

Uitwerkingsplan  
**Reitdiep 2015**

versie ontwerp



# Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>		<b>5</b>
Hoofdstuk 1	Inleiding	7
Hoofdstuk 2	Beleidskader	9
Hoofdstuk 3	Ruimtelijk-functionele structuur en ontwikkeling	11
Hoofdstuk 4	Randvoorwaarden / omgevingsaspecten	21
Hoofdstuk 5	Juridische toelichting	35
Hoofdstuk 6	Participatie, inspraak en overleg	43
Hoofdstuk 7	Uitvoerbaarheid / exploitatie	47
<b>Bijlagen bij de toelichting</b>		<b>49</b>
1. Extern veiligheidsonderzoek		51
2. Overlegreacties		61
<b>Regels</b>		<b>71</b>
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	73
Artikel 1	Begrippen	73
Artikel 2	Wijze van meten	80
Artikel 3	Uitmetingsverschillen	81
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	83
Artikel 4	Gemengd	83
Artikel 5	Groen	85
Artikel 6	Verkeer	87
Artikel 7	Water	88
Artikel 8	Wonen	89
Artikel 9	Leiding - Gas	94
Artikel 10	Leiding - Hoogspanningsverbinding	95
Artikel 11	Waarde - Archeologie 1	96
Hoofdstuk 3	Algemene regels	99
Artikel 12	Anti-dubbeltelregel	99
Artikel 13	Algemene gebruiksregels	100
Artikel 14	Algemene bouwregels	101
Artikel 15	Parkeren	102
Artikel 16	Algemene afwijkingsregels	103
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	104
Artikel 17	Overgangsrecht	104
Artikel 18	Slotregel	105
<b>Bijlage bij de regels</b>		<b>107</b>
Bijlage 1	Staat van bedrijfsactiviteiten wonen-werken	109



# Toelichting



## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding en doel

Het plangebied van het voorliggend uitwerkingsplan bevindt zich in de wijk Reitdiep in het noordwesten van de stad Groningen. Aan de noord- en oostzijde van de wijk en rond de nieuw aangelegde jachthaven aan de zuidzijde is begin deze eeuw woningbouw gerealiseerd.

De belangrijkste uitgangspunten bij het ontwerp van de wijk waren de thema's 'wonen aan het water' en 'wonen in het landschap'. De wijk biedt een gevarieerd woonmilieu, dat zich nadrukkelijk onderscheidt van andere wijken in de stad. Kenmerkend zijn de stedelijke, compacte woonomgeving en groepen van woningen in kleinere concentraties in een landelijke en waterrijke omgeving. Het wijkontwerp is zorgvuldig afgestemd op het omliggende landschap.

In het moederplan Reitdiep 2012 heeft het gebied tussen het noordelijke deel van de wijk Reitdiep en de Reitdiephaven - het gebied heet ook wel Reitdiep fase 3 en 4 - de bestemming 'Wonen uit te werken' gekregen, omdat de plannen nog onvoldoende uitgekristalliseerd waren. Nu dat wel het geval is, kan in aansluiting op de uitgangspunten voor het wijkontwerp het gebied worden ingevuld en kan de woonwijk Reitdiep worden afgerond.

Dit met dien verstande dat een klein gebiedje ten westen van de Professor Uilkensweg/ten zuiden van Joeswerd buiten het uitwerkingsplan is gehouden (zie hieronder, en gedetailleerder: zie de verbeelding). Hier is een basisschool voorzien. Voor deze school wordt een afzonderlijke procedure gevolgd.

De inzet van het voorliggend uitwerkingsplan is derhalve: afronding van de woonwijk Reitdiep door het realiseren van nieuwe woonbuurtjes in een landelijke, waterrijke omgeving.

### 1.2 Begrenzing plangebied



*Ligging van het plangebied*

Het plangebied wordt globaal begrensd door weilanden in het westen, de bestaande bebouwing langs Joeswerd en de Professor Uilkensweg in het noorden, de Hoogeweg in het oosten, de bebouwing rond de Reitdiephaven in het zuidoosten en de Friesestraatweg in het zuidwesten.

### 1.3 Voorgeschiedenis

Het uitwerkingsplan Reitdiep 2015 ligt aan de zuidelijke rand van het kweldergebied, dat zich ten noorden van Groningen uitstrekt. Meer precies ligt het gebied in het stroomdal van de benedenloop van de Drentse Aa, op de overgang naar het oerstroomdal van de Hunze. Het gebied wordt gedomineerd door kleiige lagen, die werden afgezet door de zee, maar ook door de hoofdgeulen Aa en Hunze die via kleinere geulen het zoete water naar zee afvoerden.

De aanwezigheid van bewoning is in het gebied sterk wisselend geweest, omdat de invloed van de zee onregelmatig voor overstroming zorgde. Toch heeft men zich hier al vanaf de jaartelling proberen te vestigen, met wisselend succes. Een kleine wierde onder de Friesestraatweg is een restant van een nederzetting uit de eerste eeuwen van de jaartelling.

Perioden van veel overstromingen en wat drogere perioden wisselden elkaar af. Zo raakte in de vierde eeuw na Christus een groot gedeelte van het gebied overslibd door de zee. Dit zal merkbare gevolgen hebben gehad voor de hier aanwezige kleine nederzettingen. In de (vroege) middeleeuwen werden nieuwe pogingen ondernomen om zich in het gebied te vestigen totdat in 1200 grote springvloeden het land weer overstroonden. Aan de Professor Uilkensweg bevindt zich een middeleeuwse wierde. Pas in de late middeleeuwen werd het gebied door bedijking afgeschermd van de invloed van de zee. De nog resterende verkaveling dateert dan ook op zijn vroegst uit de 12<sup>de</sup> eeuw na Christus. Na de bedijking was het gebied tot de laatste eeuwwisseling in gebruik als landbouwgrond.



## **Hoofdstuk 2          Beleidskader**

### **2.1      Provinciaal beleid**

#### **Provinciaal Omgevingsplan 2009-2013**

Basis voor het provinciale ruimtelijke beleid wordt gevormd door het Provinciaal Omgevingsplan (POP), alsmede door de Omgevingsverordening Groningen. Provinciale Staten hebben deze beleidsstukken op 17 juni 2009 vastgesteld. De in de verordening opgenomen regels sluiten aan op het POP. De Omgevingsvisie 2015-2019 wordt de opvolger van het huidige POP, dat tot juni 2015 liep. De visie gaat over de kwaliteit, de inrichting en het beheer van de leefomgeving in de provincie Groningen. De onderwerpen milieu, ruimte, mobiliteit en water staan hierin centraal. Het bestaande POP vormt de basis voor de nieuwe Omgevingsvisie.

In het huidige POP staat het omgevingsbeleid van de provincie op het gebied van milieu, verkeer en vervoer, water en ruimtelijke ordening. De drie centrale uitgangspunten zijn:

1. werken aan een duurzame leefomgeving;
2. eigen karakter handhaven en versterken;
3. sterke steden en vitaal platteland.

In de volgende hoofdstukken wordt op deze punten ingegaan.



## Hoofdstuk 3 Ruimtelijk-functionele structuur en ontwikkeling

### 3.1 Begrenzing plangebied

Het plangebied wordt begrensd of doorsneden door de volgende wegen: de Friesestraatweg, de Professor Uilkensweg, de ontsluitingsweg Joeswerd en de Hoogeweg; zij zijn allen gelegen buiten het plangebied van dit uitwerkingsplan.

De wegen en straten die het plangebied begrenzen verschillen in betekenis in stedenbouwkundige zin.

- De Friesestraatweg is belangrijk voor de ontsluiting van het hele noordwestelijk deel van de provincie op de stad. Daarmee is zij van betekenis voor de stad als geheel (1<sup>ste</sup> orde).
- De Professor Uilkensweg doorsnijdt het plangebied en is globaal deels de noordgrens van het gebied. Deze weg zorgt voor de verbinding tussen verschillende stadsdelen en is daarmee van belang voor het functioneren van het stadsdeel (2<sup>de</sup> orde).
- De Hoogeweg in het oosten is de oorspronkelijke en historische ontsluitingsroute; deze weg vormt de ruggengraat van het gebied in stedenbouwkundige zin (2<sup>de</sup> orde).
- De ontsluitingsweg Joeswerd is van betekenis op het niveau van de wijk zelf (3<sup>de</sup> orde).

De woonstraten zijn van betekenis op het niveau van de buurt of de straat zelf (4<sup>de</sup> orde).

### 3.2 Inpassing in de ruimtelijk-functionele structuur

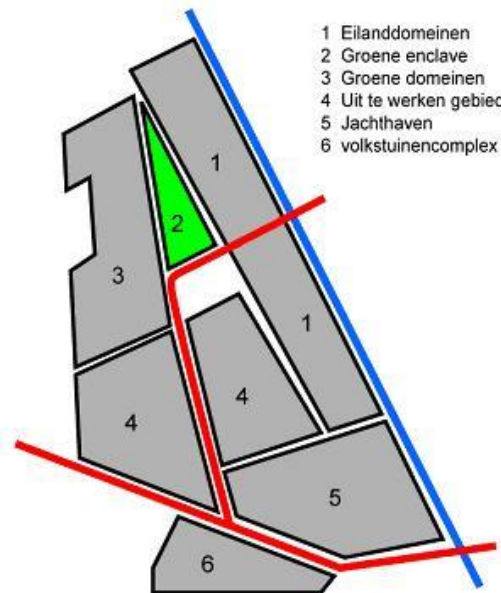
De wijk Reitdiep bevindt zich in het open wierdenlandschap ten noordwesten van de stad Groningen. De wijk vormt voor de stad een specifieke begrenzing en dit deel van de stad vormt een helder begrensd gebied in een open landschap. Dit is dan ook het uitgangspunt geweest voor het ontwikkelen van het woongebied aan het begin van deze eeuw: heldere begrenzingen, duidelijke en herkenbare randen. De keuze voor een harde, scherpe overgang, als contrast met het open wierdenlandschap, komt voort uit de nota 'De Stad van Straks': "De overgang van het landschap naar de stad is hier de overgang van een open wierdenlandschap -met een ecologische hoofdstructuur en tegelijkertijd een weidevogelgebied -naar de harde randen van de wijken Vinkhuizen en Paddepoel. Het realiseren van een nieuw stuk stad in dit gebied is een opgave die op veel verschillende manieren vorm gegeven kan worden. Kenmerkend moet echter altijd zijn, dat er sprake is van een 'stedelijk gevoel' bij bewoners en bezoekers, die deze plek bewonen en bezoeken. Een gevoel dat ontstaat door een zekere mate van concentratie (en) door verschillen in bewonersgroepen, woon-/leefstijlen en architectuur..."

De belangrijkste uitgangspunten bij het ontwerp van de wijk waren de thema's 'wonen aan het water' en 'wonen in het landschap'. De wijk biedt een gevarieerd woonmilieu, dat zich nadrukkelijk onderscheidt van andere wijken in de stad. De wijk kenmerkt zich door een stedelijke, compacte woonomgeving en groepen van woningen in kleinere concentraties. Het ontwerp is zorgvuldig afgestemd op het omliggende landschap. Het aan de zuidkant gelegen havengebied vormt een aantrekkelijke overgang tussen de bestaande stad en de achterliggende woonwijk.

Met de invulling van dit laatste woongebied van Reitdiep als wijk wordt bovenstaand uitgangspunt onverkort gehandhaafd. Daarbij wordt ook de entree van de stad via de Friesestraatweg nader vormgegeven.

De hoofdopzet van het plan wordt gevormd door twee woonstrips langs twee kenmerkende assen en door het woongebied rondom de Reitdiephaven. De beide assen zijn georiënteerd op de wierde Dorkwerd. Het betreft de wateras van het Reitdiep, waarlangs de woonstrip 'Eilanddomeinen' is gerealiseerd, en een zone hier ten westen van, waar het woongebied 'De Groene domeinen' is gerealiseerd. Tussen beide domeinen bevindt zich een groene enclave. Onderdeel van de Groene domeinen zijn twee woonwieren die als vooruitgeschoven posten in het landschap zijn gerealiseerd. De ingesloten ruimte die wordt gevormd door de twee hiervoor genoemde assen, die een hoek met elkaar vormen, bestaat aan de zuidzijde uit het havengebied met op dit havengebied georiënteerde woningen, een jachthaven, wijkvoorzieningen en andere stedelijke functies. Dit is het dynamische en levendig hart van het plan.

Naar het noorden toe ligt het nu uit te werken woongebied. Deze wordt aan de noordkant deels begrensd door de Professor Uilkensweg. Hier is een scholencomplex gerealiseerd. In de hoek die de twee assen met elkaar maken, opent zich een groene ruimte, 'de groene enclave', een hoogwaardige en waardevolle, groene ruimte waar het waterwonen langs de randen op is georiënteerd en die daar mede haar kwaliteit aan ontleent. Een ruimte die lucht geeft aan het woongebied en een specifieke bijdrage levert aan het open karakter van het gebied.



*Deelgebieden*

### **De Eilanddomeinen**

De woonstrip 'Eilanddomeinen' tussen de Hoogeweg en de Reitdiepdijk bestaat uit een reeks woondomeinen in de vorm van eilanden in het water met als thema 'wonen aan en op het water'. De noordzijde van dit woongebied wordt begrensd en gemarkeerd door een rij woningen achter de Reitdiepdijk, die de verbinding vormt tussen land en water. Langs de wateras, achter de Reitdiepdijk, is het gebied in geringe mate verhoogd. De overgang met het gebied aan de binnenzijde van de Reitdiepdijk is zorgvuldig ingepast.

Langs de Hoogeweg is de verkaveling in een rechte lijn langs het water gerealiseerd. De eilanden zelf zijn niet met elkaar verbonden. Achtererven grenzen aan het water. Hier zijn ook plekken voor aanlegsteigers aanwezig. De overgang met de Reitdiepdijk is natuurlijker vormgegeven.

