgenomen.

Dit bestemmingsplan is gemaakt conform SVBP 2012 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012) en het 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 vergunningstelsel voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden.

Het bestemmingsplan is digitaal gemaakt. De digitale verbeelding is variabel in schaal doordat kan worden in- en uitgezoomd, en bezit een meetfunctie. Het digitale plan is raadpleegbaar via het internet (gemeente.groningen.nl/bestemmingsplan alsook www.ruimtelijkeplannen.nl). Daar zijn de digitale bestanden ook te downloaden.

De papieren (analoge) verbeelding bestaat uit één kaartblad met schaal 1:1000. 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 geldt momenteel één bestemmingsplan, dat gedeeltelijk door het voorliggend bestemmingsplan wordt vervangen. Het is het bestemmingsplan Opheffing geluidzone en herziening Friesestraatweg / Reitdiep, vastgesteld door de gemeenteraad op 25-11-2009. Op de locatie van het nieuwe bestemmingsplan geldt in dat plan een bedrijfsbestemming.

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.

Bestemmingsregels

Artikel 4 Groen

De bestemming Groen is gelegd op 3 zijden van het woongebouw. Aan de kant van het Reitdiep kan in deze bestemming een semi-openbare fietsroute worden aangelegd.

Artikel 5 Verkeer

De bestemming Verkeer geldt voor de strook aan de westkant van het gebouw, en biedt de auto-ontsluitingsmogelijkheid voor het complex.

Artikel 6 Wonen

Dit is de hoofdbestemming van het complex. Geregeld is dat alleen zelfstandige woningen zijn toegestaan met een minimale oppervlaktemaat van 22m². Gebruik voor kamerverhuur is uitgesloten. Binnen de bestemming kunnen, gebonden aan maximale oppervlaktelimiten, een kantoorfunctie, sportvoorzieningen, horeca-1 en -2 en detailhandel in de vorm van een afhaalrestaurant worden toegestaan. Voor vergroting van die oppervlaktes (behalve die voor de sportvoorziening) zijn afwijkingsmogelijkheden ingebouwd. Als bijlage bij de regels is een afbeelding gevoegd met voorgeschreven dakhellingen. Van deze hellingsgraden kan bij recht met 5% naar beneden of boven worden afgeweken.

Nadere eisen

De nadere eisenregeling van lid 3 biedt burgemeester en wethouders de mogelijkheid nadere eisen te stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

a. de verblijfsituatie:

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

b. het straat- en bebouwingsbeeld:

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

b. In het algemeen zal bij bebouwing worden gestreefd naar:

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

c. de verkeersveiligheid:

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

d. de sociale veiligheid:

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

e. de milieusituatie:

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

f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden:

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

Artikel 7 Waarde - Archeologie 1

Dit artikel is bedoeld voor de bescherming van aanwezige archeologische waarden.

Artikel 8 Waterstaat - Waterkering

De gronden die onder deze dubbelbestemming vallen zijn, naast de bestemming Groen, mede bestemd voor waterkerende voorzieningen in verband met het aanliggende Reitdiep.

Algemene regels

Artikel 9

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

Artikel 10 Algemene bouwregels

Parkeernormen

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 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 afwijkingsmogelijkheid.

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 11 Algemene gebruiksregels

Dit artikel bevat de gebruiksregels die op alle bestemmingen van toepassing zijn.

Artikel 12

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

Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 13

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

Artikel 14

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

Interpretatieve gebruiksbepalingen

Interpretatieve gebruiksbepalingen kunnen per bestemming worden opgenomen wanneer binnen die betreffende bestemming behoefte is aan specifieke gebruiksregels of -verboden.

Hoofdstuk 6 Informatie en overleg

6.1 Informatie

Over het plan zijn de wijkraden Vinkhuizen en Paddepoel geïnformeerd. Verder zijn de bewoners van de woontoren Marquant tweemaal geïnformeerd, en bewoners van het wooncomplex aan de Perseusstraat en hun overburen eenmaal.

