

Bestemmingsplan  
**Binnenterrein Oosterweg**

versie ontwerp



# Inhoudsopgave

|                                    |   |           |
|------------------------------------|---|-----------|
| <b>Toelichting</b>                 |   | <b>5</b>  |
| Hoofdstuk 1                        | Inleiding   | 7         |
| Hoofdstuk 2                        | De ruimtelijk - functionele structuur van het binnenterrein Oosterweg | 9         |
| Hoofdstuk 3                        | Randvoorwaarden / omgevingsaspecten                                   | 15        |
| Hoofdstuk 4                        | Juridische toelichting  | 23        |
| Hoofdstuk 5                        | Participatie, inspraak en overleg                                     | 27        |
| Hoofdstuk 6                        | Uitvoerbaarheid / exploitatie   | 29        |
| <b>Bijlagen bij de toelichting</b> |   | <b>31</b> |
| Bijlage 1                          | Schaduwdiagrammen   | 33        |
| Bijlage 2                          | Impressies  | 35        |
| <b>Regels</b>                      |   | <b>37</b> |
| Hoofdstuk 1                        | Inleidende regels   | 39        |
| Artikel 1                          | Begrippen   | 39        |
| Artikel 2                          | Wijze van meten   | 44        |
| Artikel 3                          | Uitmetingsverschillen   | 45        |
| Hoofdstuk 2                        | Bestemmingsregels   | 47        |
| Artikel 4                          | Wonen   | 47        |
| Artikel 5                          | Waarde - Archeologie 2  | 50        |
| Hoofdstuk 3                        | Algemene regels   | 53        |
| Artikel 6                          | Anti-dubbeltelregel   | 53        |
| Artikel 7                          | Algemene gebruiksregels   | 54        |
| Artikel 8                          | Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening                       | 55        |
| Artikel 9                          | Algemene afwijkingsregels   | 56        |
| Hoofdstuk 4                        | Overgangs- en slotregels  | 57        |
| Artikel 10                         | Overgangsrecht  | 57        |
| Artikel 11                         | Slotregel   | 58        |
| <b>Bijlagen bij de regels</b>      |   | <b>59</b> |
| Bijlage 1                          | Staat van bedrijfsactiviteiten wonen-werken                           | 61        |



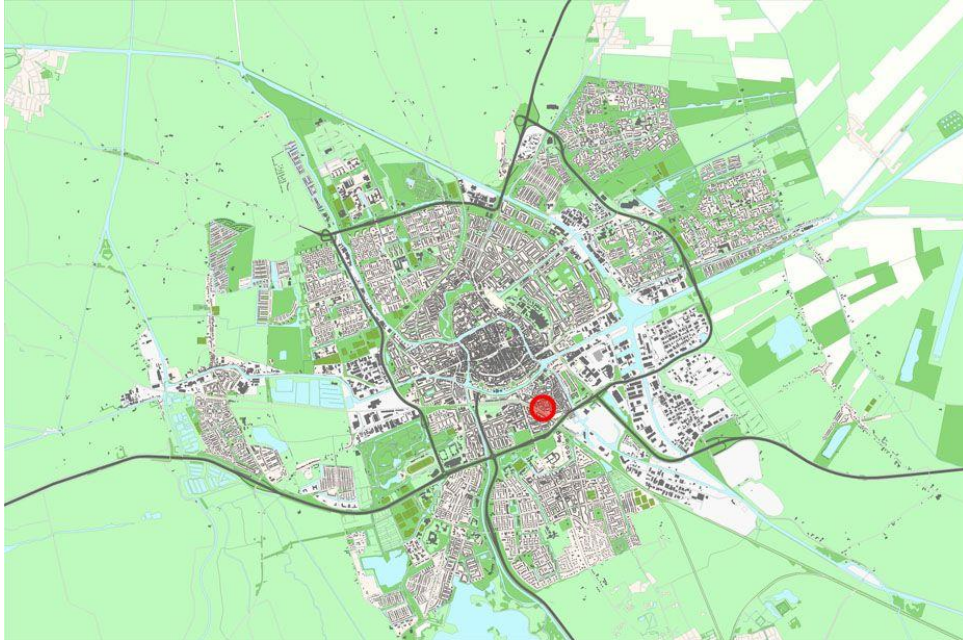
# Toelichting



## Hoofdstuk 1      Inleiding

### 1.1      Aanleiding en doel

Het plangebied Binnenterrein Oosterweg ligt in de wijk Oosterpoort. Het bestaat uit het binnenterrein tussen Oosterweg, Lodewijkstraat, Mauritsstraat en Boumanstraat.



*Ligging Binnenterrein Oosterweg in de stad*

Het binnenterrein Oosterweg maakte onderdeel uit van het bestemmingsplan Oosterpoort dat op 29 mei 2013 is vastgesteld en op 24 december 2013 onherroepelijk is geworden. Dit plan is echter wat het binnenterrein betreft vernietigd door de Raad van State naar aanleiding van een ingesteld beroep.

De Raad van State heeft de gemeente Groningen de opdracht gegeven om voor het binnenterrein een nieuw postzegelbestemmingsplan te maken dat dezelfde bouwmogelijkheden kent als het bestemmingsplan Oosterpoort van 29 mei 2013. Het verschil is echter dat moet worden vastgelegd dat alleen grondgebonden woningen mogen worden gebouwd.

Dit nieuwe bestemmingsplan is de uitwerking van die opdracht. De bouwvelop van het bestemmingsplan Oosterpoort uit 2013 is overgenomen in dit plan. Binnen die bouwvelop kunnen op het binnenterrein uitsluitend grondgebonden woningen gerealiseerd worden.

### 1.2      Begrenzing plangebied

Het plangebied Binnenterrein Oosterweg wordt begrensd door de Oosterweg, de Lodewijkstraat, de Mauritsstraat en de Boumanstraat. Alleen het binnenterrein waarop momenteel een gebouw van deels twee bouwlagen en deels één bouwlaag staat alsmede de toegang naar dit terrein vanaf de Oosterweg vallen onder dit bestemmingsplan. De woningen die grenzen aan bovengenoemde straten vallen buiten dit bestemmingsplan.



*Begrenzing plangebied Binnenterrein Oosterweg*

### **1.3 Voorgeschiedenis**

Voor het binnenterrein Oosterweg is in 2010 een voorbereidingsbesluit genomen. De bouw mogelijkheden die het bestemmingsplan Oosterpoort uit 1996 bood werden als te ruim gezien.

Vlak voordat het voorbereidingsbesluit in werking trad is door de eigenaar een serie bouwaanvragen gedaan. Twee van de bouwaanvragen pasten bij recht in het bestemmingsplan Oosterpoort uit 1996 en moesten worden verleend.

De twee verleende vergunningen zijn vervolgens overgenomen in het op 28 september 2011 vastgestelde nieuwe bestemmingsplan voor de Oosterpoort. De vergunningen zijn toen zo strak mogelijk bestemd om de planologische positie van de omwonenden ten opzichte van het oude bestemmingsplan behoorlijk te verbeteren.

De omwonenden hebben het bestemmingsplan aangevochten. Op 30 januari 2013 heeft de Raad van State een tussenuitspraak gedaan over het bestemmingsplan Oosterpoort en meer in het bijzonder het binnenterrein Oosterweg.

Als gevolg van deze tussenuitspraak is voor het binnenterrein in een tweede vaststellingsversie van het bestemmingsplan Oosterpoort een andere planregeling opgenomen. Deze tweede versie is vastgesteld op 29 mei 2013.

In de definitieve uitspraak van de Raad van State van 24 december 2013 is het beroep van omwonenden tegen het nieuwe bestemmingsplan Oosterpoort gegrond verklaard. De Raad van State heeft in die uitspraak voor het binnenterrein Oosterweg een voorlopige voorziening getroffen. Deze houdt in dat totdat voor het binnenterrein een passende nieuwe regeling is vastgesteld er op het terrein uitsluitend vijf grondgebonden woningen mogen worden gebouwd die passen binnen de bouwvelop zoals die is ingetekend in de tweede vaststellingsversie van het bestemmingsplan Oosterpoort. Voor een verdere inhoudelijke toelichting op de regeling wordt verwezen naar paragraaf 2.1.3.

Dit postzegelbestemmingsplan voorziet in een passende nieuwe regeling voor het binnenterrein. Inhoudelijk neemt dit plan precies de bouwvelop over zoals die in de tweede vaststellingsversie van het bestemmingsplan Oosterpoort voorkomt. Nieuw in dit plan is dat geborgd is dat er uitsluitend grondgebonden woningen mogen worden gebouwd. Daarmee wordt de opdracht van de Raad van State uitgevoerd.



## **Hoofdstuk 2            De ruimtelijk - functionele structuur van het binnenterrein Oosterweg**

### **2.1    Ruimtelijke structuur**

#### **2.1.1    Ontstaansgeschiedenis van de Oosterpoort**

De Oosterpoort behoort tot de eerste grootschalige, eind 19<sup>de</sup> eeuwse stadsuitbreidingen buiten de 17<sup>de</sup> eeuwse vestingterreinen van Groningen. De wijk is opgezet als woonwijk voor de arbeidersbevolking en kleine zelfstandigen. De aanleg van het westelijke deel van de wijk geschiedde vanaf 1870.

De wijk is ontstaan op de oostflank van de Hondsrug. Deze is ontstaan in de voorlaatste ijstijd (circa 200.000 jaar geleden), waarna door insnijding van de oerstromen van de rivieren de Hunze en A de langgerekte vorm ontstond. Beide dalen vulden zich, vooral in en na de laatste ijstijd (van circa 30.000 jaar geleden), met (dek)zand, klei en veen. Een sloot op de plek van de huidige Meeuwerderweg vormde de grens tussen de hoger gelegen zand- en keileemgronden van de Hondsrug ten westen en de lagere klei- en klei-op-veengronden ten oosten daarvan. De Hereweg vormde al sinds het ontstaan van de stad een belangrijke noord-zuid verbinding tussen de Drentse zandgronden en het wierdengebied ten noorden van Groningen. Zij loopt over het hoogste deel van de Hondsrug.