### **De Groene domeinen**

De woonstrip 'Groene domeinen' bestaat uit een aantal woondomeinen in het landschap met als thema 'wonen in het landschap'.

Op de grens van het landschap is een harde woonrand gerealiseerd. De woondomeinen zijn ten opzichte van het bestaande maaiveld aanmerkelijk verhoogd.

Het centrale deel van de woonstrip tussen de groene enclave en Joeswerd bestaat uit kleine woondomeinen die in oost-westelijke richting zijn verkaveld en die door middel van woonstraatjes worden ontsloten vanaf de groene enclave. De woonstraatjes van de woonstrip hebben een gevarieerd straatprofiel. Een drietal ervan is voorzien van een groene zone. Op deze wijze wordt een groene oostwestverbinding tussen het landschap en de centrale groene zone mogelijk gemaakt. Daarmee wordt een bijdrage geleverd aan een gedifferentieerd woonmilieu. Er zijn hier veel vrije kavels uitgegeven en er komen verschillende woningtypen voor. Langs de groene enclave speelde particulier opdrachtgeverschap een belangrijke rol bij het ontwerp van de woningen. Langs Joeswerd bestaat het bebouwingslint uit zogenaamde flexibele woningen. De woningen zijn gevarieerd qua hoogte (2 of 3 lagen, met of zonder kap) en qua diepte.

Aan de zuidkant van de 'Groene domeinen' is in samenwerking met Kuub (centrum voor particuliere bouw) Reitdiep 't Dorp ontwikkeld. Binnen bepaalde randvoorwaarden hebben de bewoners veel inspraak in de nieuwe woning gehad.

De beide vooruitgeschoven woonwierden aan de westrand bestaan uit vrijstaande twee-onder-een-kapwoningen en enkele rijwoningen. De wierden vormen een uitzonderlijke stadsrand. Ze worden op een centrale plek ontsloten vanaf de groene enclave. Door hun ligging in het landschap en vanwege het feit dat ze de rand van de stad markeren, is met name de vormgeving van de randen van cruciaal belang. Ze zijn verschillend van karakter, maar vertonen intern een sterke ruimtelijke en architectonische samenhang. Ze hebben elk een eigen specifieke identiteit: de 'introverte' wierde aan de noordzijde en de 'extraverte' wierde aan de zuidzijde. De introverte wierde heeft een meer landelijk ingetogen karakter, terwijl de extraverte wierde een nadrukkelijk naar buiten gericht, meer stedelijk karakter heeft.

#### *De noordelijke 'introverte wierde'*

Voor de noordelijke 'introverte wierde' geldt dat ze kenmerkende eigenschappen van de klassieke wierde heeft, zoals een organische structuur en een hoger gelegen kern. Door deze hoger gelegen kern ontstaat een bolvormige wierde met naar de rand toe aflopende tuinen. De wierde wordt omgeven door een waterpartij en door middel van een vaste brug ontsloten. De waterpartij vormt de fysieke grens tussen wierde en landschap. De buitenrand van de wierde, langs het water aan de voet van de aflopende tuinen, is door middel van een voetpad openbaar toegankelijk. Een collectieve haag aan de voet van deze tuinen schermt de tuinen af en benadrukt de groene grens tussen wierde en landschap. De woningen worden door middel van een binnenring' ontsloten. De buitenring wordt gevormd door het rondgaand openbaar voetpad langs het water. Door de hoger gelegen kern en door variatie in de hoogte van bebouwing wordt de oriëntatie van de woningen in de kern op het omliggende landschap mogelijk gemaakt. De bebouwing bestaat uit een ensemble van vrijstaande en dubbele woningen, en is organisch gerangschikt. De woningen vormen een ruimtelijk en architectonisch ensemble. Kleur, materiaalgebruik en architectonische vormtaal zijn afgestemd op het introverte karakter van de wierde. Daarmee onderscheidt deze zich van de andere onderdelen van het noordwestelijk woongebied van de wijk Reitdiep.

#### *De zuidelijke 'extraverte wierde'*

De zuidelijke 'extraverte wierde' wordt, net als de 'introverte wierde', omgeven door een watergang. In tegenstelling tot de 'introverte' wierde worden de woningen door middel van een buitenring ontsloten; daarnaast heeft deze wierde, in plaats van een ingetogen en organisch karakter, een naar buiten gericht en meer formeel karakter. De woningen langs de buitenring maken een front naar het landschap en vormen op deze wijze een duidelijke stedelijke rand. Behalve door een buitenring worden de overige woningen op de wierde ook intern ontsloten. Pleintjes of groene ruimtes bieden plek voor kleine speelvoorzieningen. De richting en vormgeving van de kappen benadrukken de ruimtelijke samenhang binnen de wierde; gezamenlijk vormen ze het 'dak' van de wierde.

De wierde wordt voor het verkeer door middel van een duikerdam aan de oostzijde ontsloten vanaf de groene as. Aan de zuidzijde is een tweede ontsluiting geprojecteerd, die aangesloten zal worden op het toekomstige, aangrenzende woongebied dat is geprojecteerd tussen deze extraverte wierde en de Friesestraatweg. De buitenrand en het binnendeel van de wierde zijn door middel van fiets-en voetpaden met elkaar verbonden.

### **Reitdiephaven**

Reitdiephaven ligt ten noorden van de wijk Vinkhuizen, in de oksel van de Friesestraatweg en het Reitdiep. De jachthaven met zijn voorzieningen aan de zuidzijde ervan vormt de kern van de woonwijk Reitdiep.

### 3.3 Toekomstige ontwikkelingen

Het voorliggend uitwerkingsplan is opgesteld ten behoeve van de bouw van circa 400 woningen. Deze capaciteit is nodig om te voldoen aan de vraag naar groenstedelijk wonen. Het programma betreft globaal een voortzetting van buurtjes met een vergelijkbaar woonmilieu als in de rest van de wijk, waar wordt aangesloten op de vraag naar groen stedelijk wonen. Er moeten vooral grondgebonden woningen gebouwd worden in een ruime groene setting; gedacht wordt aan vrijstaande woningen, twee-onder-één kap- en enkele rijenwoningen. Met het oog op de huidige woningmarkt is een grote mate van differentiatie wenselijk. In de uitwerking van het plan moet ruimtelijk rekening worden gehouden met de aanwezigheid van een hoogspanningsleiding die dwars door het gebied loopt. Hierdoor kan aan weerszijden van de leiding in een zone van 50 meter (2x25 meter) geen woonbebouwing worden gerealiseerd. Dit biedt kansen om het karakter van de wijk (wonen in het landschap) te versterken en het biedt tevens ruimte voor andere functies.

#### **Westelijk woongebied; wonen in het landschap**

De woongebieden zijn een voortzetting van de woonstrip 'groene domeinen' met als thema 'wonen in het landschap'.

Op de grens van het landschap wordt opnieuw een harde woonrand gerealiseerd. De woondomeinen worden evenals de al gerealiseerde woondomeinen ten opzichte van het bestaande maaiveld aanmerkelijk verhoogd.

Het centrale deel van de woonstrip, in het verlengde van Joeswerd, wordt verlengd en bestaat opnieuw uit kleine woondomeinen die in oost-westrichting zijn verkaveld en die door middel van woonstraatjes worden ontsloten vanaf Joeswerd. Het eerste domein, gerekend vanaf de bestaande bebouwing, wordt voorlopig gebruikt voor de bouw van tijdelijke schoollokalen; dat is dan ook reden om deze locatie niet mee te nemen in dit uitwerkingsplan. De woonstraatjes van de woonstrip hebben een gevarieerd straatprofiel. Eén ervan is voorzien van een interne groene zone. Daarmee wordt een bijdrage geleverd aan een gedifferentieerd woonmilieu. Er kunnen hier veel vrije kavels uitgegeven worden en er kunnen verschillende woningtypen voorkomen. Particulier opdrachtgeverschap kan hier een belangrijke rol bij het ontwerp van de woningen spelen.

Langs Joeswerd bestaat het bebouwingslint in het verlengde van de bestaande bebouwing uit zogenaamde flexibele woningen. De woningen zijn gevarieerd qua hoogte (2 of 3 lagen, met of zonder kap) en qua diepte.

Langs de Professor Uilkensweg worden woningen gerealiseerd, waarbij de oriëntatie van de woning en de belangrijkste gevel op deze voor de wijk belangrijke route wordt gericht. De woningen nemen afstand tot deze weg door een brede waterpartij, kenmerkend voor de wijk Reitdiep als geheel.

#### *Een nieuwe wierde*

De beide vooruitgeschoven woonwierden aan de westrand worden aangevuld en afgemaakt met een derde afzonderlijk te onderscheiden wierde die eveneens als de al gerealiseerde wierden bestaat uit vrijstaande, twee-onder-één-kapwoningen en enkele rijwoningen. De wierden vormen gedrieën een uitzonderlijke stadsrand. Ze worden elk afzonderlijk op een centrale plek ontsloten vanaf de doorgaande ontsluitingsroute Joeswerd.

Kenmerkend voor de drie wierden is de rondgaande waterpartij die de identiteit van de verschillende te onderscheiden wierden benadrukt en kenmerkend is voor de stedenbouwkundige opzet van de wijk Reitdiep.

Door hun ligging in het landschap en vanwege het feit dat ze de rand van de stad markeren, is vooral de vormgeving van de randen van de verschillende wierden van cruciaal belang. Ze zijn verschillend van karakter, maar vertonen intern een sterke ruimtelijke en architectonische samenhang. Ze hebben elk een eigen specifieke identiteit: de 'introverte' wierde aan de noordzijde en de 'extraverte' wierden aan de zuidzijde. De introverte wierde heeft een meer landelijk ingetogen karakter, terwijl de extraverte wierden een nadrukkelijk naar buiten gericht, meer stedelijk karakter hebben.

De nieuwe zuidelijke 'extraverte wierde' wordt, net als de al bestaande wierden, omgeven door een watergang. De woningen worden door middel van een buitenring ontsloten. De nieuwe wierde heeft een naar buiten gericht en meer formeel karakter. De woningen langs de buitenring maken een front naar het landschap en vormen op deze wijze een duidelijke stedelijke rand. Behalve door een buitenring worden de overige woningen op de wierde ook intern ontsloten. Pleintjes of groene ruimtes bieden plek voor kleine speelvoorzieningen. De wierde wordt voor het verkeer door middel van een duikerdam aan de oostzijde ontsloten vanaf de groene as. Aan de noordzijde is een tweede ontsluiting geprojecteerd, die aangesloten zal worden op de bestaande gerealiseerde wierde.

### **Oostelijk woongebied: wonen nabij het water**

In het gebied begrensd door de school in het noorden, de Hoogeweg in het oosten, Reitdiephaven in het zuiden en de Professor Uilkensweg in het westen kunnen twee woondomeinen worden gerealiseerd. Deze zijn van elkaar gescheiden door een brede groene zone van 100 meter, inclusief de 50-meterzone voor de hoogspanningsleiding die vanwege milieu-eisen niet met woningen mag worden bebouwd. Deze groene zone biedt ruimte voor onder andere speelplekken; drie toegestane speelplekken zijn buiten de zone van de hoogspanningsmasten aangegeven op de verbeelding. In het groen bevindt zich hier ook een archeologisch monument, waarbij de gedachte is dit monument meer zichtbaar en bereikbaar te maken in de openbare ruimte.

Zowel langs de Professor Uilkensweg als langs de Hoogeweg neemt de nieuwe bebouwing afstand tot de weg. Er worden woningen gerealiseerd waarbij de oriëntatie van de woning en de belangrijkste gevel op deze, voor de wijk belangrijke, routes wordt gericht. De woningen nemen afstand tot deze wegen door een brede waterpartij, kenmerkend voor de wijk Reitdiep als geheel. Tussen de beide voorzieningencusters van de wijk (de school en de Reitdiephaven) wordt van noord naar zuid een langzaam-verkeerroute voor fietsers en voetgangers aangelegd die informeel door de buurtjes en de groene ruimte slingert en deze belangrijke functies van de wijk met elkaar verbindt.

Het meest noordelijke woondomein krijgt ten gevolge van deze route een langgerekt groen hart met ruimte voor speelplekken. Dit zorgt voor identiteit van de buurt en levert een bijdrage aan een gedifferentieerd woonmilieu. Woningen worden consequent op de omringende openbare ruimte gericht, waarbij binnen de formelere randen veel ruimte is voor vrije kavels. Het zuidelijk woondomein is beperkter in omvang, maar is qua opzet in principe hetzelfde. Het woongebied krijgt een duidelijke grens met de voorkant van woningen aan de zijde van de Reitdiephaven. De woningen nemen hier afstand tot de weg door een openbare groenstrook, waarin eventueel ook ruimte is voor kleinschalige speelvoorzieningen. Ontsluiting voor het autoverkeer en parkeren vindt hier plaats vanaf de straten binnen het woondomein op eigen erf. Beide woondomeinen worden via een ontsluiting gekoppeld aan de Hoogeweg. Deze weg heeft al een functie als ontsluitingsroute voor de woningencusters langs het Reitdiep. Daarnaast is voor autoverkeer een ontsluiting van de woondomeinen geprojecteerd vanaf de Professor Uilkensweg (noordelijk deel) en de weg Reitdiephaven (zuidelijk deel).

### **Parkeervoorzieningen**

Buiten het plangebied, direct ten zuiden daarvan, is in de 'oksel' van de Friesestraatweg en de Professor Uilkensweg, en daarmee zowel vanuit het ommeland als de stad gezien een logische plek, ruimte voor een Park & Ride gecombineerd met een overstapstation voor de bus en voorzieningen in de vorm van een liefst ecologisch benzinestation. Langs de Friesestraatweg neemt de incidentele bebouwing richting de stad in intensiteit langzaam toe. Hier is dan ook in combinatie met de P+R ruimte voor een strook met een beperkt aantal woon-/ werkwoningen. Aangezien de ontsluiting van deze kavels en van de P+R vanaf de Professor Uilkensweg plaats moet vinden, zal er extra zorg moeten worden besteed aan de architectonische uitwerking van de volumes langs deze belangrijke stadsentree (geen achterkanten). Omdat dit gebiedje buiten de randvoorwaarden van de uitwerkingsplicht valt, zal voor deze ontwikkeling een afzonderlijke procedure moeten worden gevolgd. De zuidrand van het plangebied sluit op het hiervoor bedoelde gebiedje aan. In deze rand zijn parkeervoorzieningen mogelijk met daarbij behorende additionele voorzieningen, zoals zonnecollectoren en fietsenstallingen.