Omdat dit een heel gerichte manier van informeren is geweest, is dit bestemmingsplan niet als voorontwerpbestemmingsplan in de inspraak gebracht. Gekozen is ervoor om het ontwerpbestemmingsplan in procedure te brengen: een terinzagelegging van 6 weken met de mogelijkheid om zienswijzen bij de gemeenteraad kenbaar te maken.

6.2 Overleg

Het ontwerpbestemmingsplan is voorgelegd aan de betrokken overlegpartners. Daarop zijn de volgende reacties ontvangen. Het gemeentelijk commentaar wordt onder elke reactie weergegeven.

provincie Groningen

De provincie Groningen heeft de volgende opmerkingen over het plan gemaakt.

- Op grond van de regiovisie Groningen-Assen zijn er regionale woningbouwafspraken gemaakt voor de periode 2007-2019. Binnen die afspraken geldt dat dit soort kleine wooneenheden en studentenhuisvesting niet onder de definitie van 'zelfstandige woningen' worden geschaard. Nu de gegevensverzameling omtrent de woningvoorraad op basis van de Landelijke Voorziening Basisregistraties Adressen en Gebouwen (per 2012) plaatsvindt, dient dit echter wel te gebeuren. In het kader van de toekomstige regionale afspraken zal hiermee rekening moeten worden gehouden. Gelet op het aantal woningen dat voor en door de stad Groningen mag worden gebouwd op grond van de regionale planningslijst (regionale afspraken) vormt dit bouwplan vanuit het oogpunt van artikel 4.7 van de Omgevingsverordening geen probleem.

Commentaar: over het al dan niet meetellen zijn wij het nog niet met de provincie eens. In het kader van dit bestemmingsplan is dit echter geen relevant onderwerp.

- Met het oog op de rechtszekerheid en duidelijkheid in relatie tot de woningbouwafspraken is het wel gewenst om het aantal van 435 woningen (eventueel met een marge tot bijvoorbeeld 450 woningen in het belang van de gewenste flexibiliteit bij de uitvoering) in de planregels vast te leggen.

Commentaar: Juist in verband met de flexibiliteit nemen wij geen woningaantallen op in de regels van bestemmingsplannen. Van groter belang vinden wij het om in de regels (in combinatie met een maximale bouwhoogte) een minimale oppervlakte per woning op te nemen. Dat is een manier om de gewenste woningkwaliteit voor de doelgroep van dit project te bereiken.

- Aangeboden wordt om ten aanzien van duurzaamheid de gemeente te informeren over andere mogelijke voorzieningen en maatregelen die een bijdrage kunnen leveren aan duurzaamheid dan reeds genoemd in het plan.

Commentaar: het aanbod wordt gewaardeerd. Het project besteedt veel aandacht aan duurzaamheid, bovenop de wettelijke eisen dienaangaande. De ontwikkelaar zal van het aanbod op de hoogte worden gebracht.

- Het is gewenst dat bij de planvorming en planuitvoering rekening wordt gehouden met de toekomstige aanpassingen van de westelijke ringweg. In dit verband kan worden verwezen naar onze gemeenschappelijke inspanningsresultaten/samenwerkingsresultaten op dit gebied (zoals de 'Studie Westelijke Ringweg Groningen, fase 1 - visie'). Het is van belang dat het bestemmingsplan niet belemmerend gaat werken als het gaat om de gewenste toekomstige aanpassingen (zoals bijvoorbeeld de aanleg van een ongelijkvloers deel van de ringweg) en dat u probeert te komen tot een toekomstbestendige ontsluiting van het bij de nieuwbouw behorende verkeer richting nieuwe

ringweg.

Commentaar:

In paragraaf 3.5 Verkeer en parkeren is een passage toegevoegd over de ontsluiting van het project en de relatie met eventuele toekomstige aanpassingen van de westelijke ringweg.

- In verband met de ligging van de nieuwbouw binnen de geluidszone van de westelijke ringweg (de N370) zullen voor een deel van het woongebouw (i.c. voor de binnengevels hoogbouw noord) - vóór de vaststelling van het bestemmingsplan - hogere grenswaarden moeten worden vastgesteld. Uit de plantoelichting dient te blijken dat die hogere grenswaarden bij de vaststelling van het plan in acht zijn genomen.