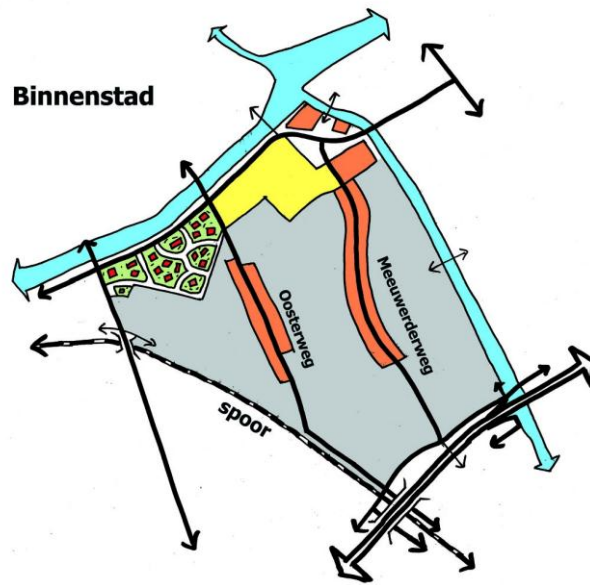
De Oosterweg ontstond later en was van secundair belang. In de middeleeuwen vormden deze twee zandwegen de zuidelijke invalswegen van de stad.

In 1864 kwam aan de Brandenburgerstraat, de Kleine Brandenburgerstraat en de Kleine Sophiastraat de eerste (kleinschalige) en min of meer planmatige bebouwing van de wijk tot stand. Enkele jaren later, in 1868, werd de spoorlijn naar Nieuweschans/Duitsland aangelegd. Hierdoor verdwenen veel tuinhuizen en theekoepels van de welgestelden en ontstond een scheiding tussen de Oosterpoortwijk en de Herewegwijk. De Oosterweg verloor haar functie als in- en uitvalsweg van de stad. In 1877 volgde de aanleg van de Mauritsdwarsstraat en de Boumanstraat. Aan de Oosterweg werd in 1922 een Nederlands Hervormde kerk gebouwd, de Oosterkerk (in 1988 verbouwd tot woningen en wooneenheden).

#### **2.1.2    De (huidige) ruimtelijk - functionele structuur van de Oosterpoort**

De hoofdstructuur van de wijk wordt voor een groot deel bepaald door de begrenzingen, die structuurbepalende elementen vormen op het schaalniveau van de stad. In de wijk zelf zijn de Meeuwerderweg en Oosterweg met hun voorzieningen en winkels structuurbepalend, evenals het Zuiderpark en de voorzieningen aan de noordzijde van de wijk. De doorlopende noord-zuidroutes Oosterweg en Meeuwerderweg zorgen voor een driedeling van de wijk en voor de directe verbinding met de binnenstad.

Voor het overige wordt de wijk gekenmerkt door gesloten bouwblokken die voornamelijk bestaan uit woningen. Waar de bouwblokken voldoende maat hebben, zijn in het verleden bijzondere functies zoals kerken, scholen en bedrijven op binnenterreinen ontstaan. De verkavelingsrichting van de bouwblokken en het verloop van de structuurbepalende straten zijn gebaseerd op het oorspronkelijke landschappelijke verkavelingspatroon en landschappelijke structuurelementen.



*Hoofdstructuur Oosterpoort*

### **Bebouwingsstructuur**

De Oosterpoort is een stadswoonwijk, opgebouwd uit gesloten bouwblokken. Door diversiteit in de afmetingen van de bouwblokken en straten en het verschil in de periodes van ontstaan, is er een aantal buurten te onderscheiden met elk hun eigen sfeer en kenmerken. Door het doorlopende stratenpatroon vormen de verschillende buurten een wijk met een sterke samenhang. De wijk bestaat uit woonstraten en gesloten bouwblokken met individuele bebouwing voornamelijk ontstaan in het einde van de 19<sup>e</sup> en begin van de 20<sup>e</sup> eeuw. Deze 19<sup>e</sup>-eeuwse en vroeg 20<sup>e</sup>-eeuwse bebouwing wordt op veel plaatsen onderbroken door bebouwing uit de jaren '80 van de 20<sup>e</sup> eeuw die destijds als vervangende nieuwbouw is ingezet in het kader van wijkvernieuwing.

### **Het gebied tussen de spoorlijn en de Meeuwerderweg**

Dit gebied wordt gekenmerkt door een patroon van rechte straten en, in vergelijking tot het gebied ten oosten van de Meeuwerderweg, relatief grote bouwblokken. De bebouwing laat een grote verscheidenheid zien aan woningtypen. In de grotere bouwblokken zijn de binnenterreinen voorzien van bebouwing in de vorm van ondermeer woningen, scholen, bedrijvigheid en een buurtstalling voor auto's. Bijzondere invullingen met woningen op binnenterreinen zijn het woonhof 'Gasthuis voor den Werkenden Stand' en een tot appartementen verbouwde kerk aan de Oosterweg. Een voorbeeld van een andere functie is de school op het binnenterrein tussen de Oliemulderstraat en de Warmoesstraat.



*Woonhof aan de Oosterweg en school aan de Warmoesstraat*

De bebouwing langs de Oosterweg, één van de belangrijkste hoofdroutes van de wijk, kent een zeer divers karakter, variërend van een karakteristiek schoolgebouw uit 1880, oorspronkelijke arbeiders- en moeskerswoningen van rond 1900 tot later invullingen uit de jaren 30 van de 20<sup>e</sup> eeuw in verstrakte Amsterdamse Schoolstijl.

### 2.1.3 Huidige situatie binnenterrein Oosterweg

Op het binnenterrein Oosterweg staat momenteel één gebouw. Dit gebouw bestaat deels uit twee bouwlagen en deels uit één bouwlaag. Tussen het huidige gebouw en de kerk aan de zuidkant staan een paar bomen. Het binnenterrein zelf is deels verhard, deels onverhard. Het terrein wordt ontsloten vanaf de Oosterweg door middel van een tegelpad.



*Luchtfoto van de huidige situatie op het binnenterrein*

### 2.1.4 Ontwikkelingsmogelijkheden binnenterrein Oosterweg

Dit bestemmingsplan maakt op het binnenterrein Oosterweg woningbouw mogelijk. Er is een rij woningen toegestaan van twee bouwlagen met een lessenaarskap. Dit bouwvolume is zo gekozen dat, gezien de huidige wooneisen, verkoopbare woningen gerealiseerd kunnen worden. De kap is zo gesitueerd dat de hoge zijde zich aan de zuidkant bevindt en de lage zijde aan de noordkant. Met deze situering treedt er geen vermindering op van bezonning in de tuinen van de woningen aan de Boumanstraat, ten noorden van de locatie. In maart en september is er in de ochtend en avond ongeveer een halve meter minder zon in deze tuinen.

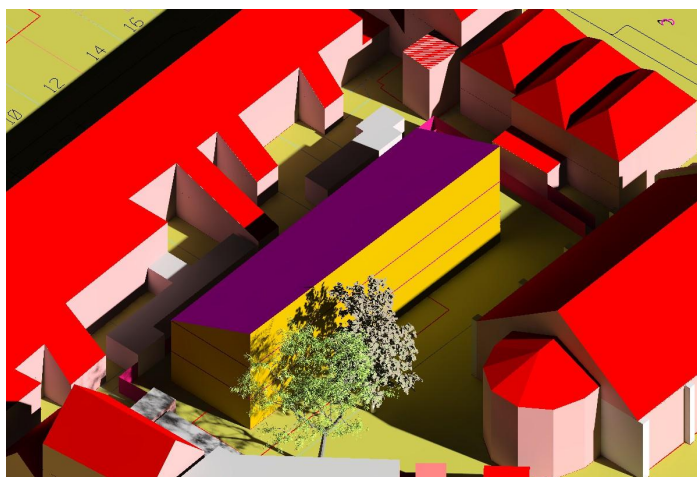
Nieuw ten opzichte van eerdere versies van het bestemmingsplan Oosterpoort 2013 is dat in de regels en op de plankaart is geborgd dat uitsluitend grondgebonden woningen zijn toegestaan. Vanwege de typologie van grondgebonden woningen ontstaat er geen onevenredige aantasting van de privacy in omliggende tuinen en woningen. Op de verdiepingen bevinden zich de slaapkamers, er is geen inkijk in de omliggende tuinen vanuit een woon-/leefvertrek.

Het nieuwe bouwvlak heeft hetzelfde grondvlak als het in eerdere versies van het bestemmingsplan Oosterpoort 2013 ingetekende bouwvlak. Binnen deze contour is een realistisch bouwplan derhalve mogelijk. Aan de zuidzijde wordt de begrenzing van het bouwvlak bepaald door de locatie van de aanwezige bomen. Aan de zuidzijde speelt bezonning geen rol, hier is een hoogte van drie bouwlagen (11 meter) niet bezwaarlijk. Aan de noordzijde van het bouwvlak wordt de bouwgrens bepaald door enerzijds de minimale diepte die voor een woning nodig is en anderzijds de bezonning van de aangrenzende tuinen (achterkant Boumanstraat). Met een bouwblok van 9 meter diep blijft er circa drie meter tuin over tot de brandgang achter de woningen aan de noordzijde. Aan de oost- en westzijde van het bouwblok bevinden zich de kopgevels van het gebouw. Vanwege de ligging is er weinig invloed op de bezonning in de omliggende tuinen.