### 3.4 Wonen

Met het in ontwikkeling brengen van de laatste fase van het plangebied Reitdiep kan een aantal belangrijke woondoelen worden gerealiseerd. Nu de woningmarkt zich wat lijkt te herstellen, is het gewenst dat consumenten kunnen kiezen uit een zo divers mogelijk woningaanbod. Met 'ruim en groen' wonen in Reitdiep wordt het stedelijk aanbod in dit woonmilieu completer. De locatie nabij het wierdenlandschap biedt hiervoor uitstekende condities.

#### *Doelgroep en woonmilieu*

In de Structuurvisie Wonen is de doelstelling aangegeven om onder andere de vraag van jonge, doorstromende gezinnen zo goed mogelijk te faciliteren. De belangstelling van deze doelgroep gaat traditioneel uit naar ruime eengezinswoningen in een rustige en veilige woonomgeving, waaronder aan de rand van de stad.

In het recent uitgevoerd woningmarktonderzoek wordt voor stad en regio een blijvend grote behoefte voorzien aan hoogwaardige eengezinswoningen in groene woonmilieus. Dit beeld wordt bevestigd door de verkoopcijfers voor nieuwbouwwoningen in dit woonmilieu in de afgelopen jaren. Deze ontwikkeling wordt ondersteund met nieuwbouwaanbod in het voorliggend plangebied.

#### *Programma*

Voor dit plangebied wordt uitgegaan van een gevarieerd woningaanbod in een aantrekkelijk en groen woonmilieu. De plancapaciteit bedraagt maximaal 400 grondgebonden woningen.

Het merendeel van de woningen zal worden ontwikkeld in de middeldure koopsector. Voor sociale huurwoningen is maximaal 10 % van het programma gereserveerd.

Ruim de helft van het projectmatige programma is gericht op doorstromende huishoudens. Met het oog op de verwachte doorlooptijd is de verdeling naar woningtypes tamelijk flexibel. Het aanbod, en daarmee uiteindelijk de verdeling, wordt bepaald door de werkelijke vraag.

In het programma voor de koopsector is in verhouding vooralsnog veel ruimte opgenomen voor particuliere kavels. Daarmee krijgen huishoudens die zelf willen (laten) bouwen de ruimte hun wenswoning te realiseren. Dit kan natuurlijk individueel, maar ook huishoudens die gezamenlijk willen bouwen (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) kunnen hier terecht.

Ook voor de projectmatige bouw is keuzeruimte voor consumenten een aandachtspunt. Het is belangrijk dat de vraag naar meer maatwerk wordt gehonoreerd. Dit kan op verschillende manieren en op verschillende schaalniveaus. In fase 2 van Reitdiep is aan de Joeswerd een voorbeeld van 'het zelf samenstellen van een woning met modulaire bouwdelen' gerealiseerd. Ook door variatie aan woningtypes en door uitwerkingsvarianten binnen een basisontwerp kan kopers keuze worden geboden. De ontwikkeling van sociale huurwoningen hangt af van een aantal factoren. Zo is het de vraag of een woningcorporatie momenteel prioriteit kan toekennen aan bouwen in de uitleg. Mocht dit niet zo zijn, dan is ook een alternatieve vorm van ontwikkeling en exploitatie denkbaar. Ook zijn (goedkopere) vrije-sector-huurwoningen een optie. Aan dergelijke woningen wordt een tekort gesignaleerd, terwijl marktpartijen steeds meer geïnteresseerd zijn in de ontwikkeling en exploitatie van dergelijke woningen.

### 3.5 Verkeer

#### **Verkeersstructuur**

De verschillende gemeentelijke beleidsnota's gaan uit van een nauwe samenhang tussen het ruimtelijke beleid en het verkeers- en vervoersbeleid. Dit tegen de achtergrond van het verbeteren van de bereikbaarheid en leefbaarheid van de stad. Het verkeers- en vervoersbeleid is vooral gericht op stimulering van het gebruik van het openbaar vervoer en langzaam verkeer. Dit impliceert een efficiënter gebruik van de bestaande verkeersruimte en een duidelijke verkeersstructuur. De doorstromingscapaciteit op het stedelijke hoofdwegennet en de bundeling van verkeersstromen is daarbij van belang. In de tussenliggende gebieden is een aangenaam en veilig woon- en leefklimaat het doel.

In het kader van het landelijke concept 'Duurzaam Veilig' zijn in de gemeentelijke nota 'Kalm aan en rap een beetje' alle wegen in de gemeente Groningen onderverdeeld in een drietal categorieën, te



weten stroomwegen (ringwegen) en gebiedsontsluitingswegen (50 km/u), waar stromen centraal staat, en erftoegangswegen (30 km/u), waar verblijven centraal staat.

### **Autoverkeer**

Aan de zuidzijde wordt het gebied begrensd door de Friesestraatweg (N355). Het plangebied wordt via de Professor Uilkensweg op de Friesestraatweg ontsloten. De Friesestraatweg is ten oosten van de Professor Uilkensweg aangesloten op de noordelijke en westelijke Ringweg (N370). De wijk Reitdiep is daardoor goed aangesloten op de hoofdwegenstructuur van de stad. Via de Professor Uilkensweg is het plangebied tevens ontsloten op Zernike Campus Groningen ten noordoosten van Reitdiep.

De Friesestraatweg is gecategoriseerd als een gebiedsontsluitingsweg. Op het gedeelte binnen de bebouwde kom mag 70 km/u worden gereden. Buiten de bebouwde kom is de maximumsnelheid 80 km/u. De gemeente heeft medio 2015 de provincie verzocht het bebouwdedekombord met 100 meter op te schuiven, zodat ter hoogte van het voorliggend uitwerkingsgebied maximaal 70 km/u zal mogen worden gereden. In het gebied bevindt zich één weg die is aangemerkt als gebiedsontsluitingsweg met een maximumsnelheid van 50 km/u. Het betreft hier de Professor Uilkensweg.

Alle overige wegen zijn erftoegangswegen (woonstraten), waar een maximum snelheid van 30 km/u geldt. Overgangen van een gebiedsontsluitingsweg naar een erftoegangsweg zijn zo vormgegeven, dat de weggebruiker wordt gewezen op het veranderde snelheidsregiem en het te verwachten verkeersgedrag.

Binnen de bestemming Groen is rekening gehouden met de mogelijkheid voor een parallelweg; dit zou kunnen worden gerealiseerd aan de westzijde van het plangebied ten zuiden/zuidwesten van de op de verbeelding getekende waterstructuur.

### **Fietsverkeer**

In de beleidsnota 'Fietsstrategie 2015 - 2025' staat het fietsnetwerk weergegeven. In het plangebied behoren de Professor Uilkensweg en de Friesestraatweg tot de hoofdfietsstructuur. Langs beide wegen hebben fietsers de beschikking over een vrijliggende fietsstructuur. De hoofdfietsroute langs de Friesestraatweg is via de Reitdiephaven verbonden met de Hoogeweg en vervolgens met de Zernike Campus en het Jaagdpad en vormt daarmee een belangrijke doorgaande route wat met de komst van het nieuwe P&R-terrein in Reitdiep versterkt kan worden.

De Hoogeweg maakt voor een klein deel ook onderdeel uit van het hoofdfietsnetwerk van de stad. Het overige deel van de Hoogeweg, ten noorden van de Reitdiephaven tot aan het Kromme Riet, maakt geen onderdeel uit van de hoofdfietsstructuur, maar vanwege de grote hoeveelheid fietsers op dit wegvak zijn op dit deel wel fietsstroken aangebracht op de rijbaan. Op alle andere wegen binnen Reitdiep maken fietsers en autoverkeer gezamenlijk gebruik van de rijbaan.

### **Parkeren**

Parkeren bij woningen vindt plaats op eigen terrein, bij uitzondering in de openbare ruimte. Er 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. De parkeerplaatsen dienen in principe op eigen terrein te worden gerealiseerd.

### **Openbaar vervoer**

Het gebied wordt ontsloten door het openbaar vervoer in de vorm van busverbindingen. Eén van de lijnen betreft de lijndienst tussen Groningen en het transferium Zuidhorn. Via de op- en afritten met de Friesestraatweg bij de Professor Uilkensweg komt de bus het plangebied binnen, waarna de route via de Professor Uilkensweg naar Zernike Campus Groningen loopt. Een andere lijn betreft de streeklijn van Groningen naar Munnekezijl.

Via een halte aan de Friesestraatweg nabij de aansluiting met de Professor Uilkensweg doet deze lijn het plangebied aan. Om de stad goed bereikbaar te houden wordt ter hoogte van de aansluiting van de Professor Uilkensweg met de Friesestraatweg tevens een nieuw transferium gerealiseerd.

### 3.6 Openbare ruimte

#### 3.6.1 Groenstructuur

Het landschap waarin de wijk Reitdiep is gebouwd, wordt gekenmerkt door een open wierden-landschap dat zich uitstrekt tot aan de Waddenzee. In het oosten kent het gebied een scherpe begrenzing in de vorm van het Reitdiep. Met zijn kenmerkende dijken is dit water het belangrijkste landschappelijke element in het gebied. De kaarsrechte lijn van de Hoogeweg, die zich door het landschap een weg naar de wierde Dorkwerd baant, vormt het tweede karakteristieke element in het gebied. Beide elementen vormen samen met de vergezichten over het landschap een belangrijk uitgangspunt voor het groenconcept van de wijk.

Langs de Hoogeweg en ter plaatse van de Professor Uilkensweg, beiden gelegen buiten het plangebied, is er ruimte voor een groene inrichting. Ten westen van de Hoogeweg is de opzet van de wijk zo, dat het landschap in de wijk kan doordringen en omgekeerd is er op verschillende plekken zicht op het omliggende landschap. De bermen van de Hoogeweg en de Professor Uilkensweg maken deel uit van de stedelijke ecologische structuur. Het aansluiten van het groen tussen de nieuw te bouwen woningen op de al bestaande groenstructuren, zoals de zijkanalen van deze wegen en de Groene enclave, zal een meerwaarde opleveren.



*Groene enclave tussen woondomeinen*

#### Groenstructuurplan

In de groenstructuurvisie Groene Pepers, vastgesteld in maart 2009, is op de groenstructuurkaart onderscheid gemaakt tussen de basisgroenstructuur en de nevgroenstructuur (zie de afbeelding hierna). Gestreefd wordt naar versterking van de functionele kwaliteit en complementering van de basisgroenstructuur.

Mede vanwege de jonge leeftijd van de wijk is er weinig basisgroen aanwezig. Alleen de zone langs de Professor Uilkensweg is als basisgroenstructuur aangegeven. De zone langs de Hoogeweg behoort tot de nevenstructuur. Beide wegen bevinden zich buiten het plangebied van dit uitwerkingsplan.



*Groenstructuurplan*

De oostelijke bermen langs de Hoogeweg hebben een groenbestemming. Het betreft structureel groen. Omdat verder weinig structureel groen aanwezig is in de wijk, is aanvulling hiervan in de nieuw te bouwen delen wenselijk. Op die manier kan de basisgroenstructuur in de wijk versterkt worden.

### **Bomenstructuurvisie**

In de bomenstructuurvisie van 2014 is aangegeven dat langs de Hoogeweg en de Professor Uilkenweg laanbomen staan. Door het open karakter van het gebied en de relatie met het omliggende weidegebied zijn er verder geen belangrijke boomstructuren aanwezig.



### **3.6.2 Waterstructuur**

Water is kenmerkend en onderscheidend voor de Reitdiep als wijk en bepaalt in hoge mate de identiteit van de wijk. Bij de opzet en uitwerking van het plangebied van dit uitwerkingsplan is dit dan ook als ruimtelijk uitgangspunt in het plan mee genomen. Dat betekent dat aansluitend op de reeds aanwezige sloten en watergangen een samenhangende waterstructuur is ontworpen, die de identiteit van de wijk als geheel versterkt.

## Hoofdstuk 4      Randvoorwaarden / omgevingsaspecten

### 4.1      Duurzaamheid, energie en leefomgevingskwaliteit

De gemeente heeft de ambitie dit laatste deelgebied in Reitdiep zo duurzaam mogelijk in te vullen. Dit geldt zowel voor de inrichting van het gebied (bijvoorbeeld groen, water, materiaalgebruik, openbare verlichting) als de woningbouwontwikkeling. Het speerpunt van de gemeente ligt daarbij op het thema energie.

Voor de woningbouwontwikkeling wil de gemeente:

- a. de bouwers, ontwikkelaars en kavelkopers uitdagen om zo duurzaam mogelijk te bouwen;
- b. de potentiële kopers zo goed mogelijk informeren over de mogelijkheden op dit vlak en de voordelen daarvan.

Uit onderzoek blijkt dat het realiseren van een energieneutrale woning of een woning zonder energierekening ('energienotanul') inmiddels een rendabele investering is, die ook nog eens waardevast is.

Daarnaast is er vanaf 1 januari 2015 meer ruimte voor de financiering van energiezuinige maatregelen. De gemeente gaat er dan ook vanuit dat de toekomstige bewoners, maar ook de ontwikkelaars/bouwers er in het Reitdiep voor kiezen om woonconcepten aan te bieden die energienotanul zijn, of energie-neutraal.

Maar ook op het vlak van duurzaamheid hebben kopers keuzevrijheid, dus kopers kunnen ook kiezen voor een woning die alleen voldoet aan het Bouwbesluit (EPC 0,4 per 1 januari 2015).