Commentaar: een ontwerpbesluit hogere grenswaarden zal gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage worden gelegd. In de vaststellingsversie zal aangegeven worden dat wij een besluit over hogere grenswaarden hebben genomen.

- Verder zal - zo blijkt uit de plantoelichting - een deel van het gebouw (i.c. de zuidgevel, westgevel en noordgevel) met geluidwerende gevels moeten worden uitgevoerd, om aan de vereiste binnenwaarde van 33 dB te kunnen voldoen (te berekenen zonder de aftrek ingevolge artikel 110 van de Wet geluidhinder). Volgens de plantoelichting kan het qua uitvoering gaan om een dove gevel, een vliesgevel of om een coulissenscherm. Deze laatste twee mogelijkheden ontbreken echter in artikel 6.2.2. van de planregels. Ik adviseer u deze alternatieven toe te voegen en de desbetreffende begrippen in de planregels te definiëren.

Commentaar: in de bouwregels voor de bestemming Wonen is nu dit verzoek als volgt verwerkt:

'ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'dove gevel' dient de gevel als dove gevel *of als een voorziening met vergelijkbaar effect* te worden uitgevoerd, voor zover de geluidsbelasting de maximaal toegestane geluidsbelasting overschrijdt.'

- De realisering en instandhouding van de vereiste gevelwering dient in het bestemmingsplan te worden geborgd (zie o.a. uitspraak Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 11 augustus 2010, nr. 200905674/1/R3). Deze borging zit - op het onderdeel 'instandhouding'- onvoldoende in de planregels.

Commentaar: de planregels voldoen aan de aangehaalde uitspraak van de Raad van State: de verplichting om dove gevels te realiseren is opgenomen. Niettemin hebben wij de betreffende regel nu voorzien van de volgende tekst in verband met de instandhouding:

'ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'dove gevel' dient de gevel als dove gevel *of als een voorziening met vergelijkbaar effect* te worden uitgevoerd *en in stand gehouden*, voor zover de geluidsbelasting de maximaal toegestane geluidsbelasting overschrijdt.'

- Op basis van de Richtlijnen vaarwegen 2011 (RVW 2011) moet er een bebouwingsvrije zone worden aangehouden tussen het Reitdiep en het geprojecteerde gebouw. Daarbij gaat het om 10 meter voor een recht vaarwegvak en een buitenbocht. Wanneer het gaat om een binnenbocht gaat het om een bebouwingsvrije zone van 20 meter. Ik verzoek u met de relevante bebouwingsvrije zone rekening te houden en aan te geven wat u op dit punt heeft geregeld.

Commentaar: ter plaatse van het bestemmingsplan is sprake van een recht vaarwegvak. Een deel van de bebouwing ligt op minder dan 10 meter van de oever van het Reitdiep, zie de afbeelding hieronder (de linker rode lijn is de 10 metergrens). Wij achten dit in dit geval aanvaardbaar. De gebruiksintensiteit van het Reitdiep is laag te noemen, en er vaart vooral recreatievaart. De achtergrond van de 10 meterrichtlijn is er een van veiligheid en zicht. Recreatievaartuigen kunnen veel sneller reageren bij het waarnemen van andere schepen dan beroepsvaartuigen. Deze kortere reactietijd maakt dat een eventueel later opmerken van 'tegenliggers' vanwege aanwezige bebouwing geen gevaarlijke situaties oplevert. Bovendien is hier sprake van een lichte kromming in de vaarweg die gunstig is voor het uitzicht.



- Verder moet het ontwerp op basis van de Richtlijnen Vaarwegen 2011 (paragraaf 3.4.3.) - gelet op de grootte en de hoogte van de geplande bebouwing, mede in relatie tot de bestaande bebouwing - ook op windhinder voor de scheepvaart worden getoetst. Ter plekke kunnen immers gevaarlijke situaties ontstaan op de vaarweg voor met name lege binnenvaartschepen en recreatieschepen, in combinatie met het wachten voor de brug. In het windhinderonderzoek is geen aandacht voor de windhinder voor de scheepvaart te vinden.