De goothoogte aan de noordzijde mag maximaal 7 meter bedragen. Onderstaande zonnediagrammen tonen aan dat er bij deze hoogte nauwelijks vermindering van bezonning optreedt. In maart en september is er om 10 uur in de ochtend ongeveer een halve meter minder zonlicht in de betreffende achtertuinen. In de zomer treedt er geen vermindering van zonlicht op in de aangrenzende tuinen aan de noordzijde.



*Zonnediagram (vanuit het oosten) van de situatie op 21 maart om 10.00 uur bij een goothoogte van 7 meter en een nokhoogte van 11 meter*



*Zonnediagram (vanuit het zuidwesten) van de situatie op 21 maart om 10.00 uur bij een goothoogte van 7 meter en een nokhoogte van 11 meter*

## 2.2 Wonen

De Oosterpoort is een populaire buurt om in te wonen. Het is een vooroorlogse buurt, wat overigens niet betekent dat alle woningen vooroorlogs zijn. Dit geldt voor ongeveer tweederde van de woningvoorraad. De vooroorlogse voorraad is met name in bezit van eigenaren-bewoners. Deze groep bezit ongeveer de helft van de vooroorlogse woningen. Eén derde is in bezit van particuliere verhuurders. De rest van de vooroorlogse woningen is in bezit van corporaties. Van de naoorlogse woningen zijn de meeste corporatief bezit. Dit geldt voor 80% van de woningen. De overige 20% is in bezit van eigenaren-bewoners.

Het aantal inwoners van de Oosterpoort groeide vanaf 1991 van ruim 4.300 naar ruim 4.700 in 2008. De bevolking van de Oosterpoort is jong, zelfs jonger dan van de stad. Van de totale bevolking van de Oosterpoort is ruim een derde tussen de 20 en 29 jaar. In de stad is dit een kwart. Samenhangend met de jonge bevolking is het aantal eenpersoonshuishoudens in de Oosterpoort groot. Ruim de helft van de huishoudens valt in deze categorie.

Een derde van de huishoudens is samenwonend zonder kinderen. Dat betekent dat 15% van de huishoudens gezinnen betreft. Het woningbouwproject De Linie, aan de andere kant van de ringweg, toont overigens aan dat wonen aan de rand van het centrum in hoge dichtheden, maar wel in grondgebonden woningen, populair is bij gezinnen.

De Oosterpoort kent een intensieve bebouwing. Om de huidige woonkwaliteit te bewaren dienen de aanwezige publieke binnenterreinen zoveel mogelijk groene openbare ruimtes te blijven.

### **2.3 Verkeer**

In de gehele Oosterpoort geldt betaald parkeren. De Oosterpoort behoort volgens het parkeerbeleid tot de schilwijken voor betaald parkeren. Dit houdt in dat bewoners parkeren met een parkeervergunning. Ondanks deze maatregel is de parkeerdruk in de gehele wijk zeer hoog en benadert deze veelal de capaciteit. Bijna overal wordt in de openbare ruimte geparkeerd. Bij nieuwbouwplannen dient rekening te worden gehouden met voldoende parkeerruimte voor zowel de auto als de fiets. Het aantal parkeerplaatsen wordt bepaald door de geldende gemeentelijke parkeernormen. De kosten van de parkeerplaatsen zijn voor rekening van de ontwikkelaar.



## Hoofdstuk 3      Randvoorwaarden / omgevingsaspecten

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

### 3.1      Duurzaamheid, energie en leefomgevingskwaliteit

De gemeente Groningen heeft de ambitie uitgesproken om van Groningen de duurzaamste stad van Nederland te maken. Hiervoor heeft het college in 2007 een duurzaamheidsvisie opgesteld en vastgesteld. De uitwerking van deze visie heeft het college verwoord in de documenten: 'het Beleidskader duurzaamstestad.groningen.nl' en de 'Routekaart Groningen Energieneutraal+2025'. Hierin wordt bij de ambitie de duurzaamste stad te worden de focus gelegd op twee thema's: energie en kwaliteit van de leefomgeving.

#### *Energie*

Binnen elk nieuwbouw- of renovatieplan moet het beleid zoals verwoord in de Routekaart worden meegenomen. Er dient bijvoorbeeld naast aandacht aan een optimale isolatie en besparingen op het gebied van elektra ook gekeken te worden of er ook andere mogelijkheden in de buurt aanwezig zijn. Zoals bijvoorbeeld restwarmte van nabij gelegen bedrijven / kantoren / scholen. Het gebruik van aardwarmte in de vorm van warmte/koude opslag in de bodem in combinatie met warmtepompen is een duurzaam alternatief voor verwarming door middel van aardgas.

#### *Overige (duurzaamheid)aspecten*

Op het gebied van materiaalgebruik wordt gestreefd om materialen te gebruiken die gerecycled kunnen worden of herwinbaar zijn. Hiertoe dienen materialen tevens zodanig te worden toegepast dat deze na sloop eenvoudig kunnen worden gescheiden en geschikt voor hergebruik zijn. Bij het gebruik van materialen dient uitloging naar de bodem, het grondwater en het oppervlaktewater zoveel mogelijk te worden voorkomen.

### 3.2      Archeologie

In 1992 is door Nederland het 'verdrag van Valetta' ondertekend, in de volksmond ook wel 'verdrag van Malta' genoemd. Het verdrag van Malta is wettelijk vertaald met een ingrijpende wijziging in de Monumentenwet 1988 en enkele andere wetten, zoals de Ontgrondingenwet en de Woningwet. Hierin wordt de verantwoordelijkheid voor een goede omgang met eventueel aanwezige archeologische waarden bij de gemeenten gelegd. De bescherming van die waarden dient te worden meegenomen in de ruimtelijke ordening, dat wil zeggen de bestemmingsplannen.

Elk bestemmingsplan dient vanaf 1 september 2007 daarom een paragraaf archeologie te bevatten, waarin wordt aangegeven welke archeologische waarden in het plan aanwezig, dan wel te verwachten zijn. Daarnaast dient het bestemmingsplan regels te bevatten om eventueel aanwezige archeologische waarden te beschermen. Die regels kunnen in enkele op archeologische gronden geselecteerde gebieden aan een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk of voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden worden verbonden.

Daarmee wordt de aanvrager van een dergelijke vergunning verantwoordelijk voor behoud van archeologisch erfgoed. De Monumentenwet 1988, de Erfgoedverordening van de gemeente en dit bestemmingsplan beschrijven vervolgens de procedure.

Het bestemmingsplan Binnenterrein Oosterweg is een actualisatie van het vigerende bestemmingsplan. Er is in het grootste gedeelte van de Oosterpoort géén archeologisch (voor) onderzoek verricht en de gegevens over de ligging van archeologische waarden in de wijk zijn daarmee (nog) schaars.

Dit heeft tot gevolg dat in de hele wijk het archeologisch onderzoek verplaatst is naar het moment dat er een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk of voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden wordt aangevraagd.

De Oosterpoort heeft een hoge archeologische verwachting voor de periode Steentijd. Omdat slecht te voorspellen is waar de resten precies aan te treffen zijn, geldt het omgevingsvergunningvereiste alleen voor bouwwerken, werken en werkzaamheden vanaf 200 vierkante meter. We weten echter wel dat de bovenste meter hoogstwaarschijnlijk geen vondsten (meer) herbergt. Er is daarom ook geen omgevingsvergunning nodig voor werken en werkzaamheden tot een diepte van 1 meter beneden maaiveld. Gezien de ligging van het binnenterrein Oosterweg in de Oosterpoort geldt in dit bestemmingsplan hetzelfde vergunningstelsel als in het overkoepelende bestemmingsplan voor de Oosterpoort.

### **3.3 Ecologie**

#### **Gewenste ontwikkeling**

Alle boomstructuren in de Oosterpoort zijn waardevol voor vogels en vleermuizen als nestplaats, voedselvoorziening en trekroute. Inrichting en beheer van alle groengebieden moet afgestemd zijn op het Doelsoorten beleid deelgebied centrum.

#### **Overige aandachtspunten**

De bouwwijzen van huizen in de Oosterpoort kenmerken zich veelal nog door traditionele dakbouw met dakpannen. In beschikbare holten leven waardevolle stadsdieren als gierzwaluwen, huismussen, roodstaarten en verschillende vleermuissoorten. De aantallen van deze soorten nemen stadsbreed af. Bestaande kolonies van gierzwaluwen bevinden zich in Zuiderpark-Parklaan, Martenstraat-Annastraat-Meeuwerderweg, Veemarktstraat- Meeuwerderweg, Frederiksplein-Nieuwstraat, Sijsenstraat-Verlengde Frederikstraat-Hendrikstraat, Oosterweg nabij de kerk en Oosterweg-Polderstraat. Al deze nestplaatsen zijn beschermd en moeten voor sloop of renovatie gecompenseerd worden. Bij renovatie en nieuwbouwplannen is het überhaupt noodzakelijk voorzieningen voor deze soorten als randvoorwaarde op te nemen. Bij nieuwbouw moet tevens nadrukkelijk ingezet worden op het realiseren van dakvegetaties. Deze dragen in een intense stad in hoge mate bij aan verhoging van de kwaliteit van de leefomgeving en de duurzaamheid.

#### **Wet- en regelgeving**

Door middel van quickscans en zonodig nader onderzoek dienen ruimtelijke ontwikkelingen getoetst te worden aan de Flora- en faunawet als ook het stedelijke ecologisch beleid. De afstand tot de Ecologische Hoofdstructuur, c.q. Oosterpolder in Haren bedraagt ongeveer 3 kilometer. De afstand tot het Leekstermeergebied bedraagt ruim 3 kilometer. Gezien de afstand tot de betreffende gebieden en de afscherming door bestaande bebouwing is er geen sprake van invloed ten gevolge van dit plan op beide gebieden.