Van belang daarbij is wel dat deze woningen toekomstbestendig zijn. Dat wil in dit geval zeggen dat de woning op termijn op relatief eenvoudige wijze energieneutraal te maken is (de norm vanaf 2020). Dat betekent dat deze woningen minimaal zijn voorzien van een heel goede schil, waardoor de warmtevraag beperkt is. Daarbij moet de woning geschikt zijn om op een later moment energieneutraal te maken, bijvoorbeeld door extra zonnepanelen te plaatsen en/of een warmtepomp.

Ook worden de mogelijkheden verkend om collectief zonnepanelen te laten plaatsen, bijvoorbeeld op de naastgelegen parkeervoorzieningen of in de groenzone onder de hoogspanningsleidingen.

Tot slot zullen kopers geïnformeerd worden over de mogelijkheden om kwaliteitseisen/garanties te stellen aan de woning die men koopt (bij de extra financiering voor energie is dit zelfs voorwaarde). Doel van deze eisen/garanties is om er toe bij te dragen dat de woning presteert, zoals is beloofd bij de verkoop.

#### *Aardbevingsbestendig bouwen*

De gemeente Groningen, en dus ook het voorliggend plangebied, ligt binnen het gebied waarvoor door de rijksoverheid de voorlopige richtlijn voor aardbevingsbestendig bouwen van toepassing is verklaard (NPR 9998). Deze richtlijn zal te zijner tijd worden vervangen door een meer definitieve regeling en bijbehorende normering.

De gemeente vindt het belangrijk dat bij nieuwbouwprojecten (woningbouw- en utiliteitsbouw) aardbevingsbestendig wordt gebouwd. In afwachting van een nieuwe, meer definitieve, regeling zijn met het ministerie van EZ en de NAM daarom afspraken gemaakt over een voorlopige regeling voor vergoeding van meerkosten aardbevingsbestendige nieuwbouw. Het gaat om de redelijkerwijs toerekenbare meerkosten die bij nieuwbouwprojecten worden gemaakt om te voldoen aan de voorlopige richtlijn voor aardbevingsbestendig bouwen (NPR 9998). De regeling geldt zowel voor particuliere als professionele opdrachtgevers.

## 4.2 Archeologie

In 1992 is door Nederland het 'verdrag van Valletta' ondertekend, in de volksmond ook wel 'verdrag van Malta' genoemd. Het verdrag van Malta is wettelijk vertaald met een ingrijpende wijziging in de Monumentenwet 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 in de bestemmings- of uitwerkingsplannen.

Een dergelijk plan 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 plan regels te bevatten om eventueel aanwezige archeologische waarden te beschermen. Het gaat om regels voor bepaalde, op archeologische gronden geselecteerde, gebieden, waarvoor een 'omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk of voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden' verplicht wordt. Daarmee wordt de aanvrager van een dergelijke vergunning verantwoordelijk voor het behoud van archeologisch erfgoed. De Monumentenwet 1988, de erfgoedverordening van de gemeente en het ruimtelijk plan beschrijven vervolgens de procedure.

### **Uitwerkingsplan Reitdiep 2015**

In het gehele gebied bevinden zich in principe twee vegetatieniveaus, waarvan de onderste dateert uit de Midden-IJzertijd en de jongste uit de Laat-Romeinse tijd. Het onderste vegetatieniveau betreft een fossiel oppervlak, dat gedateerd wordt in de periode van circa 400 tot 200 jaar voor Christus. Op dit oude oppervlak ontstonden wierden, die later werden overslibd door afzettingen van de zee.

Waarschijnlijk raakte in de 4<sup>de</sup> eeuw na Christus het gebied overslibd als gevolg van het stijgen van de zeespiegel. Op deze relatief dunne kleilaag ontstond een tweede vegetatieniveau (rond 0,2 m -NAP).

Vanwege de kans dat er zich nog (restanten van de hier bedoelde) wierden bevinden in de westelijke helft van het nog te ontwikkelen woongebied heeft er in 2012 en 2013 een archeologisch proefsleuvenonderzoek plaatsgevonden om eventuele archeologische waarden op te sporen. Tijdens het onderzoek zijn geen nederzettingssporen aangetroffen. Het gebied is arm aan vondstmateriaal.

Afgezien van enkele scherven nieuwtijds aardewerk, werd in de meest oostelijke werkputten een enkel scherfje kogelpotaardewerk gevonden. Binnen het onderzoeksgebied liggen meerdere geulen (zie de afbeelding hierna) die op grond van de vegetatiehorizonten (op basis van eerder onderzoek) globaal te dateren zijn. Het onderzoek gaf een fraai beeld van het landschap, zoals dat eruit zag in de periode tussen globaal 500 voor Christus en de 10<sup>de</sup> eeuw na Christus. Het was een waterrijk gebied dat door diverse geulen werd doorsneden.

Vanwege de afwezigheid van een intact bewoningsniveau werd de archeologische verwachting bijgesteld naar een lage verwachting en is er geen dubbelbestemming opgenomen om deze verwachting te beschermen.



- Archeologische proefsleuf, gezien naar het noorden.  
De donkere banen representeren één van de geulen die in het gebied zijn aangetroffen.*

#### **Archeologisch monument en terrein ten oosten van de Professor Uilkensweg**

Er zijn wel waardevolle intacte archeologische resten en sporen aangetroffen op een verhoogd terrein ten oosten van de Professor Uilkensweg. Bij de aanleg van deze weg werden opgravingen uitgevoerd, waarbij middeleeuwse en postmiddeleeuwse bewoningssporen werden aangetroffen. De restanten zijn van dien omvang en waarde, dat het terrein aan de oostkant van de weg tot archeologisch rijksmonument is aangewezen. Mochten hier ingrepen worden gepland, dan zal een separate monumentenvergunning worden aangevraagd bij het Rijk. Het gebied om het rijksmonument is ook van archeologische waarde. Zowel het rijksmonument als het betreffende gebied worden in dit uitwerkingsplan beschermd als archeologisch terrein met een dubbelbestemming 'Waarde - archeologie 1'. Aan deze waarde zijn regels verbonden die bij eventuele ingrepen in het terrein het benodigd archeologisch onderzoek regelen.

### **4.3 Ecologie**

#### **Ecologische groenstructuur**

Dit gebied wordt omringd met jonge bebouwing, die voor een groot deel in het open landschap ligt. De omliggende wijk kenmerkt zich door relatief veel water, een hoog percentage twee-onder-een-kapwoningen, rijenwoningen en vrijstaande woningen met tuinen die natuurfuncties dragen. De natuurwaarden in en direct rond het gebied zijn te vinden in de waterpartijen, watergangen, laanbomen en grazige zones. Het te ontwikkelen gebied bestaat nu nog uit een open weidegebied waar in het voorjaar nog enkele weidevogels broeden en in en langs de sloten verschillende amfibiesoorten leven.



## **Groen**

Ecologisch gezien zijn vooral de buiten het plangebied gelegen Professor Uilkensweg en de, eveneens buiten het plangebied gelegen, Hoogeweg van belang. De kruidenvegetaties in de bermen leveren geschikte leefplaatsen voor vlinders, kleine zoogdieren en amfibieën. Daarnaast foerageren in dit gebied veel zwaluwsoorten, waaronder de zeldzamere huiszwaluw en de oeverzwaluw. De oostelijke berm van de Hoogeweg is ingezaaid met kruiden en heeft daardoor een belangrijke waarde voor insecten als vlinders, bijen en hommels. De bermen van de Professor Uilkensweg hebben deze waarde in veel mindere mate, maar door de schrale ondergrond is de vegetatie en vooral ook de potentie voor zeldzame soorten hier toch bijzonder. Beide bermen worden gezien als belangrijke ecologische verbindingen op wijk- en buurtniveau die de verbinding vormen naar grotere groengebieden zoals het Reitdiepgebied en het agrarisch achterland. Bovengenoemde gebieden zijn op de Stedelijke Ecologische Structuurkaart van 2014 vastgelegd.

## **Gewenste ontwikkeling**

Genetische uitwisseling en het tegengaan van klimaatopwarming vragen om duurzame, goed functionerende ecologische verbindingen. Zij zijn voorts van belang voor een gezond leefmilieu op wijk- en buurtniveau. Optimale stadsverbindingen zijn minimaal 25 meter breed en bevatten een boom-, struik- en kruidlaag om voor een doelsoort als wezel en egel passeerbaar te zijn. Bij langere verbindingzones zijn aansluitende kleinere groengebieden als ondersteuning van belang. Ook een goede aansluiting van het (inheemse) groen in de nieuwe woongebieden met de bestaande groenstructuren is van belang.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen is niet alleen het behoud van de genoemde verbindingen van belang, maar juist ook het veiligstellen en ecologisch functioneel houden van de wijk als geheel door een verbinding of aansluiting met het buitengebied en de nationale Ecologische Hoofdstructuur.

Woonwijken moeten door middel van watergangen, al dan niet in combinatie met landschappelijk inheems groen, gescheiden worden van weidepercelen. Lokale weidevogelpopulaties worden door huiskatten in hun voortbestaan bedreigd.

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

De inrichting en het beheer van alle groengebieden moet afgestemd zijn op het Doelsoortenbeleid Noord. Deze randvoorwaarden gelden als uitgangspunt voor het nog te ontwikkelen open weidegebied.

## **Overige aandachtspunten**

De bouwwijze van huizen in de wijk Reitdiep kenmerkt zich wel door pannendaken, maar er zijn vrijwel geen overkappingen en/of dakoverstekken. Daarnaast ontbreken spleten of nestkasten in daken en gevels, zodat de gierzwaluw, mus, spreeuw, roodstaart en vleermuizen geen vestigingskans krijgen. De aantallen van deze soorten nemen stadsbreed af. Bij renovatie en nieuwbouwplannen is het wenselijk voorzieningen voor deze soorten als randvoorwaarde op te nemen. Ook de nieuw ontwikkelde huiszwaluwtilen zouden in deze wijk meer toegepast kunnen worden.

## **Wet en regelgeving**

Door middel van quickscans en zonodig nader onderzoek dienen ruimtelijke ontwikkelingen getoetst te worden aan de Flora- en faunawet en aan het stedelijke ecologische beleid. Het plangebied heeft reeds een woonbestemming. De afstand tot de Ecologische Hoofdstructuur, die zich ten noorden van het plangebied bevindt, bedraagt circa 600 meter. De afstand tot het Leekstermeergebied bedraagt ruim 3,5 kilometer. Gezien de afstand en de afscherming door bestaande bebouwing is er geen sprake van invloed ten gevolge van het voorliggend plan op beide gebieden.

## **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 het waterschap Noorderzijlvest en Hunze en Aa's.

	Europees	Nationaal	Regionaal	Lokaal
<b>Waterkwaliteit</b>	Kaderrichtlijn Water (KRW)	Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) Watervisie kabinet	Waterbeheersplann en waterschappen  Landschaps-ontwikkelingsplan Groningen (LOP)	Groninger Water- en rioleringsplan (GRP)  Structuurvisie
				Groenstructuurvisie
<b>Waterkwantiteit</b>		Commissie waterbeheer 21e eeuw (WB21) Watervisie kabinet	Waterbeheersplann en waterschappen  Landschaps-ontwikkelingsplan Groningen (LOP)	
			Regionaal Bestuursakkoord Water (RBW)	
<b>Stedelijk water</b>		Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) Wet gemeentelijke watertaken Watervisie kabinet	Notities stedelijk water N7V / H&A	Groninger Water- en rioleringsplan (GRP)  Structuurvisie  Groenstructuurvisie

#### *Beleidskader*

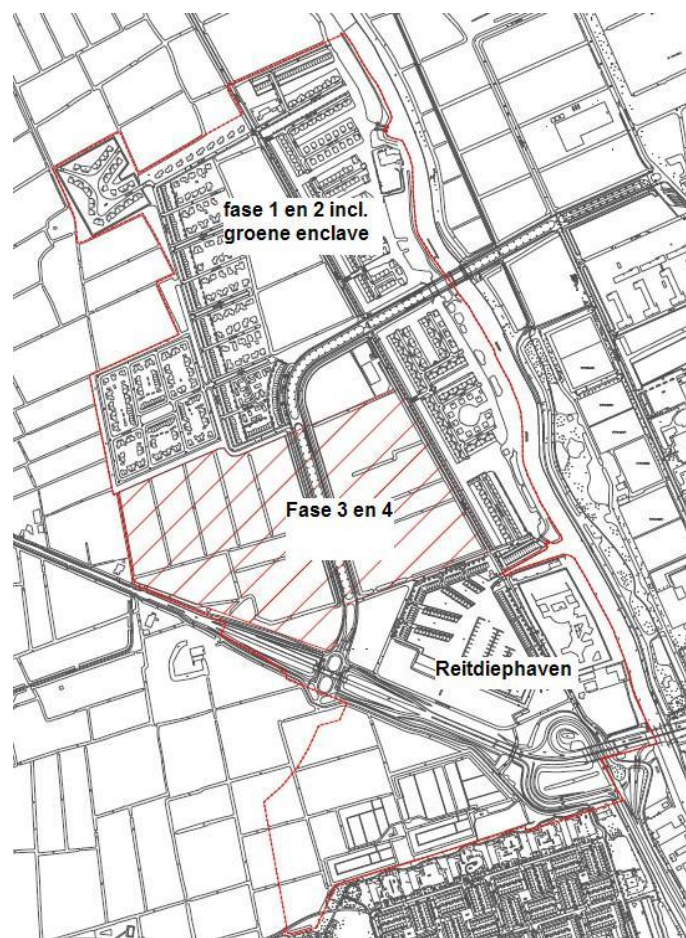
Het beleid is vertaald in ambities voor de gemeente Groningen. Na het maken van het eerste 'verbrede' Groninger Water- en Rioleringsplan (GWRP) is het water- en rioleringsbeheer in Groningen goed op orde, maar in de totale waterketen moet worden bespaard en het moet efficiënter. Daarbij is het denken 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 behaald.