Commentaar:

Het gevaar van windhinder voor de scheepvaart is inmiddels onderzocht. De conclusie van het onderzoek - nl. dat er geen toename van windgevaar voor de scheepvaart ontstaat vergeleken met de huidige situatie - is verwerkt in paragraaf 3.3.

- Onder verwijzing naar artikel 4.17a van de omgevingsverordening provincie Groningen stel ik vast dat in de plantoelichting de verantwoording ontbreekt wat betreft de wijze waarop u al dan niet rekening heeft gehouden met de adviezen van de Veiligheidsregio/brandweer. Ik acht de groepsrisicoverantwoording om die reden nog onvoldoende. Verder stel ik vast dat in de plantoelichting wel aandacht wordt geschonken aan de wenselijkheid van brandwerende voorzieningen, maar mis ik duidelijkheid over de concrete (uitvoerings)maatregelen die op dit gebied worden getroffen.

Commentaar: in paragraaf 4.5.3 Externe veiligheid is nu tekst toegevoegd die ingaat op de adviezen van de Veiligheidsregio. Brandwerende voorzieningen worden conform het Bouwbesluit aangebracht.

Waterschap Noorderzijlvest

Het Waterschap Noorderzijlvest heeft de volgende opmerkingen over het plan gemaakt.

- Er is onvoldoende uitgewerkt hoe het hemelwater, al dan niet vertraagd, wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater en naar welk oppervlaktewater. Het Reitdiep ligt hier het meest voor de hand. Dit moet worden afgestemd met Waterschap Hunze en Aa's.

Commentaar:

In de tekst van de waterparagraaf is dit verder uitgewerkt en aangepast. De ontwikkelaar zal zorgen voor afstemming met Waterschap Hunze en Aa's.

- De passage over vegetatiedaken is alleen relevant als er vegetatiedaken worden toegepast, anders kan ze beter worden weggelaten.

Commentaar:

Het bouwplan bevat geen vegetatiedaken. De alinea hierover in de waterparagraaf is uit de tekst verwijderd.

- verzocht wordt om in het schema in paragraaf 4.4. de 'Notities stedelijk water' te vervangen door de 'Notitie Water en ruimte'.

Commentaar:

Dit is vervangen in een nieuw schema.

- verzocht wordt om de groenbestemming langs het Reitdiep een dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering te geven omdat de oevers van het Reitdiep een regionale keringsfunctie hebben. Ook moeten hiervoor regels worden opgenomen.

Commentaar:

De dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering is op de verbeelding en in de regels opgenomen.

Gasunie Transport Services B.V.

Gasunie Transport Services B.V. deelt mede dat het plangebied buiten de 1% letaliteitsgrens van de dichtstbij gelegen aardgastransportleiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Veiligheidsregio Groningen

De Veiligheidsregio Groningen heeft de volgende opmerkingen over het plan gemaakt.

- Opgemerkt wordt dat het plan niet duidelijk maakt wat er wordt gedaan met het door haar uitgebrachte advies, en vraagt om aan te geven welke maatregelen zullen worden uitgevoerd.

Commentaar:

Bij de geadviseerde maatregelen is nu aangegeven hoe deze al dan niet in het plan zijn verwerkt.

- De Veiligheidsregio adviseert de zin in de tekst aan te passen over de acceptatie van het restrisico: niet de Veiligheidsregio is hier het bevoegde gezag maar de gemeente.

Commentaar:

Deze zin is aangepast.

Enexis

Enexis heeft de volgende opmerkingen bij het plan geplaatst. Enexis heeft kabels en leidingen liggen ter hoogte van het plangebied.

- Voor graafwerkzaamheden in de nabijheid van kabels en leidingen dient een KLIC-melding te worden gedaan.
- Voor gas liggen er breukgevoelige leidingen welke hoogstwaarschijnlijk vervangen dienen te worden. Dit hangt af van o.a. de diepgang van de werkzaamheden.
- Voor middenspanning dient rekening te worden gehouden met voor Enexis belangrijke transportkabels welke onder het Reitdiep zijn geboord.