### **3.4 Water**

Het beleid ten aanzien van water is vastgelegd in Waterwerk, verbreed Groninger Rioleringsplan van de gemeente Groningen (planperiode 2009-2013). Daarnaast wordt gewerkt volgens de stedelijk wateropgave van het waterschap Noorderzijlvest en van het waterschap Hunze en Aa's.

De natuurlijke relatie van water met zijn omgeving ligt in steeds sterkere mate (mede) ten grondslag aan de ruimtelijke ontwikkeling. Het water als medeordenend principe. Water legt verbindingen tussen bodem, natuurlijke ontwikkeling en de gesteldheid en beleving van de woon- en werkomgeving.

Bij de planvorming wordt in een vroegtijdig stadium overleg met waterbeheerders gezocht (watertoets).



In het kader van de watertoets zal nadere uitwerking van de principes van afwatering en ontwatering in relatie tot de waterkwaliteit en de waterkwantiteit plaats moeten vinden in overleg met de waterbeheerder. De locatie valt binnen het beheergebied van waterschap Hunze en Aa's. Het waterschap vervult een adviserende en toetsende rol.

Bij nieuwbouw moet rekening gehouden worden met de gevolgen van een toename van verhard en bebouwd oppervlak. Door deze verdere verstedelijking komt regenwater sneller tot afstroming. Voor het bestaande watersysteem betekent deze toename een extra belasting en moet meer water worden geborgen. Hiervoor wordt door de waterschappen een compensatie in de vorm van oppervlaktewater vereist is. Als vuistregel wordt een compensatie van 10% van de toename van het verhard en/of bebouwd oppervlak in de vorm van oppervlaktewater geëist. Binnen het plan is dit niet aan de orde, aangezien het plan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt die niet al mogelijk waren onder het voorgaande bestemmingsplan.

### **Bodem**

De drooglegging is de afstand van de grondwaterstand tot aan de bovenzijde van het maaiveld. Bij wegen en bomen moet dit minimaal 1.00 meter zijn en bij gebouwen moet dit minimaal 0.20 meter beneden de bodemafluiting van de kruipruimte zijn. De drooglegging bij winterpeil t.o.v. het laagste relevante maaiveld bedraagt in de Oosterpoort 1.45 meter (bron stedelijke wateropgave Groningen). De drooglegging in het gebied voldoet hiermee aan de uitgangspunten.

### **Bouwmaterialen**

Bij de bouw van de gebouwen mogen geen materialen gebruikt worden die milieuverontreinigend zijn zoals lood, zink en koper. Ook bepaalde bitumen en behandeld hout logen milieugevaarlijke stoffen uit welke via het regenwater in het oppervlaktewater terecht kunnen komen. In het algemeen geldt dat het toepassen van vegetatiedaken/groene daken een prima middel is om regenwater vast te houden en vertraagd af te voeren. De vegetatie neemt vocht op, bergt water en gebruikt op die manier water. Tevens verdampt het water door zon en wind. Bij hevige neerslag zal het water minder snel tot afstroming komen. Ook dit kan een bijdrage leveren in de compensatie van de toename van het verhard en bebouwd oppervlak. Daarnaast isoleren de groene daken in de zomer. Door het verdampingsproces in de grondlaag wordt voorkomen dat het dak te veel opwarmt. Op deze wijze kan bespaard worden op energieslurende voorzieningen zoals airco's e.d.

## **3.5 Milieu**

Dit hoofdstuk gaat in op de milieuaspecten die relevant zijn voor het bestemmingsplan Binnenterrein Oosterweg. Het plangebied betreft een binnenterrein waar woningen komen. Achtereenvolgens wordt ingegaan op bedrijven(terreinen), geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, bodem en duurzaamheid.

### **3.5.1 Bedrijven(terreinen)**

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

In de wijk Oosterpoort zijn uitsluitend bedrijven toegestaan in de categorieën 1 en 2, conform de beschrijving van de VNG in "Bedrijven en milieuzonering". Dergelijke bedrijven passen binnen een woonomgeving en hebben dus geen negatieve effecten op de toekomstige woningbouw op het binnenterrein.

### 3.5.2 Geluid (spoor en weg)

Geluid is één van de factoren die (grote) invloed kan hebben op de beleving van de leefomgevingskwaliteit. Daarom moet er bij nieuwe ruimtelijke- of verkeersontwikkelingen akoestisch onderzoek plaatsvinden om de geluidssituatie in beeld te brengen. Hierbij moet de geluidbelasting op de gevel van (nieuwe) geluidgevoelige bestemmingen (zoals woningen) worden getoetst aan de wettelijke geluidnormen. Hierbij worden drie bronnen van geluidhinder onderscheiden:

- a. wegverkeerslawaai
- b. spoorweglawaai
- c. industrielawaai

In dit plangebied zijn de twee eerste bronnen van geluidhinder aanwezig.

#### 1. Wegverkeerslawaai

Rondom het plangebied liggen veel wegen die zijn aangewezen als 30-kilometerzone. Deze vallen niet onder de werkingssfeer van de Wet geluidhinder. Dit is wel het geval bij de volgende drukke wegen rondom het plangebied (met tussen haakjes de breedte van de geluidzone vanaf de as van de weg):

|                               |           |
|-------------------------------|-----------|
| Weg der Verenigde Naties (A7) | 400 meter |
| Hereweg                       | 200 meter |
| Griffeweg                     | 200 meter |
| Veemarktstraat                | 200 meter |
| Trompsingel                   | 200 meter |
| Zuiderweg                     | 200 meter |

Ook de andere 50-kilometer-wegen rond het plangebied vallen onder de werkingssfeer van de Wet geluidhinder met een bijbehorende geluidzone van 200 meter vanaf de as van de weg. De geluidbelasting vanwege deze wegen op nabijgelegen woningen of andere geluidgevoelige bestemmingen kan op een aantal drukke punten hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder. Deze wet heeft geen gevolgen voor bestaande situaties. Bij nieuwe ontwikkelingen schrijft de Wet geluidhinder een procedure en werkwijze voor die consequenties kan hebben voor de geluidbelasting die is toegestaan op nieuwe geluidgevoelige bestemmingen. Een maatregel om het wegverkeerslawaai te beperken is het toepassen van stil asfalt. Waar nodig en (technisch) mogelijk zal een wegdek bij groot onderhoud worden vervangen door stil asfalt.

#### 2. Spoorweglawaai

Het plangebied ligt vlakbij de spoorlijn Groningen-Zwolle. Zoals in veel binnenstedelijke gebieden wordt de voorkeursgrenswaarde van 55 dB bij bestaande woningen langs het spoor overschreden. Nieuwe ontwikkelingen voor woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen binnen de geluidzone van de spoorlijn mogen niet zonder meer plaatsvinden. Hiervoor moet de gemeente een hogere waarde vaststellen indien dit uit berekening blijkt.

### Samenvatting

De locatie ligt in de geluidzone van de Weg der Verenigde Naties (A7). De overige wegen in de directe omgeving zijn 30 km wegen met een beperkte geluiduitstraling. Deze zijn niet onderzoeksplichtig en zijn in het onderzoek verder buiten beschouwing gelaten. Daarnaast ligt de locatie in de geluidzone van de spoorlijn Groningen-Zwolle.

De geluidbelasting op de gevel van de geplande woningen is zowel voor wegverkeerslawaai en railverkeerslawaai berekend (zie het akoestisch rapport van 31 oktober 2014 die als losse bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd).

Uit de resultaten blijkt dat de geluidsbelasting op de gevel van de geplande woningen, voor zowel wegverkeerslawaai als voor railverkeerslawaai, de voorkeursgrenswaarden van respectievelijk 48 dB en 55 dB niet overschrijden. Derhalve is er geen hogere waardeprocedure nodig.

Conform het Bouwbesluit bedraagt, om een aanvaardbaar binnenklimaat te realiseren, het maximaal toelaatbare binnenniveau 33 dB voor nieuw te bouwen woningen. Op basis van het Bouwbesluit moet de karakteristieke geluidwering van een gevel minimaal 20 dB bedragen. De benodigde isolatie zal bij

de behandeling van de aanvraag om een omgevingsvergunning worden getoetst.

### **3.5.3 Luchtkwaliteit**

De Wet luchtkwaliteit geeft het kwaliteitsniveau aan waaraan de buitenlucht moet voldoen om ongewenste effecten van luchtverontreiniging op de gezondheid van mensen te voorkomen. In deze wet zijn luchtkwaliteitsnormen vastgelegd voor onder meer stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). Korthedshalve wordt hier gesproken van de Wet luchtkwaliteit, die op 15 november 2007 in werking is getreden. Formeel gaat het hier echter om de *Wet van 11 oktober 2007 tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen)*.

De voornaamste bron van luchtverontreiniging in Groningen is het wegverkeer. De bijdrage van het lokale verkeer aan de luchtverontreiniging wordt berekend met behulp van een wettelijk voorgeschreven model. Voor dit bestemmingsplan is nagegaan wat de concentraties zijn van de luchtverontreinigende stoffen en of er luchtkwaliteitsnormen worden overschreden. Hierbij is gekeken naar de jaren 2008 en 2018. De concentraties zijn berekend voor de vier meest drukke wegen in de Oosterpoort, te weten: de Griffeweg, de Meeuwerderweg, het Zuiderpark en de Esperantostraat. Als input voor de berekeningen zijn verkeerscijfers gebruikt uit het verkeersmodel Regio Groningen - Assen (RGA), versie 1.2. De concentraties voor de Weg der Verenigde Naties zijn uit de Rapportagetool van Rijkswaterstaat gehaald.