Bij de planvorming wordt in een vroegtijdig stadium overleg met waterbeheerders gezocht (Water-toets). In het kader van de watertoets vindt nadere uitwerking van de principes van afwatering en ontwatering in relatie tot de waterkwaliteit en de waterkwantiteit plaats in overleg met de waterbeheerder. De locatie valt binnen het beheergebied van waterschap Noorderzijlvest. Het waterschap vervult een adviserende en toetsende rol.

#### **Waterstructuur huidige situatie**

Het plangebied bevindt zich in het noordwesten van de stad nabij Dorkwerd. In de huidige situatie is het gebied van fase 1, 2 en Reitdiephaven ontwikkeld en het gebied van fase 3 en 4 nog onbebouwd.

De betreffende gebieden zijn weergegeven op de hierna opgenomen afbeelding en worden per onderdeel beschreven.



*Deelgebieden*

Het totale gebied maakt onderdeel uit van polder De Jonge Held (winterpeil NAP -1,20 m; zomerpeil NAP -1,00 m). Het Reitdiep (boezem) aan de oostkant van het plan heeft een waterpeil van NAP +0,53 m.

Af- en aanvoer van het water geschiedt via een stelsel van hoofdwatgangen richting het gemaal De Helden in het zuidelijker gelegen dorp Hoogkerk. Dit gemaal heeft een verbinding met het Hoendiep. Het landbouwgebied watert zoveel mogelijk af naar gemaal De Jonge Held, bij de molen aan de N355. Dit gemaal heeft een verbinding met het Aduarderdiep. Tijdens hoge afvoeren kan het landbouwgebied ook gebruik maken van gemaal De Helden.

#### *Fase 1 en 2 (buiten het voorliggend plangebied)*

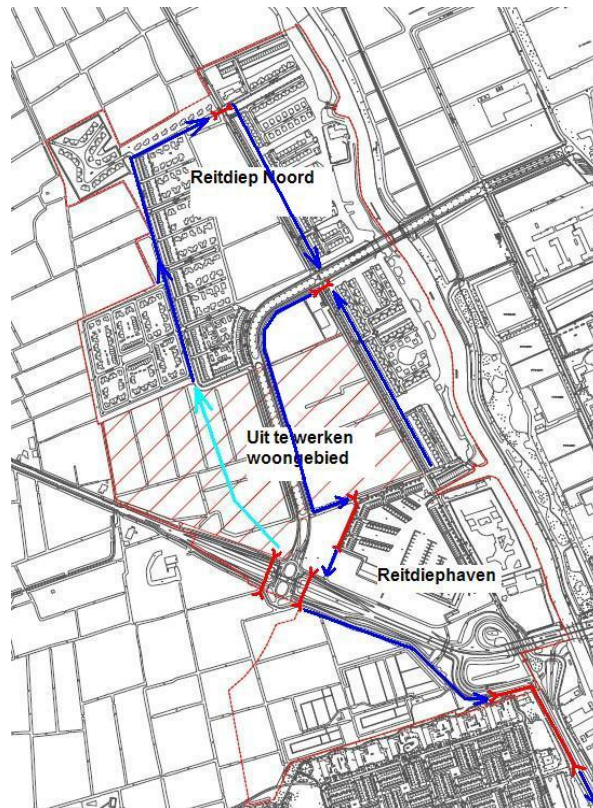
Het gebied tussen het Reitdiep en de Hoogeweg is uitgevoerd met voor het overgrote deel bevaarbaar water. Er is een vaarverbinding vanuit de wijk naar het Reitdiep via twee kleine sluisen, die het peilverschil van -1,00/-1,20 m naar +0,53 m (boezem) overbruggen. Het gebied is aangelegd als eilandzone. Het gebied ten oosten van de Hoogeweg is momenteel nog grasland; het betreft een groene enclave. Deze is omringd met brede watgangen.

#### *Reitdiephaven (buiten het voorliggend plangebied)*

De jachthaven heeft een open verbinding met de boezem. Tijdens hoge waterstanden op het Reitdiep kan de verbinding worden geblokkeerd door het optrekken van de keerklep en eventueel het aanbrengen van keerwanden. Bij langdurige natte perioden, met gesloten keerklep, moet water uit het afgesloten deel van de wijk worden afgevoerd via een tijdelijke noodpomp.







*Waterafvoerrichtingen*

### **Waterberging**

Bij de bouw van de woningen in het plangebied 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: er moet meer water worden geborgen. Hiervoor wordt door de waterschappen een compensatie in de vorm van oppervlaktewater vereist.

Als vuistregel wordt een compensatie van 10% van de toename van het verhard en / of bebouwd oppervlak in de vorm van oppervlaktewater geëist, mits de toename van het verhard oppervlak meer dan 750 m<sup>2</sup> bedraagt. Als de toename van het verhard oppervlak minder dan 750 m<sup>2</sup> bedraagt, is in de regel geen compensatie nodig. Indien watergangen gedempt worden door nieuwe ontwikkelingen moet dit gecompenseerd worden door de aanleg van nieuwe watergangen/partijen. Het water moet indien mogelijk vertraagd afvoeren op de bestaande hoofdwatergangen door het plangebied.

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

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

Het huidige ontwerp van fase 3 en 4 bestaat in hoofdzaak uit kavels, verharding, openbaar groen en water. Hierbij ontstaat een toename van het verhard oppervlak van ca. 100.000 m<sup>2</sup> (incl. kavels en transferium).

Voor plannen van 10-200 hectare stelt waterschap Noorderzijlvest vast hoeveel berging vereist is. Het waterschap heeft op basis van regenduurlijnen (inclusief klimaatverandering) berekend dat het plan van fase 3 en 4 voldoet aan de normen voor de benodigde waterberging.

Berekening heeft namelijk aangetoond dat bij hevige neerslag (bui T=100+10%) er een theoretische stijging van het waterpeil ontstaat van circa 0,52 m. Bij een gebiedsafvoer van 1,33 l/s/ha en een drooglegging van 1,40 m is dit acceptabel.

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

### **Bodem**

Het totale gebied maakt onderdeel uit van polder De Jonge Held (winterpeil NAP -1,20 meter; zomerpeil NAP -1,00 meter). Het Reitdiep in het oosten heeft een boezempeil van NAP + 0,53 meter NAP; dit kan in extreme situaties oplopen tot NAP +1,50 meter.

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 onvoldoende gegevens beschikbaar om een uitspraak te doen over de ontwateringsdiepte.

Gesteld kan worden dat de toekomstige maaiveldhoogte minimaal +0,40 m (t.o.v. NAP) moet zijn om aan de drooglegging van 1,40 m te voldoen.

### **Riolering**

Rondom het plangebied is een gescheiden stelsel aanwezig waarop kan worden aangesloten. Deze riolering ligt onder andere in de Hoogeweg en de Professor Uilkenweg met een afvoer naar het gemaal aan de Hoogeweg. Bij de realisatie van woningbouw in fase 3 en 4 moet een gescheiden rioolsysteem 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 vuilwaterstelsel). Het huidige gemaal heeft voldoende capaciteit om ook het afvalwater van fase 3 en 4 af te voeren.

Voor fase 3 vind er een onderzoek plaats naar de wijze waarop efficiënter met het afvalwater kan worden omgegaan. In plaats van het afvoeren van het afvalwater naar de RWZI in Garmerwolde wordt er onderzocht in hoeverre het mogelijk is om het te gebruiken voor bijvoorbeeld energieproductie en het terugwinnen van voedingsstoffen voor kunstmest in de landbouw. Ook de mogelijkheid van decentrale zuivering wordt in dit onderzoek meegenomen. De ervaringen die zijn opgedaan in de wijk Drielanden op het gebied van nieuwe sanitatie worden in dit onderzoek meegenomen.

Het dakwater plus het overige regenwater gaat naar het oppervlaktewater. Ook eventuele drainage-systemen moeten, indien mogelijk, afwateren op het oppervlaktewater. Daar waar woningen rechtstreeks aan oppervlaktewater grenzen, kan rechtstreeks afgevoerd worden op oppervlaktewater.

### **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.

Het toepassen van vegetatiedaken is een prima middel om regenwater vast te houden en vertraagd af te voeren. De vegetatie neemt vocht op, bergt water en gebruikt op die manier water. Tevens verdampt het water door zon en wind. Bij hevige neerslag zal het water minder snel tot afstroming komen. Ook dit kan een bijdrage leveren in de compensatie van de toename van het verhard en bebouwd oppervlak. 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 energieslurpende voorzieningen zoals airco's e.d.

## **4.5 Milieu**

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

### **4.5.1 Bedrijven**

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

Wonen is het kenmerk van het plangebied. In het plangebied is het daarom slechts mogelijk dat zich - op grond van de afwijkingsbevoegdheid in lid 8.6 en na een Collegebesluit - inrichtingen vestigen in de categorieën 1 en 2 (conform de beschrijving van de VNG in 'Bedrijven en milieuzonering'). Dit type inrichtingen is geschikt voor dit plangebied. De voorschriften van dit uitwerkingsplan staan geen nieuwe bedrijven toe die vanwege de aard van de bedrijvigheid een risicocontour hebben die buiten het eigen terrein is gelegen.

Ten zuiden van het plangebied bevindt zich een stalhouderij. Deze stalhouderij heeft een veebezetting met schapen en paarden. De afstand tussen de stalhouderij en de meest nabijgelegen woningen bedraagt meer dan 100 meter. Hiermee wordt voldaan aan de minimale afstand uit de Wet geurhinder en veehouderij. Dit betekent dat geen aanvullend onderzoek nodig is.

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

### **4.5.2 Geluid**

Geluid is één van de factoren die invloed kan hebben op de beleving van de leefomgevingskwaliteit. Daarom moet er bij nieuwe ruimtelijke of verkeersontwikkelingen akoestisch onderzoek plaatsvinden om de geluidssituatie in beeld te brengen. Hierbij moet de geluidbelasting op de gevel van geluidgevoelige bestemmingen worden getoetst aan de wettelijke geluidnormen. Hierbij worden drie bronnen van geluidhinder onderscheiden: 1. wegverkeerslawaai, 2. industriellawaai en 3. spoorweglawaai. Voor de bestaande situatie in dit plangebied is alleen wegverkeerslawaai relevant.

In en langs het plangebied liggen als belangrijkste zoneplichtige wegen de Friesestraatweg en de Professor Uilkensweg. Deze zoneplichtige wegen vallen onder de werkingssfeer van de Wet geluidhinder. Er is ten behoeve van dit plan een akoestisch onderzoek uitgevoerd ('Berekening geluidsbelasting vanwege het Uitwerkingsplan Reitdiep fase 3 en 4 te Groningen' (26 januari 2015)); dit onderzoek is als afzonderlijke bijlage bij dit plan gevoegd. Hierna zijn de resultaten van het onderzoek samengevat.

De Friesestraatweg wordt gedeeltelijk als binnen- en buitenstedelijk gezien. Voor een buitenstedelijke weg geldt een maximale ontheffingswaarde van 53 dB, voor een binnenstedelijke weg bedraagt de maximale ontheffingswaarde 63 dB. De overige wegen in de directe omgeving zijn 30 km-wegen met een beperkte geluiduitstraling. Deze zijn niet onderzoeksplchtig en worden buiten beschouwing gelaten.

De geluidbelasting op de randen van de bouwvlakken van de geplande woningen zijn voor wegverkeerslawaai berekend.

Uit de resultaten blijkt dat de geluidsbelasting op de randen van de bouwvlakken van de geplande woningen op enkele plaatsen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschrijden. Dit ten gevolge van de Friesestraatweg (binnen- en buitenstedelijk) en de Professor Uilkensweg. De geluidsbelasting overschrijdt niet de maximale ontheffingswaarde van 53 dB respectievelijk 63 dB. Derhalve zal vóór de vaststelling van dit uitwerkingsplan voor een aantal bouwvlakken een hogere-waarde-procedure zijn gevoerd. De cumulatie van geluid bedraagt maximaal 2,7 dB en zorgt nergens voor onacceptabele geluidsbelastingen.

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.

### **4.5.3 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 staan luchtkwaliteitsnormen voor onder meer stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). 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 zijn te vinden op het internet: zie [groningen.nl/luchtkwaliteit](http://groningen.nl/luchtkwaliteit)

Uit beide stukken blijkt dat in Groningen overall (ruimschoots) wordt voldaan aan de wettelijke luchtkwaliteitsnormen. Dit betekent, dat er vanwege de luchtkwaliteit geen belemmering is voor het vaststellen van het uitwerkingsplan.

### **4.5.4 Externe Veiligheid**

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

De minister van Infrastructuur & Milieu (I&M) is verantwoordelijk voor de coördinatie van het externe veiligheidsbeleid voor gevaarlijke stoffen. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) bevat veiligheidsnormen voor bedrijven. Voor het transport van gevaarlijke stoffen via weg, water en spoor heeft het Rijk normen vastgesteld in de nota Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. In de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen is de nota verder uitgewerkt. Voor aardgastransportleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

De genoemde kaders verplichten gemeenten om bij het opstellen van ruimtelijke plannen veiligheidsafstanden toe te passen en het externe veiligheidsrisico zo laag mogelijk te houden. De Omgevingsdienst Groningen heeft voor dit plan een risico- inventarisatie uitgevoerd. Uit de risico-inventarisatie blijkt, dat nabij het plangebied risicobronnen aanwezig zijn die invloed hebben op de veiligheidssituatie binnen het plangebied, namelijk:

- hogedrukaardgasleiding N-507-26;
- hogedrukaardgasleiding N-507-50;
- provinciale weg N355.

Het plan ligt binnen het invloedsgebied van de provinciale weg N355. Uit nader onderzoek is gebleken dat aan veiligheidsnormen wordt voldaan. Dat wil zeggen dat voor deze risicobron wordt voldaan aan de grens- en richtwaarde van het plaatsgebonden risico, alsmede voor het plasbrandaandachtsgebied (PAG). Het berekende groepsrisico voor de provinciale weg N355 laat een zeer minimale verandering/verhoging van het groepsrisico zien. Het berekende groepsrisico ligt zowel voor de in het verleden berekende situatie als voor de nieuwe situatie onder de oriënterende waarde.