Dit zijn werkzaamheden die in de uitvoeringsfase van belang zijn. De opmerkingen zijn doorgezonden aan de ontwikkelaar.

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid / exploitatie

Onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen heeft in het algemeen betrekking op nieuwe ontwikkelingen waarvoor bestemmingswijzigingen nodig zijn en die door de gemeente worden gerealiseerd. Het bestemmingsplan Friesestraatweg 145 heeft betrekking op een reeds bebouwd deel van de gemeente, waarbij de ontwikkelingen aan het particuliere initiatief worden overgelaten.

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

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

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

- 1.1 plan:
 het bestemmingsplan Friesestraatweg 145 met identificatienummer NL.IMRO.0014.BP554Friesestrw145-vg01 van de gemeente Groningen.
- 1.2 bestemmingsplan:
 de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en bijlagen.
- 1.3 verbeelding:
 de verbeelding van het bestemmingsplan Friesestraatweg 145, met het identificatienummer NL.IMRO.0014.BP554Friesestrw145-vg01.
- 1.4 aanduiding:
 een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.
- 1.5 aanduidingsgrens:
 de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.
- 1.6 bebouwing:
 één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.
- 1.7 bebouwingspercentage:
 een op de kaart of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van een bouwperceel, dat ten hoogste mag worden bebouwd.
- 1.8 bestemmingsgrens:
 de grens van een bestemmingsvlak.
- 1.9 bestemmingsvlak:
 een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.
- 1.10 bouwgrens:
 de grens van een bouwvlak.
- 1.11 bouwperceel:
 een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

- 1.12 bouwperceelgrens:
de grens van een bouwperceel.
- 1.13 bouwvlak:
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.
- 1.14 maatvoeringsgrens:
een op de kaart aangegeven lijn, die de grens aanduidt van een maatvoeringsvlak.
- 1.15 maatvoeringsvlak:
een op de kaart geheel of gedeeltelijk door maatvoeringsgrenzen omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waarop bebouwingsregelingen van eenzelfde aard van toepassing zijn.
- 1.16 aan huis verbonden beroep:
het beroepsmatig uitoefenen van activiteiten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en/ of de daarbij behorende aangebouwde bijbehorende bouwwerken kan worden uitgeoefend, mits:
1. het beroep door de bewoner van het pand wordt uitgeoefend, en
2. de woonfunctie in overwegende mate intact blijft, en
3. waarbij het beroep een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft, die met de woonfunctie in overeenstemming is.
- 1.17 additionele voorzieningen:
voorzieningen, die een onderdeel vormen van en ondergeschikt zijn aan een bestemming of functie.
- 1.18 archeologische waarden:
de aan een gebied toegekende waarden in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische relictten.
- 1.19 bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- 1.20 bodemingrepen:
werken en werkzaamheden waarvan mag worden aangenomen dat zij het bodemarchief kunnen aantasten.
- 1.21 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.

- 1.22 bouwwerk:
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.
- 1.23 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 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 geluidsgevoelige ruimte.
- 1.24 gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
- 1.25 gebruiksoppervlakte:
de 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.
- 1.26 geluidsbelasting:
de geluidsbelasting vanwege een weg, een industrieterrein en/of een spoorweg.
- 1.27 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.
- 1.28 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.
- 1.29 hoofdgebouw:
gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.
- 1.30 horeca - 1:
horecabedrijven gericht op het verstrekken van etenswaren, in hoofdzaak voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van zwak- en niet-alcoholische dranken zoals cafetaria's, snackbars, lunchrooms, grillrooms, shoarmazaken, broodjeszaken en daarmee vergelijkbare horecabedrijven.

1.31 horeca - 2:

horecabedrijven gericht op het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken, zoals restaurants, bistro's en daarmee vergelijkbare horecabedrijven.

1.32 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.