Uit het onderzoek blijkt dat de onderzochte situaties voldoen aan de luchtkwaliteitsnormen. Dit betekent, dat er vanwege de luchtkwaliteit geen belemmeringen zijn voor de vaststelling van dit bestemmingsplan. Voor een toelichting/onderbouwing wordt verwezen naar de Notitie luchtkwaliteit ten behoeven van het bestemmingsplan Oosterpoort.

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

#### *Inleiding*

Externe veiligheid gaat over de omgang met de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water, spoor en door buisleidingen. De term 'externe' veiligheid wordt gehanteerd omdat het overlijdensrisico van derden centraal staat. Het gaat om mensen die niet deelnemen aan de activiteit die het overlijdensrisico met zich meebrengt.

#### *Wettelijk kader*

Conform het Europese kader dient er een scheiding tussen risicobronnen en -ontvangers te worden gerealiseerd. In Nederland is gekozen voor de risicobenadering. De risicobenadering kent een tweetal pijlers, te weten het plaatsgebonden risico (PR) als grenswaarde voor kwetsbare objecten en richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten en het groepsrisico (GR) met een verantwoordingsplicht. Voor transport is dit beleid uitgewerkt in de nota Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen en de Circulaire 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' (RNVGS). Voor inrichtingen geldt het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI). Op dit moment wordt nieuw wettelijk instrumentarium ontwikkeld voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en de binnenwateren (Besluit Transport Externe Veiligheid (BTEV), verwacht voor 2009 en Basisnetten Weg, Spoor en Water). De circulaire RNVGS en het BEVI bevatten eisen voor het plaatsgebonden risico (PR) en regels voor het groepsrisico (GR). Beide kaders verplichten gemeenten en provincies, hiermee rekening te houden bij het maken van ruimtelijke plannen.

#### *Risicosituatie bestemmingsplan*

Het plangebied ligt vlakbij de spoorlijn Zwolle - Groningen. Over deze spoorlijn vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats, onder andere van en naar de industrieclusters Eemshaven en Delfzijl. Een stuk naar het zuiden ligt de zuidelijke ringweg ('Weg der Verenigde Naties'). Ook over deze weg worden gevaarlijke stoffen vervoerd.

Andere risicobronnen zijn niet van invloed op het plangebied. Het plangebied ligt in het invloedsgebied van de twee risicobronnen. Het plangebied kent woningbouw. Conform de landelijke wet- en regelgeving voor externe veiligheid kan het toekomstige gebouw in het plangebied worden beschouwd als kwetsbaar object.

#### *Risicoberekening*

De Milieudienst van de gemeente Groningen heeft eerder de risico's voor het overkoepelende bestemmingsplan Oosterpoort berekend met het wettelijk voorgeschreven model RBM II. De berekeningen zijn zowel met de huidige als met geprognosticeerde vervoersgegevens uitgevoerd. Uit de berekeningen bleek dat aan de harde normen van het plaatsgebonden risico wordt voldaan. Verder bleek dat sprake is van een hoog groepsrisico. De oriëntatiewaarde wordt overschreden.

#### *Verantwoording groepsrisico*

Op grond van de 'Circulaire RVGS' (Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, ministeries van VenW, BZK en VROM, 2004) moet een verantwoording worden afgelegd over elke overschrijding van de zogenaamde oriëntatiewaarde van het groepsrisico óf toename van het groepsrisico. In de Oosterpoort wordt de oriëntatiewaarde overschreden, maar het overkoepelende bestemmingsplan voor de wijk leidde niet tot een toename van het groepsrisico. Omdat de oriëntatiewaarde overschreden wordt bestond er wel een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico.

#### *Toekomstig beleid vervoer gevaarlijke stoffen*

Met de vaststelling van het nieuwe beleid voor vervoer van gevaarlijke stoffen zal het zogenaamde plasbrandaandachtsgebied (PAG) worden geïntroduceerd. Het PAG betreft een zone van 30 meter langs gevaarlijke transportroutes, gebaseerd op de dodelijke effecten van ongelukken met brandbare vloeistoffen. Binnen deze zone gelden zware beperkingen voor nieuwbouw en zwaarwegende veiligheidsvoorschriften. Het binnenterrein Oosterweg ligt op meer dan 30 meter vanaf het spoor. Hiermee wordt voldaan aan de eisen van het nieuwe beleid.

#### *Conclusie*

In de Oosterpoort is sprake van een relatief hoge risicobelasting vanwege het spoor en de A7. De risicosituatie voldoet echter aan de wettelijke normen voor externe veiligheid. Vanwege de overschrijding van de oriëntatiewaarde is voor de hele Oosterpoort een verantwoording van het groepsrisico opgesteld. Voor de vaststelling van het bestemmingplan Binnenterrein Oosterweg vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering.

### **3.5.5 Bodem**

De functie in dit gebied is (grondgebonden) wonen. De bodemkwaliteit voldoet over het algemeen aan de normen die gekoppeld zijn aan het gebruik of de betreffende functie. In het plangebied zijn echter wel diverse bronnen van verontreiniging aanwezig en is sprake van een diffuse (lichte) verontreiniging van de bodem.

#### **Bronverontreiniging**

Het binnenterrein Oosterweg is één van de locaties in de Oosterpoort die verdacht zijn van een bodemverontreiniging. De verdachtmaking kan het gevolg zijn van bodembedreigende activiteiten in het verleden of een eerder bodemonderzoek. In het gebied zijn ook veel ophogingen en dempingen aanwezig waardoor de bodem plaatselijk verontreinigd kan zijn. Vlakbij de Oosterweg heeft een brandstoftank in de bodem gezeten.

#### **Diffuse verontreinigingen**

Als gevolg van jarenlange activiteiten is de bodem belast met een diffuse, niet tot een bron te herleiden, bodemverontreiniging. Uit de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Groningen blijkt dat ook in dit plangebied diffuse (lichte) bodemverontreiniging voorkomt. Dit is van invloed op de voorwaarden voor hergebruik van grond.

De beoordeling van de bodemkwaliteit voor het bestemmingsplan gaat uit van een gebiedsbenadering en van de beschikbare gegevens op het moment van de inventarisatie. Individuele locaties zullen telkens opnieuw moeten worden beoordeeld op het aspect van geschiktheid. De inventarisatie is uitgevoerd op 6 maart 2014 en is gebaseerd op de op dat moment bij de gemeente Groningen beschikbare gegevens over (potentiële) ernstige verontreinigingen. Dagelijks worden gegevens aangeleverd en bijgewerkt. Voor een actuele situatie of voor informatie over individuele locaties verwijzen wij daarom naar de Plattegrond gemeente Groningen met bodeminformatie.



## Hoofdstuk 4 Juridische toelichting

### 4.1 Algemeen

Het bestemmingsplan Binnenterrein Oosterweg 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 bestemming en de daarbij behorende regels geven helder aan welke functie is 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 en afwijken van de gebruiksregels.

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

De papieren (analoge) verbeelding bestaat uit één kaartblad met schaal 1:250. 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.

### 4.2 Geldende bestemmingsplannen en overige regelingen

In het plangebied vigeert momenteel onderstaand bestemmingsplan. Dit plan wordt geheel door het voorliggend bestemmingsplan vervangen.

| Nr. | Bestemmingsplan | Vastgesteld door de gemeenteraad | Goedgekeurd door gedeputeerde staten |
|-----|-----------------|----------------------------------|--------------------------------------|
| 379 | Oosterpoort     | 27-03-1996                       | 31-10-1996                           |

### 4.3 Toelichting op de artikelen

#### 4.3.1 Artikelsgewijze toelichting

##### Inleidende regels

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

##### Bestemmingsregels

###### Artikel 4 Wonen

Voor de hoofdgebouwen binnen de woonbestemming geldt dat zij uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak mogen worden gebouwd met inachtneming van de aangegeven goot- en/of bouwhoogte en de aangegeven dakhelling. De hoofdgebouwen mogen niet gesplitst worden in meerdere zelfstandige woningen. Uitzondering hierop is splitsing ten behoeve van mantelzorg.

###### *Regeling voor bijbehorende bouwwerken*

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

Aangebouwde bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend in het achtererfgebied worden gebouwd, waarbij de maximale bouwhoogte niet hoger is dan 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, met een maximum bouwhoogte van 4 meter, en de maximale diepte, gemeten vanuit (het verlengde van) de achtergevel van de hoofdmassa van de bebouwing, 4 meter bedraagt.

Vrijstaande bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend in achtererfgebied worden gebouwd, waarbij de maximale bouwhoogte 3 meter mag bedragen.

Door het hier bedoelde bouwen mag de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, maximaal 50% van het bebouwingsgebied bedragen.

Voor het gebruik voor mantelzorg van bijbehorende bouwwerken zijn uitzonderingen gemaakt in de gebruiksbepalingen.

### **Artikel 5 Waarde - Archeologie 2**

Deze archeologische dubbelbestemming beschermt mogelijke archeologische waarden in de bodem. Voor het bouwen van bouwwerken met een grotere oppervlakte dan 200m<sup>2</sup> en een grotere diepte dan 1 meter beneden maaiveld, waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk is vereist, geldt dat deze uitsluitend mogen worden gebouwd nadat de aanvrager een archeologisch rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld. Indien archeologische waarden worden aangetroffen, dient een advies te worden ingewonnen bij een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

### **Nadere eisen**

In dit bestemmingsplan komt een nadere eisenregeling voor. Daarbij kunnen burgemeester en wethouders nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

#### a. de verblijfsituatie:

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

#### b. het straat- en bebouwingsbeeld:

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

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

#### c. de verkeersveiligheid:

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

#### d. de sociale veiligheid:

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

#### e. de milieusituatie:

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



f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden:

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

### **Algemene regels**

#### **Artikel 6 Anti-dubbelregel**

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

#### **Artikel 8 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening**

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

#### **Artikel 9 Algemene afwijkingsregels**

Bedoeling van deze bepaling is om relatief kleine afwijkingen van het bestemmingsplan toe te staan, zowel qua omvang als qua functie.