Voor de twee hogedrukaardgastransportleidingen geldt dat de toetsingsgebieden zich uitstrekken over een afstand van respectievelijk 70 en 170 meter ter weerszijden van de leidingen binnen het plangebied. Aangezien hierbinnen woningen zijn gelegen is er een groepsrisicoberekening voor beide leidingen gemaakt waarbij de geprojecteerde nieuwbouw is meegenomen. Gebleken is dat de geprojecteerde nieuwbouw, 400 woningen, een afname van het GR tot gevolg heeft. Deze afname wordt veroorzaakt doordat in de Carolaberekening van 2010 voor het bestemmingsplan Reitdiep 2012 met 2434 personen is gerekend en nu voor de 400 woningen met 960 personen.

Het advies van de Omgevingsdienst Groningen met daarin de resultaten van de berekeningen is als bijlage 1 bij de toelichting van dit plan gevoegd.

Samenvattend kan worden geconcludeerd dat de uitwerking van fase 3 en 4 niet leidt tot een ander risiconiveau dan berekend in 2010.

#### **4.5.5 Bodem**

Voor dit uitwerkingsplan is op 8 januari 2015 een inventarisatie uitgevoerd naar de aanwezigheid van gegevens over de bodemkwaliteit bij de gemeente Groningen. Daarvoor zijn de volgende aspecten beoordeeld:

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

De inventarisatie is gebaseerd op de op dat moment bij de gemeente beschikbare gegevens. Dagelijks worden gegevens aangeleverd en bijgewerkt. Voor een actuele situatie of voor informatie over individuele locaties wordt daarom verwezen naar [www.groningen.nl](http://www.groningen.nl). Verder bestaat de mogelijkheid om op afspraak rapporten in te zien.

Voor de inventarisatie van de bodemkwaliteitsgegevens is gebruik gemaakt van de informatie zoals opgeslagen in het bodeminformatiesysteem (BIS) van de gemeente Groningen.

Het verrichten van bodemonderzoeken en het uitvoeren van eventuele saneringswerkzaamheden is een



verantwoordelijkheid van de veroorzaker, de eigenaar en/of een belanghebbende.

Voor de locaties die verdacht zijn van een geval van (ernstige) bodemverontreiniging is een bodemonderzoek bij de aanvraag van een Wabo-vergunning in ieder geval noodzakelijk. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de gemeentelijke bouwverordening regelen in welke gevallen de aanvraag van een vergunning vergezeld dient te gaan van een bodemonderzoek. Daarnaast geldt voor nieuwe bodemverontreiniging, ontstaan na 1987, een ander regiem. Op deze gevallen is de zorgplicht van toepassing. Dit betekent dat nieuwe bodemverontreiniging altijd zoveel mogelijk ongedaan gemaakt moet worden, ongeacht hoe ernstig de bodemverontreiniging is.

De toetsing van de bodemkwaliteit vindt plaats aan de normen die gekoppeld zijn aan het gebruik of de functie van de bodem. Het toekomstige gebruik betreft voornamelijk wonen en (openbaar) groen.

Bodemverontreiniging kan bestaan uit bronverontreiniging of diffuse verontreiniging.

#### *Bronverontreiniging*

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

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

Uit de BIS- inventarisatie blijkt dat binnen het plangebied geen locaties aanwezig zijn, die verdacht zijn van een geval van (ernstige) bodemverontreiniging.

stelselcode	locatienaam	vervolgtaak	Status oordeel	na1987	categorie
GO001400049	Hoogeweg, nieuwbouw van de wijk Reitdiep	voldoende onderzocht	niet ernstig, plaatselijk sterk verontreinigd	nee	overig

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

#### *Diffuse bodemverontreiniging*

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

De gemeente Groningen heeft voor haar gehele grondgebied een bodemkwaliteitskaart opgesteld. Deze bodemkwaliteitskaart geeft inzicht in de diffuse bodemkwaliteit.

De bodemkwaliteitskaart is onderdeel van de 'Nota Bodembeheer: Beleidsregels voor de toepassing van grond en baggerspecie op landbodem' (zie voor meer informatie [www.groningen.nl](http://www.groningen.nl)). De kaart is volgens de regels uit het Besluit Bodemkwaliteit opgesteld.

Uit de bodemkwaliteitskaart blijkt dat de verwachte gemiddelde kwaliteit binnen het plangebied, lager is dan de Achtergrondwaarde (bodemnormering Besluit bodemkwaliteit).

Bij het toepassen en hergebruik van grond dient de 'Nota Bodembeheer: Beleidsregels voor de toepassing van grond en baggerspecie op landbodem' in acht genomen te worden.

### **4.5.6 Kabels en leidingen**

In het plangebied bevindt zich een 110 kV-hoogspanningslijn. Met de bescherming van de leiding moet rekening worden gehouden. Daarnaast moet ook met de magneetvelden rondom hoogspanningslijnen rekening worden gehouden.

Met betrekking tot de langetermijneffecten van langdurig verblijf binnen magnetische velden van hoogspanningsleidingen is op rijksniveau beleid ontwikkeld. Dit beleid is gebaseerd op het Europese voorzorgsbeginsel.

In het (rijks)beleid rond hoogspanningsleidingen spelen twee zones een rol: de indicatieve zone en de belemmeringenstrook. Dit beleid houdt het volgende in. Binnen de belemmeringenstrook, 25 meter uit het hart van de leiding (een strook van 50 meter), is in principe geen bebouwing toegestaan; binnen de indicatieve zone is de oprichting van gevoelige bestemmingen ter beoordeling van de gemeente en onder voorwaarden toegestaan. Onder 'gevoelige bestemmingen' wordt verstaan: woningen, scholen, crèches en kinderopvangplaatsen, alsmede de bijbehorende erven.

In dit uitwerkingsplan is gekozen voor een zeer ruime veiligheidsmarge: op het gebied binnen een afstand van 50 meter ter weerszijden van het hart van de leiding (een strook van 100 meter) is de bestemming Groen gelegd. Hier is dan ook geen verblijfsfunctie geprojecteerd. Wel zijn buiten de 50 meterzone in de bestemming Groen speelplekken toegestaan.

## Hoofdstuk 5 Juridische toelichting

### 5.1 Algemeen

Het uitwerkingsplan Reitdiep 2015 voorziet in een actueel en adequaat juridisch kader voor beheer en ontwikkeling van het plangebied. Het is een plan op basis van artikel 3.6 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 uitwerkingsplan is gemaakt conform SVBP 2012 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012). 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, en waar nodig, specifieke gebruiksregels, afwijken van de gebruiksregels en/of een vergunningenstelsel voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden. Het uitwerkingsplan 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 (<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 1:1000. 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

Het plangebied van het voorliggend plan betreft een uitwerking van de bestemming Wonen- Uit te werken, zoals opgenomen in bestemmingsplan Reitdiep 2012 (nr. 495), vastgesteld op 18 juli 2012, nr. 6 j, onherroepelijk op 11 juli 2013.

Artikel 17 in bestemmingsplan Reitdiep 2012 (het moederplan) geeft een regeling voor het voorliggend plangebied, dat is voorzien van de bestemming Wonen - uit te werken. Binnen deze bestemming zijn de volgende functies toegestaan:

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

Bij de bestemming zijn de volgende uitwerkingsregels opgenomen als randvoorwaarde voor de uitwerking in het voorliggend uitwerkingsplan:

- a. De autoverkeersontsluiting dient plaats te vinden vanaf de centrale weg die het uit te werken woongebied doorsnijdt (de Professor Uilkensweg). Tevens dient ten behoeve van de tweezijdige bereikbaarheid voor de brandweer van zowel het uit te werken woongebied als de woonbuurt Kleiwerd een verbinding te worden gerealiseerd tussen deze beide gebieden.
- b. Het aantal te bouwen woningen mag maximaal 400 bedragen.
- c. Als hoofdgebouw mogen uitsluitend woningen worden gebouwd.
- d. Het bebouwingspercentage in het totale uitwerkingsgebied mag maximaal 50% bedragen.

- e. De bouwhoogte van de gebouwen mag maximaal 11 meter bedragen.
- f. Direct langs de westzijde van de Professor Uilkensweg dient in hoofdzaak gesloten bebouwing te worden gerealiseerd.
- g. Geluidgevoelige gebouwen mogen geen hogere geluidbelasting ondervinden dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde of zij dienen, om een aanvaardbaar binnenniveau te bereiken, te worden voorzien van dove gevels of extra gevelisolatie; als geheel of gedeeltelijk alternatief kan geluidafschermdende bebouwing langs de Friesestraatweg worden toegepast.
- h. Bijzondere vormen van huisvesting behorende tot de inrichtingen voor verminderd zelfredzame personen zijn uitsluitend toegestaan buiten de 30-meterzone van de Friesestraatweg en buiten de 100%-letaliteitsgrens van de op de verbeelding aangegeven bestemming Leiding-Gas.

In het moederplan is het volgende voorlopig bouwverbod opgenomen:

Zolang en voorzover de (..) uitwerking niet in werking is getreden, mogen bouwwerken uitsluitend worden gebouwd, mits:

- het bouwplan in overeenstemming is met het ontwerp-uitwerkingsplan;
- de geluidbelasting vanwege het wegverkeer op geluidgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde.

Behalve bestemmingsplan Reitdiep 2012 gelden voor het plangebied de aanvullende en uniforme voorschriften van het bestemmingsplan Woningsplitsing (nr. 534), vastgesteld op 23 april 2014 en in werking getreden op 27 juni 2014. Deze voorschriften zijn in het voorliggend uitwerkingsplan overgenomen.

## **5.3 Toelichting op de artikelen**

### **5.3.1 Artikelsgewijze toelichting**

#### **Inleidende regels**

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

Met de definitie van een aantal begrippen is, vaak letterlijk, aangesloten bij de definitie, zoals opgenomen in bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht (Bor), dat op 1 november 2014 in werking is getreden. De definities 'achtererfgebied', 'bebouwingsgebied', 'dakvoet', 'daknok', 'openbaar toegankelijk gebied' en 'voorerfgebied' zijn letterlijk overgenomen en met de definitie van 'erf' is aangesloten bij bijlage II van het Bor. Deze begrippen zijn vooral van belang voor de bij recht toegestane bijbehorende bouwwerken (zie ook hierna de toelichting op artikel 8).

#### *Achtererfgebied*

Voor een toelichting zie hierna: onder Voorerfgebied en onder de toelichting op artikel 8.

#### *Bebouwingsgebied*

Het bebouwingsgebied is het achtererfgebied met inbegrip van de aan het oorspronkelijk hoofdgebouw toegevoegde bijbehorende bouwwerken. Dit begrip is van belang om te kunnen bepalen hoeveel de maximale oppervlakte bedraagt van bijbehorende bouwwerken die in totaal (bij recht) aanwezig mogen zijn.

#### *Gevellijn*

Het Besluit omgevingsrecht van 2014 maakt -onder voorwaarden (bijvoorbeeld betreffende maatvoering en functie)- een groot aantal bouwwerken omgevingsvergunningvrij op het achtererf mogelijk. Voor het bepalen van de situering van het achtererf is het van groot belang waar de voorgevel van een hoofdgebouw zich bevindt.

De situering van de voorgevel, c.q. de voorgevelrooilijn, is voor de woningen in de randen van het uitwerkingsgebied op de verbeelding aangegeven als 'gevellijn'. De voorgevel van een hoofdgebouw moet hierin in overwegende mate worden geprojecteerd.

Waar geen gevellijn op de verbeelding is aangegeven, is de feitelijke situatie doorslaggevend. Mede gebaseerd op jurisprudentie zijn er daarbij de volgende aanknopingspunten: de systematiek van huisnummering (dus waar zich het huisnummer bevindt), de zijde van het gebouw waar zich voordeur of hoofdingang bevindt, de plaats waar de brievenbus is aangebracht en de plaats waar de hoofd-ontsluiting van het perceel zich bevindt.

#### *Openbaar toegankelijk gebied*

Met openbaar toegankelijk gebied wordt bedoeld: gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is. Hieronder valt niet het restgroen dat niet bedoeld is om te betreden, c.q. kleine strookjes langs de gevels van woningen, of brandgangen (vaak paden langs achtertuinen).

Onder openbaar toegankelijk gebied valt ook vaarwater, dat geschikt is om te worden gebruikt door scheepvaart, waaronder pleziervaart, zoals een rivier, gracht, beek, kanaal of wetering. Doorsneesloten/smalle watergangen vallen hier niet onder.

#### *Voorerfgebied*

Het voorerfgebied betreft het erfdeel dat geen onderdeel uitmaakt van het achtererfgebied.

Het voorerfgebied is het gebied vóór de voorgevel plus 1 meter daarachter en de delen van het zijerf die naar openbaar toegankelijk gebied zijn gekeerd (zie ook hierna onder de toelichting op artikel 8).

### **Bestemmingsregels**

#### **Artikel 4 Gemengd**

De bestemming Gemengd bevindt zich aan de zuidwestzijde van het plangebied. Hier is de mogelijkheid om te parkeren opgenomen. In de toekomst zal in aansluiting hierop een transferium worden gerealiseerd.

#### **Artikel 5 Groen**

De bestemming Groen omvat de hoofdgroenstructuur in het plangebied. Het gaat hier om de randen rondom het woongebied en om de groene scheggen in het oostelijke plandeel.

Binnen de bestemming is een parallelweg voor landbouw- en bestemmingsverkeer toegestaan; het is mogelijk dat deze wordt gerealiseerd aan de westzijde van het plangebied ten zuiden/zuidwesten van de op de verbeelding getekende waterstructuur. Daarnaast zijn binnen deze bestemming onder meer speelvoorzieningen en fiets- en voetpaden voorzien.

#### **Artikel 6 Verkeer**

De bestemming Verkeer wordt gewoonlijk toegekend aan de hoofdverkeersstructuur. De overige straten vallen onder de bestemming Wonen.