1.33 kamerverhuur:

ruimte(n) in een (deel van een) gebouw die geschikt is (zijn) of geschikt te maken is (zijn) voor (nacht)verblijf, niet zijnde een logiesfunctie als bedoeld in het Bouwbesluit of niet zijnde een (zelfstandige) woonruimte als bedoeld in de Huisvestingswet, ongeacht de duur van het verblijf en al dan niet tegen betaling.

1.34 logies met ontbijt:

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

1.35 peil:

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

1.36 prostitutie:

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

1.37 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.

1.38 standplaats voor straathandel:

het vanaf een vaste plaats op een openbare en in de openlucht gelegen plaats te koop aanbieden, verkopen of afleveren van goederen dan wel aanbieden van diensten:

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

- 1.39 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.
- 1.40 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.
- 1.41 woning:
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.
- 1.42 zakelijke dienstverlening:
het verlenen van diensten, al dan niet in een kantoorgebouw, op administratief, financieel en juridisch gebied, alsmede op het gebied van de informatie- en communicatietechnologie, de verhuur en handel in onroerend goed, architecten-, onderzoeks-, marketing-, uitzend- en beveiligingsbureaus en daarmee naar de aard vergelijkbare vormen van dienstverlening.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

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

Artikel 3 Uitmetingsverschillen

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

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemene bouwregels

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

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemene bouwregels

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

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen;
- b. kantoren, tot een maximum oppervlakte van 300m², met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond en de eerste verdieping;
- c. sportvoorzieningen tot een maximum oppervlakte van 200m²;
- d. horeca-1, horeca-2, zakelijke dienstverlening en detailhandel in de vorm van een afhaalrestaurant, tot een totale maximum oppervlakte van 350m², met dien verstande dat deze functies uitsluitend zijn toegestaan op de begane grond;
- e. additionele voorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemene bouwregels

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

6.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte mag maximaal de aangegeven bouwhoogte bedragen;
- c. de dakhellingen moeten de op bijlage 1 bij deze regels aangegeven dakhellingen bedragen, met dien verstande dat een afwijking van 5% van die dakhellingsgetallen is toegestaan;
- d. de gebruiksoppervlakte van een woning bedraagt minimaal 22m²;
- e. het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen;
- f. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'dove gevel' dient de gevel als dove gevel of als een voorziening met vergelijkbaar effect te worden uitgevoerd en in stand gehouden, voor zover de geluidsbelasting de maximaal toegestane geluidsbelasting overschrijdt.

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

6.3 Nadere eisen

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

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

Voor een toelichting zie de juridische toelichting in paragraaf 5.3.

6.4 Afwijken van de bouwregels

6.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

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

- a. lid 6.1 onder b voor het vergroten van de maximaal toegestane oppervlakte tot 400m²;
- b. lid 6.1 onder d voor het vergroten van de maximaal toegestane oppervlakte tot 150m²;
- c. lid 6.2.2 onder b voor vergroting van de toegestane bouwhoogte met maximaal 4 meter.

6.4.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in lid 6.4.1 is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

Het gestelde in 6.3 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

6.5 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor kamerverhuur.

Artikel 7 Waarde - Archeologie 1

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

7.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken met een grotere oppervlakte dan 50m² en een grotere diepte dan 0,3 meter beneden maaiveld, waarvoor een omgevingsvergunning is vereist, geldt dat deze uitsluitend mogen worden gebouwd nadat de aanvrager een archeologisch rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld. Indien archeologische waarden worden aangetroffen, dient een advies te worden ingewonnen ten aanzien van de voorgenomen werken bij een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

7.3 Afwijken van de bouwregels

7.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2 mits aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

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

7.3.2 Voorwaarden voor afwijken

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

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

7.4.1 Vergunningplicht

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

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

7.4.2 Uitzondering van de vergunningplicht

Het in lid 7.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:

- a. die het normale onderhoud betreffen;
- b. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. tot een oppervlakte kleiner dan 50 m² en een diepte kleiner dan 0,30 meter beneden maaiveld;
- d. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

7.4.3 Voorwaarden voor vergunningverlening

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

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

7.5 Wijzigingsbevoegdheid

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

Artikel 8 Waterstaat - Waterkering

8.1 Bestemmingsomschrijving

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

8.2 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.