### **Overgangs- en slotbepalingen**

#### **Artikel 10 Overgangsrecht**

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

#### **Artikel 11 Slotregel**

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

### **Specifieke gebruiksbepalingen**

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

### **Wijzigingsbevoegdheid**

Dit bestemmingsplan bevat geen algemene procedureregels voor wijzigingsplannen. De procedure hiervoor is nu voorgeschreven in artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening en heeft rechtstreekse werking. Dit artikel regelt dat deze procedure de weg moet volgen die is voorgeschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Dit betekent een terinzagelegging van 6 weken, gedurende welke zienswijzen kunnen worden ingediend. Burgemeester en wethouders besluiten vervolgens binnen 8 weken over de vaststelling van het wijzigingsplan.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Voor het gebruik van *vrijstaande* bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden beroep is het nodig om bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan. Hiertoe is een bevoegdheid voor burgemeester en wethouders opgenomen in lid 4.6.

#### *Kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten*

Overige activiteiten, die niet vallen onder de aan huis verbonden beroepen, maar in bepaalde gevallen wel daarmee gelijk te stellen zijn, worden aangemerkt als beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteiten, die niet rechtstreeks passen binnen de woonbestemming. Zij zijn daarom niet bij recht toegestaan in dit plan. Wel is het mogelijk voor deze activiteiten bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan (zie lid 4.6, voor zover voorkomend op de bij dit plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten wonen-werken (bijlage 1).

## **Hoofdstuk 5          Participatie, inspraak en overleg**

### **5.1      Geen inspraak**

Aangezien dit bestemmingsplan slechts een uitvloeisel is van een lang lopende actualisering van het bestemmingsplan Oosterpoort (zie ook paragraaf 1.3 over de Voorgeschiedenis) is er voor gekozen over het plan geen inspraak te voeren. Eigenaar van het binnenterrein en omwonenden zijn hierover geïnformeerd. Het plan is als ontwerpbestemmingsplan opgesteld.

### **5.2      Overleg**

In het kader van het op grond van artikel 3.1.1 van het Bro verplichte vooroverleg is contact gelegd met het waterschap Hunze en Aa's en de provincie Groningen. Het waterschap heeft bij het opstellen van het overkoepelende bestemmingsplan Oosterpoort al aangegeven dat dit bestemmingsplan geen waterhuishoudkundige zaken of andere waterschapsbelangen raakt en dat daarom afgezien kan worden van formeel overleg. Omdat het plan ook geen provinciale ruimtelijke belangen raakt, kan ook overleg met de provincie Groningen achterwege blijven, conform het gestelde in de brief van gedeputeerde staten van 20 mei 2011.



## **Hoofdstuk 6            Uitvoerbaarheid / exploitatie**

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

Omdat het voorliggende plan een actualisering vormt van geldende planologische regelingen, hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld. De bouwmogelijkheden, die volgens de vigerende regelingen bestaan, worden in het nieuwe bestemmingsplan niet gewijzigd of uitgebreid. Er doet zich dus geen mogelijkheid voor van kostenverhaal als bedoeld in afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening.