De hoofdverkeersstructuur bevindt zich hoofdzakelijk buiten het plangebied van het voorliggend uitwerkingsplan. De bestemming Verkeer is in dit uitwerkingsplan alleen toegekend aan de ontsluiting die het westelijke plandeel doorsnijdt.

#### **Artikel 7 Water**

De bestemming Water is toegekend aan de meeste randen van het westelijke en het oostelijke plandeel, alsmede aan de sloot langs de weg die het westelijk plandeel doorsnijdt.

#### **Artikel 8 Wonen**

De regels van de bestemming Wonen zijn gericht op een sterke ruimtelijke karakteristiek met, voor hoofdgebouwen, veel ruimte voor invulling binnen de randvoorwaarden van de uitwerkingsplicht en -in aansluiting op het Besluit omgevingsrecht- veel ruimte voor bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied.

### Hoofdgebouwen (sublid 8.2.2)

Binnen de bestemming Wonen is de woning het hoofdgebouw op de kavel. Voor het bouwen van een woning is een omgevingsvergunning nodig. Globaal zijn er de volgende regels.

- De afstand tot de openbare weg moet minimaal 4 meter bedragen en de situering van hoofdgebouwen moet voldoende ruimte laten voor het kunnen voldoen aan de parkeernormen; in principe wordt uitgegaan van parkeren op eigen erf.
- De afstand tussen hoofdgebouwen en de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 2,5 meter. Dit geldt voor beide zijden van vrijstaande woningen. Als woningen aaneen zijn gebouwd, zoals twee-onder-een-kappers, dan geldt die afstand uiteraard niet voor de aaneengebouwde zijde.
- De afstand van de woning tot de achterste perceelsgrens bedraagt minimaal 2,5 meter.
- De bouwhoogte mag maximaal 11 meter bedragen.
- Het bebouwingspercentage per kavel bedraagt maximaal 40%.

Een eenduidige uitstraling van de woonbuurtjes naar de belangrijkste toegangswegen (met water en groen) is gewenst. Daarom moeten de woningen in de randen van de buurtjes met de voorzijde in de gevellijn worden gebouwd en zijn hier voornamelijk aaneengebouwde woningen gewenst. Onder een aaneengebouwde woning wordt verstaan: een woning die deel uitmaakt van een bouwmassa bestaande uit twee of meerdere grondgebonden woningen. Zo zijn bijvoorbeeld twee-onder-een-kappers toegestaan, maar ook rijenwoningen of woningen die worden geschakeld door middel van een garage.

Op de verbeelding is het maximale bebouwingspercentage voor hoofdgebouwen (woningen) na eigendomssplitsing aangegeven. Dit is van belang na verkoop van de kavels, omdat de deelgebiedjes waarbinnen tientallen woningen kunnen worden gerealiseerd, aanvankelijk uitsluitend in handen zijn van slechts één partij, maar na eigendomssplitsing in handen van individuele woningeigenaren.

### Bijbehorende bouwwerken, zoals aan-en uitbouwen, bijgebouwen, carports en serres in achtererfgebied (sublid 8.2.3)

Voor de regeling van bijbehorende bouwwerken is aangesloten bij de omgevingsvergunningvrije regeling in bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht (Bor) 2014. Voor een goed begrip van de regeling: zie de relevante definities, die ook in deze paragraaf zijn weergegeven onder Inleidende regels. Het uitwerkingsplan staat in sublid 8.2.3 onder 1 niet meer toe dan het Bor al doet. Toch is deze regeling overgenomen ten behoeve van de duidelijkheid van het uitwerkingsplan en omdat hiermee een basis is geschapen voor toepassing van de afwijkingsbevoegdheid.

#### *Sublid 8.2.3 onder 1*

De bij een woning behorende bouwwerken in het achtererfgebied (zie de afbeelding en de omschrijving hierna) zijn vergunningvrij als ze voldoen aan de voorwaarden die zijn beschreven in sublid 8.2.3 onder 1 van dit uitwerkingsplan. Globaal geldt het volgende.

- Binnen een afstand van 4 meter van het oorspronkelijk hoofdgebouw is voor wat betreft bijbehorende bouwwerken meer toegestaan dan buiten die afstand. Er mag bijvoorbeeld hoger worden gebouwd.
- Bij een bebouwingsgebied tot 100 m<sup>2</sup> mag 50% worden bebouwd met bijbehorende bouwwerken, bij grotere percelen meer.
- De bouwwerken moeten op de grond staan (en zijn dus zonder kelder).
- Op een afstand van meer dan 4 meter van het hoofdgebouw moeten bijbehorende bouwwerken ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw. Een tuinschuurtje mag dan bijvoorbeeld wel, een echte woonfunctie niet.

Het achtererfgebied begint op 1 meter achter de voorkant van de woning en loopt dan daaruit evenwijdig met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied. Het erf dat niet bij het achtererf hoort, heet 'voorerf'. Woningen op een hoek zullen vaak aan twee zijden een voorerf hebben.

### Achtererfgebied











Omgevingsvergunningvrije bouwwerken, en dus ook de bijbehorende bouwwerken in dit uitwerkingsplan, zoals opgenomen in sublid 8.2.3 onder 1, zijn toegestaan in het achtererfgebied. Het achtererfgebied is het achtererf en het niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijerf. De regeling is gebaseerd op het uitgangspunt dat aan de voorkant van hoofdgebouwen in beginsel niet mag worden gebouwd en aan de achterkant juist wel. Doel is de ruimtelijke kwaliteit van het publieke domein te beschermen.

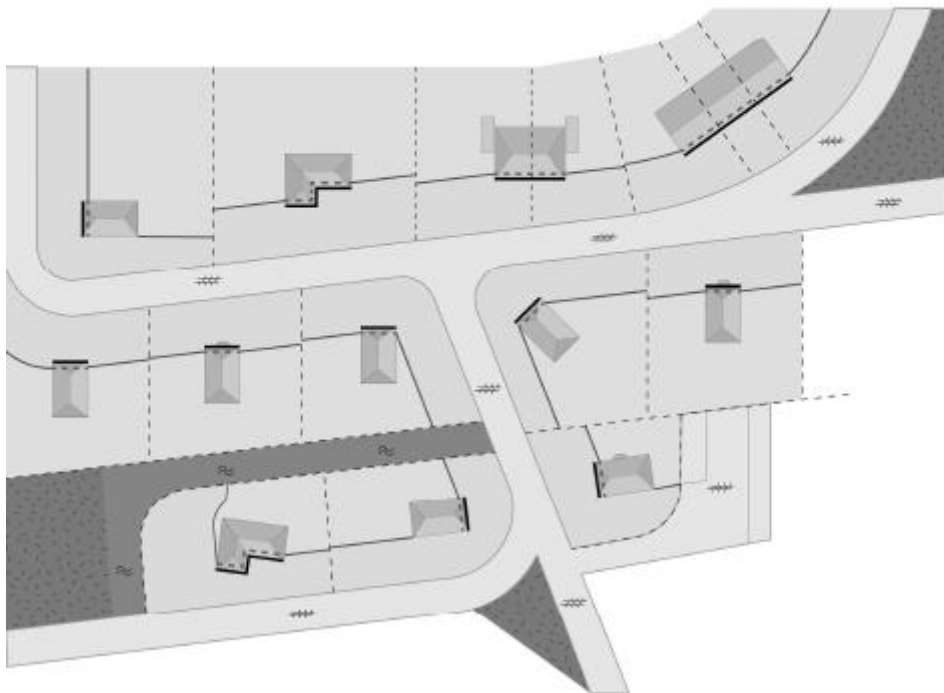
De grens tussen voor- en achtererfgebied loopt door het hoofdgebouw op 1 meter achter de voorkant. Op 1 meter achter die voorkant komt die lijn uit de zijgevel van het hoofdgebouw; de lijn loopt vervolgens buiten het hoofdgebouw verder, evenwijdig aan het openbaar toegankelijk gebied dat grenst aan het perceel waarop zich het hoofdgebouw bevindt. Meestal bevindt dit openbaar toegankelijk gebied, dus ook het voorerfgebied, zich aan de voorzijde van een perceel. Maar in hoeksituaties bevindt zich ook aan de zijkant van het hoofdgebouw voorerfgebied.

(Zie ook in deze subparagraaf de beschrijving onder Inleidende regels van de begrippen 'gevellijn' en 'voorerfgebied'.)

### Achtererfgebied

#### Legenda

	hoofdgebouw		wegen		voorgevel
	achtererfgebied		openbaar groen		grens openbaar / privégebied
	voorerfgebied		openbaar water		grens voor / achtererfgebied
					perceelsgrens



Voor exacte en gedetailleerde informatie over deze regeling: zie de formele tekst van sublid 8.2.3 onder 1. Voor een uitgebreidere toelichting op deze regeling: zie de folder van de rijksoverheid, <http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/bouwregelgeving/documenten-en-publicaties/brochures/2014/12/03/bij-een-hoofdgebouw-behorende-bouwwerken.html>

### *Sublid 8.2.3 onder 2*

In sublid 8.2.3 onder 2 van dit uitwerkingsplan staan de voorwaarden voor het toestaan van bijbehorende bouwwerken in het voor erfgebied bij hoekwoningen daar waar *geen* gevellijn is aangegeven op de verbeelding.

De eisen zijn:

- een bijbehorend bouwwerk in voor erfgebied is uitsluitend toegestaan in hoeksituaties en uitsluitend in de vorm van een garage;
- het bijbehorend bouwwerk moet op een afstand van meer dan 1,5 m vanaf openbaar toegankelijk gebied, zijn gesitueerd;
- uitsluitend aangebouwde bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan;
- de maximale goothoogte mag niet hoger zijn dan 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
- een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte is niet toegestaan;
- door het hier bedoelde bouwen mag de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, in voor erfgebied maximaal 30 m<sup>2</sup> bedragen.

Voor bouwen in het voor erfgebied is wel een omgevingsvergunning nodig!

### **Artikel 9 Leiding - Gas en artikel 10 Leiding- Hoogspanningsverbinding**

De artikelen 9 en 10 betreffen de dubbelbestemmingen waarin de leidingstroken in het plangebied worden geregeld. Om de leidingen te beschermen moet een minimum afstand voor het bouwen in acht worden genomen.

### **Artikel 11 Waarde - Archeologie 1**

De (dubbel)bestemming Waarde-Archeologie-1 heeft ten doel *aanwezige* archeologische waarden te beschermen. De bestemming ligt op het gebied rond het archeologisch rijksmonument ten oosten van de Professor Uilkensweg.

### **Algemene regels**

#### **Artikel 12 Anti-dubbeltelregel**

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

#### **Artikel 13 Algemene gebruiksregels**

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

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

#### **Artikel 14 Algemene bouwregels**

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

Het splitsingsverbod geldt voor zowel gebruik, verbouw als uitbreiding van woningen in het plangebied. Door middel van de hier opgenomen afwijkingsbevoegdheid mogen woningen met een gebruiksoppervlakte van 140 m<sup>2</sup> en meer eventueel gesplitst worden, onder voorwaarde dat na splitsing



appartementen ontstaan die niet kleiner zijn dan 50 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte. Dergelijke appartementen zijn niet vergelijkbaar met kamers in kamerverhuurpanden en vormen een ander segment op de woningmarkt. Ook voor het realiseren van een meergeneratiewoning (of mantelzorgwoning) is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen.

#### **Artikel 15 Parkeren**

In dit artikel is geregeld dat in een omgevingsvergunning voor bouwen of verbouwen in het plangebied moet worden voorzien in voldoende parkeer- en/of laad- en losgelegenheden 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 mogelijk op grond van artikel 3.1.2 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.

#### **Artikel 16 Algemene afwijkingsbevoegdheid**

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 uitwerkingsplan toe te staan, zowel qua omvang als qua functie.

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

##### **Artikel 17 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 18 Slotregel**

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

#### **Interpretatieve gebruiksbevestigingen**

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

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

De begrippen aan huis verbonden beroep en vrij beroep worden vaak, en ook hier, synoniem gebruikt. Het voorliggend uitwerkingsplan 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 ruimtelijk plan 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 uitwerkingsplan 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 uitwerkingsplan. Hiertoe is een bevoegdheid voor burgemeester en wethouders opgenomen in lid 8.6.

#### *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 uitwerkingsplan (zie lid 8.6) voor zover voorkomend op de bij dit plan behorende Lijst van bedrijfstypen wonen-werken (bijlage 1 bij de regels).

## Hoofdstuk 6 Participatie, inspraak en overleg

### 6.1 Participatie

Er is voldaan aan het bepaalde in artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening door middel van een kennisgeving van het voornemen tot het maken van het voorliggend uitwerkingsplan op 11 september 2014. Gezien het stadium waarin het plan op dat moment verkeerde, zijn toen geen stukken ter inzage gelegd, is toen evenmin gelegenheid geboden zienswijzen omtrent het voornemen naar voren te brengen en zijn onafhankelijke instanties niet in de gelegenheid gesteld advies uit te brengen over het voornemen.

Over het concept-voorontwerpuitwerkingsplan vond op 22 januari 2015 een overleg plaats met vier leden van het bestuur van de Bewonersvereniging Reitdiep. Op deze bijeenkomst zijn de in ontwikkeling zijnde plannen, het uitwerkingsplan en de planprocedure toegelicht.

In een eerder overleg over de planontwikkeling Reitdiep hebben de vertegenwoordigers van de bewonersvereniging hun zorg uitgesproken over de wijze waarop de auto-ontsluiting van de oostelijk gelegen, nog te ontwikkelen woonvlekken is vormgegeven en over de verkeersveiligheid nabij de school De Rietwierde. Er is naar mede naar aanleiding van deze zorg in opdracht van de gemeente nader onderzoek met betrekking tot de verkeersafwikkeling verricht. Het ontwerpuitwerkingsplan is op dit punt aangepast, waarbij is aangesloten bij tijdens de inspraak gedane suggesties (zie hierna).