8.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.2 ten behoeve van de bouw van in de andere bestemming(en) genoemde bouwwerken geen gebouwen zijnde, na voorafgaand overleg met de betreffende waterbeheerder en mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het veilig en doelmatig functioneren van de waterkering.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 10 Algemene bouwregels

10.1 Parkeren

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

10.2 Beleidsregels

Burgemeester en wethouders passen deze bouwregels toe met inachtneming van de door hen vastgestelde beleidsregels ten aanzien van het parkeren, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

10.3 Ruimte tussen bouwwerken

De zijdelingse begrenzing van 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.

10.4 Afwijkingsbevoegdheid

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

- a. lid 10.1:
 1. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
 2. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte wordt voorzien.
- b. lid 10.3, indien voldoende mogelijkheid aanwezig is voor reiniging en onderhoud van de vrij te laten ruimte.

10.5 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in lid 10.4 onder a is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

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

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor de uitoefening van een seksinrichting;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor de opslag van aan hun gebruik onttrokken voer-, vaar- of vliegtuigen, werktuigen of machines of onderdelen daarvan, verpakkingsmaterialen, schroot- en afbraak- en bouwmaterialen, bagger en grondspecie, afval, puin, grind of brandstoffen, anders dan in verband met het normale onderhoud of ter verwezenlijking van de bestemming;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor de uitoefening van een automaten/amusementshal;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor standplaatsen voor woonwagens.
- e. het gebruik van een bestaande woning als meer dan één zelfstandige woning.

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, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. voor overschrijding van de bouw- en/of maatvoeringsgrenzen:
 1. indien een meetverschil of de situatie ter plekke daartoe aanleiding geeft;
 2. ten behoeve van stoepen, toegangen, portieken, hellingbanen, buitentrappen, terrassen, erkers, balkons, luifels, hijsinrichtingen, lift- en trappenhuizen alsmede naar de aard vergelijkbare delen van bouwwerken;
- d. voor overschrijding van de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en buitentrappen, mits:
 1. de oppervlakte van de vergroting maximaal 25 m² bedraagt;
 2. deze bouwhoogte met maximaal 25% wordt overschreden;
- e. voor het oprichten van kleine, niet voor bewoning bestemde, gebouwtjes voor zakelijke doeleinden, zoals kiosken en naar aard en omvang daarmee gelijk te stellen gebouwtjes, met een maximale inhoud van 50 m³;
- f. voor het oprichten van bouwwerken van openbaar nut 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 200m³, met dien verstande dat voor ondergrondse containers geen maatvoeringsbeperkingen gelden;
- h. voor het realiseren van voorzieningen ten behoeve van de verkeers- en waterinfrastructuur;
- i. voor het bouwen van een collector voor warmteopwekking of een paneel voor elektriciteitsopwekking op een dak van een bouwwerk;
- j. voor het oprichten van bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals vlaggenmasten, reclame-uitingen tot een maximale hoogte van 6 meter, gedenktekens, beeldhouwwerken en andere kunstuitingen;
- k. voor het innemen van een standplaats voor straathandel;
- l. voor het oprichten van geluidwerende voorzieningen met een bouwhoogte van maximaal 4 meter;
- m. voor overschrijding van de toegestane bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 10 meter vanaf peil, met dien verstande dat voor reclame-uitingen een maximale hoogte van 6 meter geldt;
- n. voor overschrijding van de toegestane bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, tot maximaal 40 meter vanaf peil.