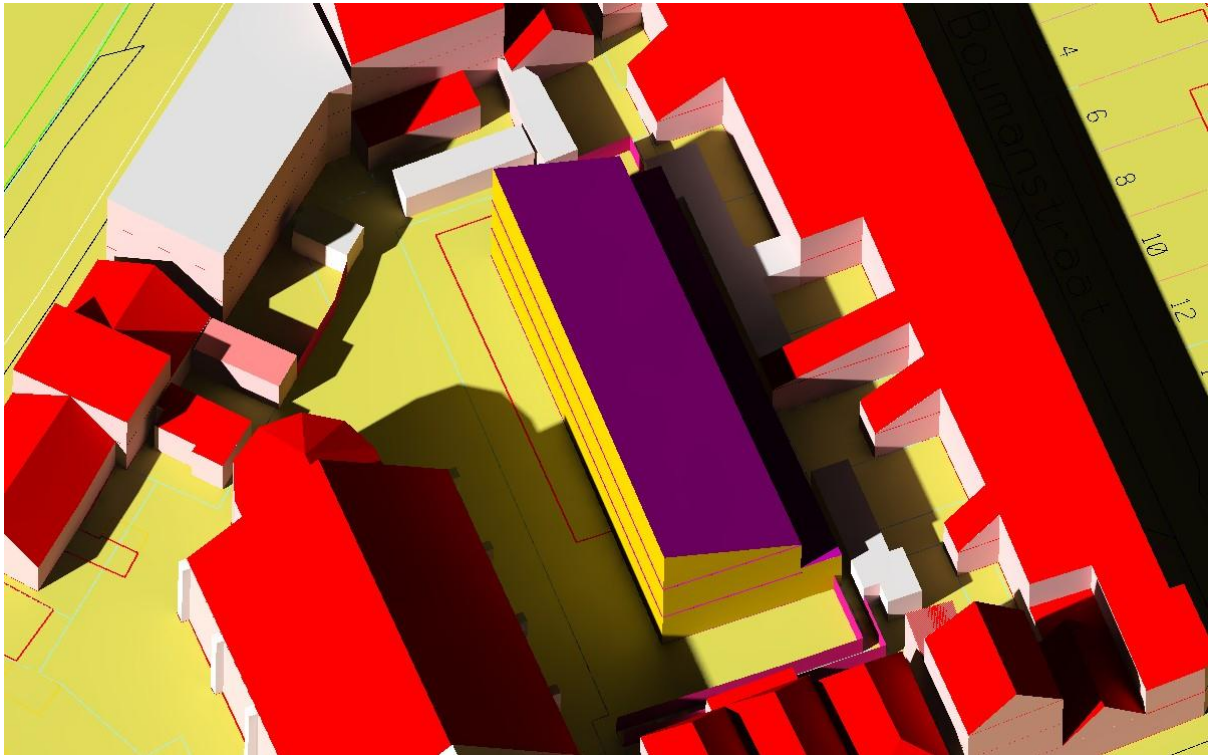


# **Bijlagen bij de toelichting**

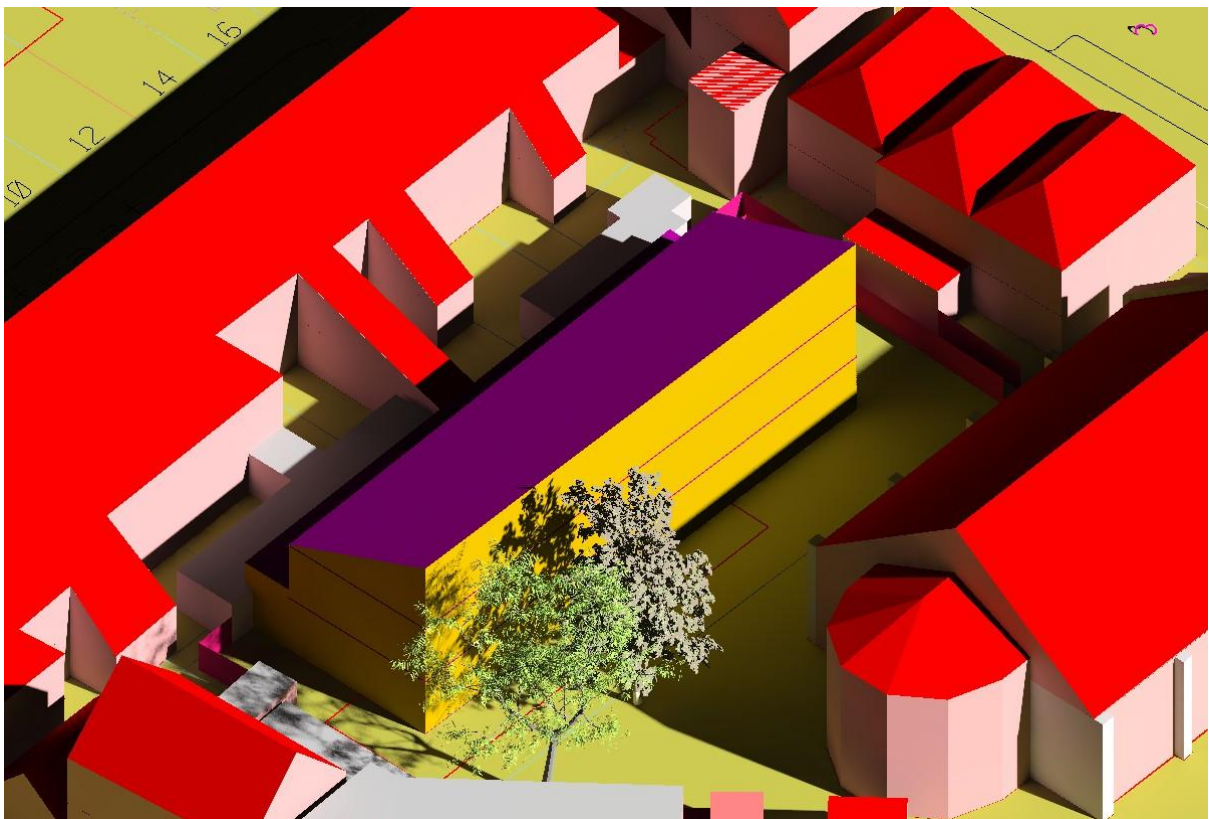




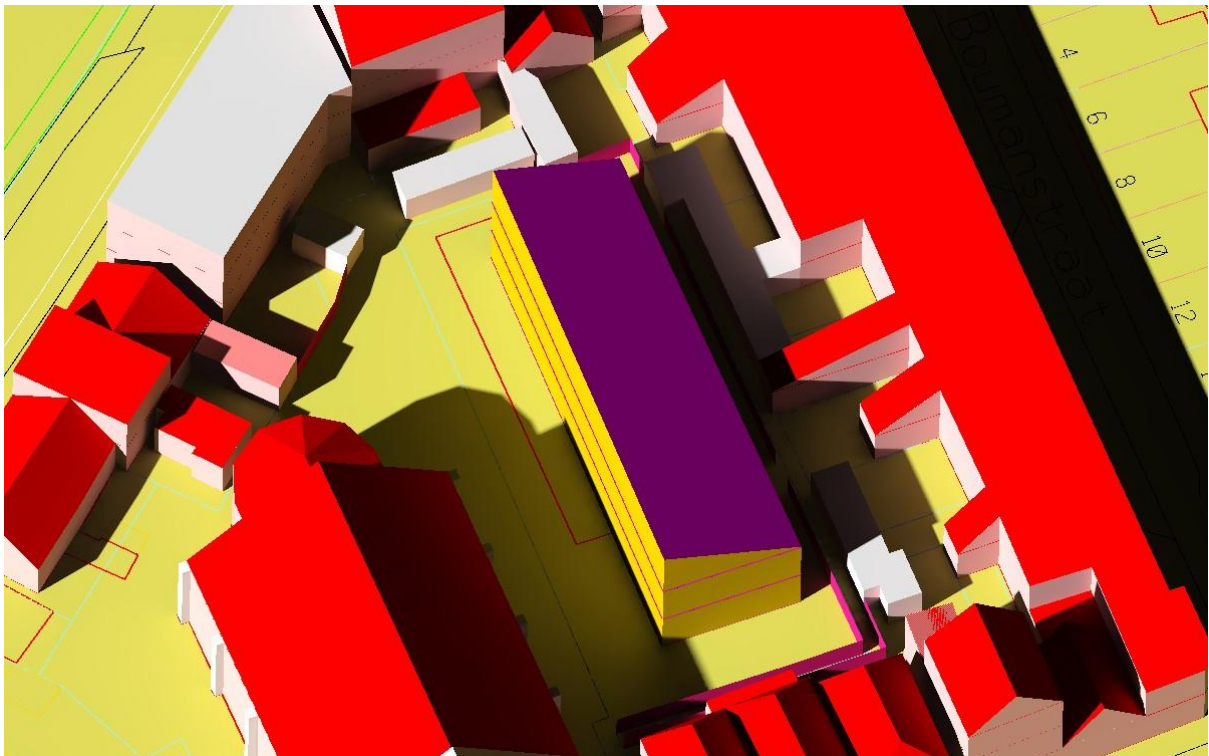
## Bijlage 1    Schaduwdiagrammen



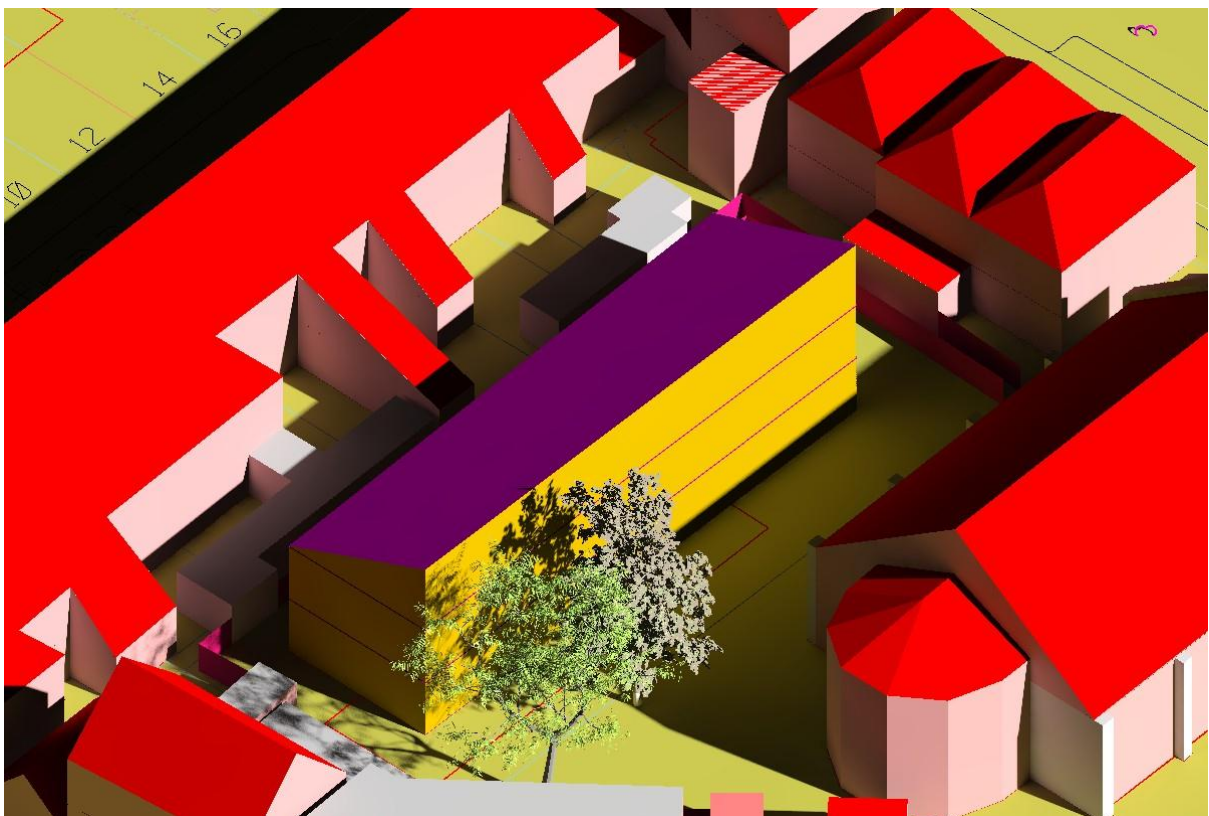
*Schaduwwerking op 21 maart, helikopterview vanuit het oosten om 10 uur 's ochtends, situatie met aanbouwen aan noordkant van maximaal 4 meter*



*Schaduwwerking op 21 maart, helikopterview vanuit het zuidwesten om 10 uur 's ochtends, situatie met aanbouwen aan noordkant van maximaal 4 meter*



*Schaduwwerking op 21 maart, helikopterview vanuit het oosten om 10 uur 's ochtends, situatie zonder aanbouwen aan noordkant van maximaal 4 meter*



*Schaduwwerking op 21 maart, helikopterview vanuit het zuidwesten om 10 uur 's ochtends, situatie zonder aanbouwen aan noordkant van maximaal 4 meter*

## Bijlage 2 Impressies



*Zicht vanaf Boumanstraat 9 op stahoogte (groothoek 85 graden)*



*Zicht vanaf Boumanstraat 11 op zithoogte (groothoek 85 graden)*



# Regels



## **Hoofdstuk 1            Inleidende regels**

### **Artikel 1            Begrippen**

In deze regels wordt verstaan onder:

- 1.1     plan:  
      het bestemmingsplan Binnenterrein Oosterweg met identificatienummer NL.IMRO.0014.BP541BinnenOosterw-ow01 van de gemeente Groningen.
- 1.2     bestemmingsplan:  
      de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.
- 1.3     verbeelding:  
      de verbeelding van het bestemmingsplan Binnenterrein Oosterweg, met het identificatienummer NL.IMRO.0014.BP541BinnenOosterw-ow01.
- 1.4     aanduiding:  
      een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.
- 1.5     aanduidingsgrens:  
      de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.
- 1.6     bebouwing:  
      één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.
- 1.7     bebouwingspercentage:  
      een op de verbeelding of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van een bouwperceel, dat ten hoogste mag worden bebouwd.
- 1.8     bestemmingsgrens:  
      de grens van een bestemmingsvlak.
- 1.9     bestemmingsvlak:  
      een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.
- 1.10    bouwgrens:  
      de grens van een bouwvlak.
- 1.11    bouwperceel:  
      een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.
- 1.12    bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.13 bouwvlak:

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

1.14 maatvoeringsgrens:

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

1.15 maatvoeringsvlak:

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

1.16 aan huis verbonden beroep:

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

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

1.17 achtererfgebied:

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen;

1.18 additionele voorzieningen:

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

1.19 archeologische verwachtingswaarden:

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

1.20 archeologische waarden:

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

1.21 bebouwing:

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

1.22 bebouwingsgebied:



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

1.23 beperkt kwetsbaar object:

een object waarvoor ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden.

1.24 bestaand:

op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaand.

1.25 bodemingrepen:

werken en werkzaamheden waarvan mag worden aangenomen dat zij het bodemarchief kunnen aantasten.

1.26 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een standplaats.

1.27 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, kapverdieping en dakopbouw ten behoeve van technische voorzieningen.

1.28 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.29 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak. Een vrijstaand bijbehorend bouwwerk is tevens functioneel ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

1.30 bruto vloeroppervlakte:

de som van de oppervlaktes van alle bouwlagen van een gebouw, gemeten op de vloer van de bouwlaag, tussen de binnenzijde van de gevelmuren.

1.31 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

1.32 erf:

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw.