12.2 Voorwaarden voor afwijken

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

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

- e. de milieusituatie;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 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

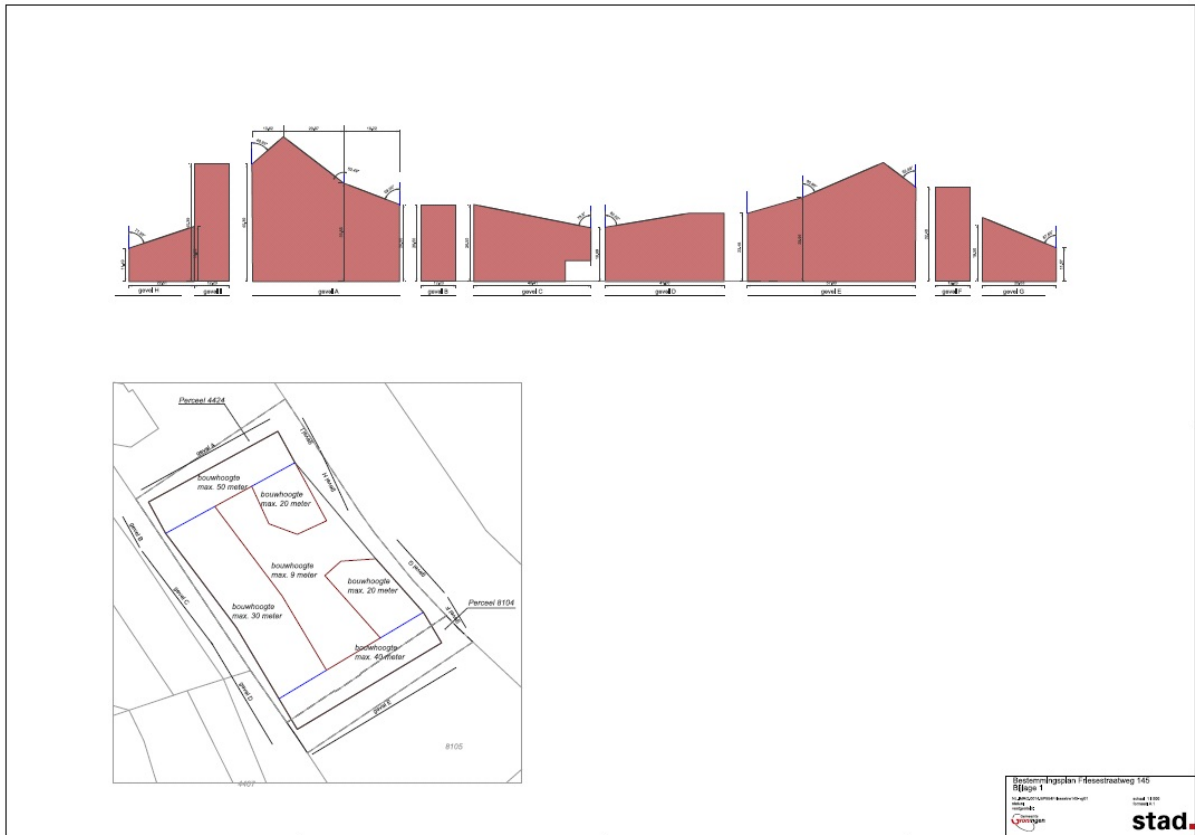
1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander 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 145.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 dakhellingen



Eindnoten

- 1. Friese straatweg 145 - Hoogbouw Effect Rapportage Woldring United. UCA Architects, 18 augustus 2015**
- 2. De Kristallen te Groningen. CFD-studie windhinder en windgevaar. Actiflow, 15 juli 2015**
- 3. De Kristallen te Groningen. CFD-studie windhinder voor de scheepvaart. Actiflow, 10 december 2015.**
- 4. Archeologisch booronderzoek Friese straatweg 145 te Groningen. MUG Ingenieursbureau, 14 april 2015**
- 5. Akoestisch onderzoek nieuw te realiseren appartementengebouw aan de Friese straatweg 145 te Groningen. Ingenieursbureau Spreen, 29 juni 2015.**
- 6. Externe veiligheidstoets bestemmingsplan Friese straatweg 145. Omgevingsdienst Groningen, 27-08-2015**

- 7. Verkennend bodemonderzoek Friese straatweg 145 te Groningen. Klijn bodemonderzoek, 18 mei 2015.**