- 1.33 erotisch getinte vermaaksfunctie:  
een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal.
- 1.34 gebouw:  
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
- 1.35 grondgebonden woning:  
een gebouw, dat een vrijstaande woning of meerdere aaneengebouwde, uitsluitend naast elkaar en niet boven elkaar gelegen, woningen omvat, en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid kan worden beschouwd.
- 1.36 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.
- 1.37 hoofdmassa van de bebouwing:  
het hoofdgebouw exclusief architectonisch ondergeschikte delen die door de vorm onderscheiden kunnen worden van dit hoofdgebouw.
- 1.38 kap:  
een door tenminste één hellend dakvlak omsloten dak dat meer dan 50% van de bovenste vloerlaag van de onderliggende verdieping omvat.
- 1.39 kleinschalige bedrijfsmatige activiteit:  
bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in of bij een woning met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend.
- 1.40 logies met ontbijt:  
het verstrekken van gelegenheid tot overnachting met ontbijt als toeristisch-recreatieve voorziening in een woning en ondergeschikt aan de woonfunctie.
- 1.41 mantelzorg:  
intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond.
- 1.42 oorspronkelijk hoofdgebouw:  
het hoofdgebouw zoals dat ten tijde van de afronding van de bouwwerkzaamheden, overeenkomstig de voor het hoofdgebouw verleende vergunning, is opgeleverd.

- 1.43 openbaar toegankelijk gebied:  
weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer.
- 1.44 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.
- 1.45 prostitutie:  
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.
- 1.46 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.
- 1.47 straatmeubilair:  
de op of bij de weg behorende bouwwerken, zoals verkeersborden, wegbebakening, bewegwijzeringen, verkeersgeleiders, parkeermeters, informatie- en reclameborden, zitbanken, bloem- en plantenbakken, afvalbakken, rijwielstandaards, kunstobjecten, gedenktekens en hiermee naar aard en omvang vergelijkbare bouwwerken.
- 1.48 voorerfgebied:  
erf dat geen onderdeel is van achtererfgebied.
- 1.49 voorgevel:  
de naar de weg toegekeerde gevel van een gebouw, of indien een perceel met meerdere zijden aan de weg grenst, de gevel aan de zijde van de weg, waarop de hoofdtoegang van het gebouw is ontsloten.
- 1.50 woning:  
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.
- 1.51 zelfstandige woning:  
de kleinste binnen één of meer panden gelegen en voor woondoeleinden geschikte eenheid van gebruik die in functioneel opzicht zelfstandig is.

## **Artikel 2      Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

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

### **Artikel 3      Uitmetingsverschillen**

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

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



## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 4 Wonen

#### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

#### 4.2 Bouwregels

##### 4.2.1 Algemene bouwregels

- a. Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 4.1 genoemde doeleinden.
- b. Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend grondgebonden woningen en bij die woning horende bijbehorende bouwwerken toegestaan.
- c. Nutsgebouwen mogen worden gebouwd tot een maximale oppervlakte van 30m<sup>2</sup> en een maximale goothoogte van 4 meter.

##### 4.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. De gebouwen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd.
- b. De goot- en bouwhoogte mogen maximaal de aangegeven goot- en bouwhoogte bedragen.
- c. In aanvulling op het bepaalde onder b geldt dat, ter plaatse van de aanduiding 'kap', een lessenaarskap is toegestaan, waarbij aan de noordzijde van het bouwvlak een maximale goothoogte geldt van 7 meter en aan de zuidzijde van het bouwvlak een maximale bouwhoogte geldt van 11 meter.
- d. De dakhelling mag maximaal 60° bedragen.
- e. Het is verboden een woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen.

##### 4.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. Aangebouwde bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend in het achtererfgebied worden gebouwd, met dien verstande dat:
  1. de maximale bouwhoogte 4 meter bedraagt;
  2. de maximale bouwhoogte niet hoger is dan 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
  3. de maximale diepte, gemeten vanuit (het verlengde van) de achtergevel van de hoofdmassa van de bebouwing, 4 meter bedraagt;
- b. Vrijstaande bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend in achtererfgebied worden gebouwd, met dien verstande dat de maximale bouwhoogte 3 meter bedraagt;
- c. Door het hier bedoelde bouwen mag de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, maximaal 50% van het bebouwingsgebied bedragen.

#### **4.2.4 Bouwwerken, geen gebouw zijnde**

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

- a. Voor zover het niet erf- of perceelsafscheidings betreft mogen de bouwwerken, geen gebouw zijnde, uitsluitend in achtererfgebied worden gebouwd.
- b. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidings mag voor (het verlengde van) de voorgevel maximaal 1 meter bedragen en achter (het verlengde van) de voorgevel maximaal 2 meter.
- c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 4 meter bedragen.
- d. Door het hier bedoelde bouwen mag de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, maximaal 50% van het bebouwingsgebied bedragen.

#### **4.3 Nadere eisen**

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

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

Voor een toelichting zie de juridische toelichting in paragraaf 4.3.

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

##### **4.4.1 Afwijkingsbevoegdheid**

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

- a. lid 4.2.2 onder d voor vergroting van de maximale dakhelling van hoofdgebouwen tot maximaal 75°;
- b. lid 4.2.3 onder a.1 en a.2 voor het vergroten van de toegestane bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk, echter uitsluitend ten behoeve van een kap en met dien verstande dat de goothoogte maximaal 4 meter mag bedragen;
- c. lid 4.2.3 onder b voor het vergroten van de toegestane bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk tot maximaal 4,50 meter, echter uitsluitend ten behoeve van een kap.

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

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

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

Het gestelde in 4.3 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

#### **4.5 Specifieke gebruiksregels**

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

- a. het gebruik van een woning als meer dan één zelfstandige woning, met uitzondering van gebruik voor mantelzorg;
- b. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning, met uitzondering van gebruik voor mantelzorg;



- c. het gebruik van aangebouwde bijbehorende bouwwerken voor zelfstandige bewoning, met uitzondering van gebruik voor mantelzorg;
- d. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden beroep;
- e. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor logies met ontbijt;
- f. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, voor zover dit niet uitdrukkelijk op grond van lid 4.1 is toegestaan.

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

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

- a. lid 4.5 onder d voor het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden beroep. Het gestelde in lid 4.4.2 onder b, c, e en f is hierbij van overeenkomstige toepassing;
- b. lid 4.5 onder f voor het gebruik van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit voor zover voorkomend op de bij dit plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten wonen-werken. Het gestelde in lid 4.4.2 onder b, c, e en f is hierbij van overeenkomstige toepassing.

## **Artikel 5 Waarde - Archeologie 2**

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, naast het bepaalde in de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, bestemd voor het behoud van archeologische waarden.

### **5.2 Bouwregels**

Voor het bouwen van bouwwerken met een grotere oppervlakte dan 200m<sup>2</sup> en een grotere diepte dan 1 meter beneden maaiveld, waarvoor een omgevingsvergunning is vereist, geldt dat deze uitsluitend mogen worden gebouwd nadat de aanvrager een archeologisch rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld. Indien archeologische waarden worden aangetroffen, dient een advies te worden ingewonnen ten aanzien van de voorgenomen werken bij een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

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

#### **5.3.1 Afwijkingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2 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.

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

Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn om aan de in lid 5.3.1 genoemde vergunning voorwaarden te verbinden wordt een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg om advies gevraagd.

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

#### **5.4.1 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.

#### **5.4.2 Uitzondering van de vergunningplicht**

Het in lid 5.4.1 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 200m<sup>2</sup> en een diepte kleiner dan 1 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.

### **5.4.3 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.

## **5.5 Wijzigingsbevoegdheid**

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



## **Hoofdstuk 3      Algemene regels**

### **Artikel 6      Anti-dubbelregel**

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

## **Artikel 7      Algemene gebruiksregels**

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

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

## **Artikel 8      Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening**

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

- a. de parkeergelegenheid en de laad- en losmogelijkheden;
- b. de ruimte tussen bouwwerken.

## **Artikel 9      Algemene afwijkingsregels**

### **9.1      Afwijkingsbevoegdheid**

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

- a. van de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot maximaal 10% van die maten, afmetingen en percentages en/of van de bij recht in de regels en/of op de verbeelding gegeven maten en afmetingen tot maximaal 1 meter;
- b. voor aanpassing in geringe mate van het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. voor overschrijding van de bouw- en/of maatvoeringsgrenzen:
  1. indien een meetverschil of de situatie ter plekke daartoe aanleiding geeft;
  2. ten behoeve van stoepen, toegangen, portieken, hellingbanen, buitentrappen, terrassen, erkers, balkons, luifels, hijsinrichtingen, lift- en trappenhuizen alsmede naar de aard vergelijkbare delen van bouwwerken;
- d. voor overschrijding van de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en buitentrappen, mits:
  1. de oppervlakte van de vergroting maximaal 25 m<sup>2</sup> bedraagt;
  2. deze bouwhoogte met maximaal 25% wordt overschreden;
- e. voor het oprichten van kleine, niet voor bewoning bestemde, gebouwtjes voor zakelijke doeleinden, zoals kiosken en naar aard en omvang daarmee gelijk te stellen gebouwtjes, met een maximale inhoud van 50 m<sup>3</sup>;
- f. voor het oprichten van bouwwerken van openbaar nut en voor duurzame energieopwekking, zoalsabri's, telefooncellen, transformatorhuisjes, gasreducerstations, pompgebouwen voor warmte-koudeopslag en daarmee gelijk te stellen bouwwerken met een maximale inhoud van 200 m<sup>3</sup>;
- g. voor het oprichten van containers voor het inzamelen van huishoudelijke afvalstoffen, als bedoeld in artikel 1.1., eerste lid, Wet milieubeheer, met een maximale inhoud van 200m<sup>3</sup>, met dien verstande dat voor ondergrondse containers geen maatvoeringsbeperkingen gelden;
- h. voor het realiseren van voorzieningen ten behoeve van de verkeers- en waterinfrastructuur;
- i. voor het 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.

### **9.2      Voorwaarden voor afwijken**

Afwijken van de regels met toepassing van lid 9.1 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 10      Overgangsrecht**

#### **10.1      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.

#### **10.2      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 11 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Binnenterrein Oosterweg.

# **Bijlagen bij de regels**



## Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten wonen-werken

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

### Verklaring gebruikte afkortingen

n.e.g. niet elders genoemd