### 6.2 Inspraak

Op 10 februari 2015 is het voorontwerpuitwerkingsplan Reitdiep 2015 vrijgegeven voor inspraak en vooroverleg.

De formele inspraakperiode van vier weken, exclusief de Krokusvakantie, is van start gegaan op 19 februari 2015 na een advertentie in de Gezinsbode. Het betrof mondelinge inspraak in de vorm van een inloopbijeenkomst op 11 maart 2015 en voorts schriftelijke en digitale inspraak.

De inloopbijeenkomst is bezocht door naar schatting 150-200 bezoekers. Tijdens deze bijeenkomst is het plan toegelicht en is hierop een reactie gegeven, waarvan 36 op een reactieformulier.

Er zijn 6 schriftelijke/digitale inspraakreacties ingediend, waarvan 1 door een bewoner van Reitdiephaven, 4 van bewoners van Tjariet en 1 van een bewoner van Barwerd.

De inspraakreacties betreffen met name de verkeerssituatie in de wijk. Gevreesd wordt dat deze door de opzet van het voorontwerpuitwerkingsplan verslechtert door de toename van het aantal wijkbewoners. Het gaat met name om de verkeerssituatie rond de bestaande school en om extra verkeer ter plaatse van de Hoogeweg en Reitdiephaven.

Voorts wordt het verdwijnen van de bestaande speelplek genoemd.

De inspraakreacties zijn in het afzonderlijk bijgevoegde inspraakverslag samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. De integrale reacties zijn als onderdeel van het inspraakverslag daarbij gevoegd.

Wijzigingen naar aanleiding van de inspraak betreffen met name de verkeerssituatie, waarmee wordt aangesloten bij tijdens de inspraak gedane suggesties. De volgende wijzigingen zijn opgenomen.

- Om de verkeersdruk op de omliggende wegen te spreiden, omrijden te voorkomen en de toegankelijkheid van de nieuwe buurtjes te verbeteren, wordt -voor het overgrote deel buiten het plangebied- een rotonde aangelegd in de Professor Uilkensweg. In verband met deze rotonde is het oostelijk woongebied in zeer geringe mate aangepast, evenals -buiten het plangebied- de situering van de weg richting het westelijk woongebied. Tevens zullen voor de verkeersafwikkeling twee extra buurtaansluitingen worden gerealiseerd ten behoeve van de oostelijke woonwijk (verbeelding en lid 5.1).

- Naar aanleiding van de zorg om het verdwijnen van de bestaande tijdelijke speelvoorziening zijn in het groene parkachtig gebied drie plaatsen voor deze voorzieningen aangewezen (verbeelding). Overigens zijn speelvoorzieningen binnen de bestemming Wonen overal toegestaan.
- Voorgenomen en toegezegde inrichtingsmaatregelen naar aanleiding van de inspraak zijn de volgende.
- De weg Reitdiephaven tussen de Professor Uilkensweg en de Hoogeweg wordt heringericht.
  - Er komen hagen aan de Hoogeweg, onder andere ter plaatse van de nieuwe ontsluitingen van de beide geprojecteerde woonbuurtjes om lichthinder van koplampen van auto's te voorkomen.
  - Er komt verkeerssignalering bij de school; daarnaast zal overleg gevoerd worden met de school over gespreide aanvangstijden.
  - Er zullen borden richting Het Poortje worden geplaatst om zoekverkeer te voorkomen.

### 6.3 Overleg

In het kader van het vooroverleg is het uitwerkingsplan toegezonden aan de bij het plan betrokken instanties. Daarop is gereageerd door de provincie, TenneT, de Gasunie, het Waterbedrijf, de Veiligheidsregio Groningen en Waterschap Noorderzijlvest. De overlegreacties zijn integraal opgenomen in de bijlage 2 bij de toelichting van dit plan en hierna samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie.

#### *Provincie Groningen*

De provincie merkt het volgende op.

1. Ten aanzien van het wegverkeer:
  - In de plantoelichting moet op de resultaten van het akoestisch onderzoek worden ingegaan. Voorts attendeert de provincie erop dat de hogere waarden uiterlijk gelijktijdig met het vaststellen van het uitwerkingsplan moeten zijn vastgesteld.
  - De provincie stelt dat de N355 is gecategoriseerd als een gebiedsontsluitingsweg. Geadviseerd wordt de term 'weggetje voor landbouw- en bestemmingsverkeer' te vervangen door de term 'parallelweg'.
2. Ten aanzien van de hoogspanningsleiding: een punt van aandacht is de parkeerfunctie in het zuidwestelijk deel van het plangebied; geadviseerd wordt TenneT te raadplegen over de aanvaardbaarheid van de risico's van de hoogspanningsleiding. Voorts wordt gewezen op een eventuele mogelijkheid van verkabeling.
3. Ten aanzien van de duurzame ontwikkeling wordt geadviseerd over de mogelijkheden op het gebied van duurzaam bouwen/ontwikkelen contact op te nemen met de provincie.
4. De provincie wijst erop dat uit de plantoelichting niet blijkt, dat de Veiligheidsregio Groningen heeft geadviseerd over het aspect van zelfredzaamheid en hoe de gemeente met dit advies is omgegaan.

#### Gemeentelijke reactie

Ad 1. De plantoelichting is uitgebreid met de resultaten van het akoestisch onderzoek (paragraaf 4.5.2) en het akoestisch onderzoek is opgenomen als afzonderlijke bijlage bij dit plan. De hogere waarden zullen worden vastgesteld bij vaststelling van het uitwerkingsplan. De termen 'gebiedsontsluitingsweg' en 'parallelweg' zijn overgenomen.

Ad 2. Mede naar aanleiding van deze opmerking is TenneT geraadpleegd. Verkabeling wordt op dit moment niet overwogen, omdat onder de hoogspanningszone geen gevoelige bebouwing is geprojecteerd.

Ad 3. Bij de uitwerking van het thema 'duurzame ontwikkeling' zal vanuit de gemeente contact worden opgenomen met de provincie.

Ad 4. In de plantoelichting van de ontwerpversie van dit plan is het advies van de Veiligheidsregio opgenomen (bijlage 1).

### ***TenneT***

1. TenneT verzoekt de strook van 100 meter voor de dubbelbestemming Leiding- Hoogspannings-verbinding te beperken tot een strook van 25 meter ter weerszijden van het hart van de verbinding (totaal 50 meter). Het betreft de zogenoemde de belemmerde strook, waarbinnen geen bebouwing of werkzaamheden zijn toegestaan en er altijd schriftelijke toestemming van de netbeheerder noodzakelijk is.
2. Naast de belemmerde strook is er de indicatieve zone, waar gevoelige bebouwing, slechts onder voorwaarden - ter beoordeling van de gemeente – mogelijk is. Het gaat daarbij om gebouwen met een verblijfsfunctie. Eventueel kan de veiligheidszone worden aangegeven op de verbeelding.
3. In verband met de veiligheid van personen en goederen, de aan te houden veiligheidsafstanden, de bereikbaarheid van de hoogspanningsverbindingen en de benodigde ruimte voor het uitvoeren van onderhouds- en herstelwerkzaamheden en het streven naar een eenduidige werkwijze voor elke gemeente wordt verzocht de voorschriften aan te passen.

### **Gemeentelijke reactie**

Ad 1. De breedte van de belemmerde strook is op de verbeelding en in paragraaf 4.5.6 overeenkomstig het verzoek aangepast.

Ad 2. De gemeente heeft geen gevoelige bebouwing geprojecteerd binnen de indicatieve zone. Daarom zal geen gebruik worden gemaakt van de mogelijkheid de veiligheidszone aan te geven.

Ad 3. Wij kunnen instemmen met deze reactie voor wat betreft de bouwregels, maar dubbele regelingen of landelijk inmiddels gewijzigde terminologie zijn niet overgenomen. Dit heeft inhoudelijk geen consequenties. Concreet betekent dit, dat wat betreft de regeling inzake de bestemmingsomschrijving en bouwregels, de Groninger standaardregeling voor bestemmingsplannen gevolgd wordt, met dien verstande dat wij kunnen instemmen met vervanging van het vereiste van 'overleg' door 'schriftelijk advies' en wat betreft afbreuk aan de leiding met het schrappen van het woord 'onevenredige' (artikel 10).

Een vergunningstelsel voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is niet toegevoegd, omdat in plaats daarvan is gekozen voor een praktischere oplossing. Afsproken is met TenneT dat de gemeente een afgerond voorontwerp van de inrichting zal maken met daarop de hoogspanningsmasten en de 2x25-meterzone. TenneT kan op basis daarvan de inrichting beoordelen.

### ***De Gasunie***

De Gasunie merkt het volgende op.

1. Gasunie verzoekt de strook voor de dubbelbestemming Leiding-Gas te beperken tot een strook van 4 meter ter weerszijden van de leiding.
2. Verzocht wordt geen nieuwe watergangen te projecteren die de gastransportleidingen zullen kruisen, voordat er technisch overleg heeft plaatsgevonden met Gasunie.
3. Verzocht wordt om voorrang voor de dubbelbestemming 'Leiding-Gas' bij samenvallen met andere bestemmingen en om aanscherping van de planregels in verband met de veiligheid.
4. Verzocht wordt om de veiligheidsstudie alsnog toe te voegen.

### **Gemeentelijke reactie**

Ad 1. De belemmerde strook is op de verbeelding overeenkomstig het verzoek aangepast.

Ad 2. In principe heeft dit overleg vorig jaar al plaatsgevonden. De afspraken waren echter nog niet goed vastgelegd. Ter plaatse van de gasleiding zullen dammen in de watergangen worden aangebracht.

Ad 3. Wij kunnen instemmen met deze reactie met dien verstande dat dubbele regelingen niet zijn overgenomen. Dit heeft inhoudelijk geen consequenties. Concreet betekent dit, dat wat betreft de regeling inzake de bestemmingsomschrijving en bouwregels, de Groninger standaardregeling voor bestemmingsplannen gevolgd wordt, met dien verstande dat wij kunnen instemmen met vervanging van het vereiste van 'overleg' door 'schriftelijk advies' en wat betreft afbreuk aan de leiding met het schrappen van het woord 'onevenredige'. Hiermee is het duidelijk dat de leiding niet mag worden geschaad. Kwetsbare objecten (gebouwen en terreinen waar mensen meerdere dagen achtereen verblijven) zijn reeds op grond van de bestemmingsregeling niet toegestaan (artikel 9).

De bestemming Leiding-Gas heeft voorrang op andere bestemmingen; zie hiervoor de regeling waarbij, in afwijking van de bepalingen bij de andere voorkomende bestemming(en), uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde toegestaan ten behoeve van de aardgastransportleidingen. Dit met dien verstande dat de onderlinge relatie voor de *bestaande* hoogspannings- en gasleidingen in de ontwerpversie is aangegeven: beide soorten bestaande leidingen zijn uiteraard toegestaan.

Aan het aanlegvergunningstelsel is het rooien van diepwortelende beplanting en bomen toegevoegd. Ad 4. De veiligheidsstudie is aan het plan toegevoegd (bijlage 1 bij deze toelichting).

### ***Het Waterbedrijf***

Het Waterbedrijf merkt op dat een waterpartij is geprojecteerd langs de Professor Uilkensweg; aan de oostzijde ligt een transportleiding van Waterbedrijf Groningen naast het fietspad. Gevraagd wordt of deze leiding niet in het geding komt.

#### Gemeentelijke reactie

Naar aanleiding van deze reactie is overlegd met het Waterbedrijf. In dit overleg is aan de orde gekomen dat het de gemeente bekend is dat er in de berm van de Professor Uilkensweg een watertransportleiding ligt. De waterpartij aan de oostzijde van de Professor Uilkensweg is de reeds bestaande watergang. Deze watergang zal aan de zijde van de Professor Uilkensweg niet veranderen. De huidige watergang wordt mogelijk wel aan de andere zijde, de zijde met bestemming wonen, verbreed. Het Waterbedrijf kan met deze reactie instemmen.

### ***Veiligheidsregio Groningen***

De Veiligheidsregio acht de veiligheidssituatie door de beoogde inrichting van het plangebied voldoende. Wel wordt geadviseerd de geplande woningbouw tweezijdig bereikbaar te maken voor hulpvoertuigen en te voorzien van adequate blusvoorzieningen.

#### Gemeentelijke reactie

Het plangebied zal tweezijdig bereikbaar zijn voor hulpvoertuigen en er zal overleg met de Veiligheidsregio plaatsvinden over de aanwezigheid van adequate bluswatervoorzieningen.

### ***Waterschap Noorderzijlvest***

Het waterschap en de gemeente hebben overlegd over een door het waterschap gewenste aanvulling van de waterparagraaf.

#### Gemeentelijke reactie

De door het waterschap gewenste aanvulling van de waterparagraaf is opgenomen in dit uitwerkingsplan (paragraaf 4.4).

## **Hoofdstuk 7            Uitvoerbaarheid / exploitatie**

Nagegaan is of het op basis van de Wet ruimtelijke ordening en de daarin opgenomen regeling omtrent grondexploitatie noodzakelijk is een exploitatieplan aan het voorliggend uitwerkingsplan toe te voegen. De gronden zijn in eigendom van de gemeente. Conclusie is dan ook dat voor dit uitwerkingsplan geen grondexploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

Het uitwerkingsplan sluit aan bij de GREX, zoals deze eind 2014 is vastgesteld.





# **Bijlagen bij de toelichting**



# 1. Externe Veiligheid



## Advies externe veiligheid

Extern Advies

---

Bevoegd gezag	: Gemeente Groningen	Datum	: 05-02-2015
Kenmerk VTH/DMS	:	Liza-nummer	: 31684
Aan	: Dhr. M. Remijn		
Van	: Patrick van Lenep	Collegiale toetser	: K. Stijkel
Onderwerp / Locatie	: Risicoberekeningen RBMII en CAROLA voor Reitdiep fase 3 en 4 te Groningen tbv groepsrisico		

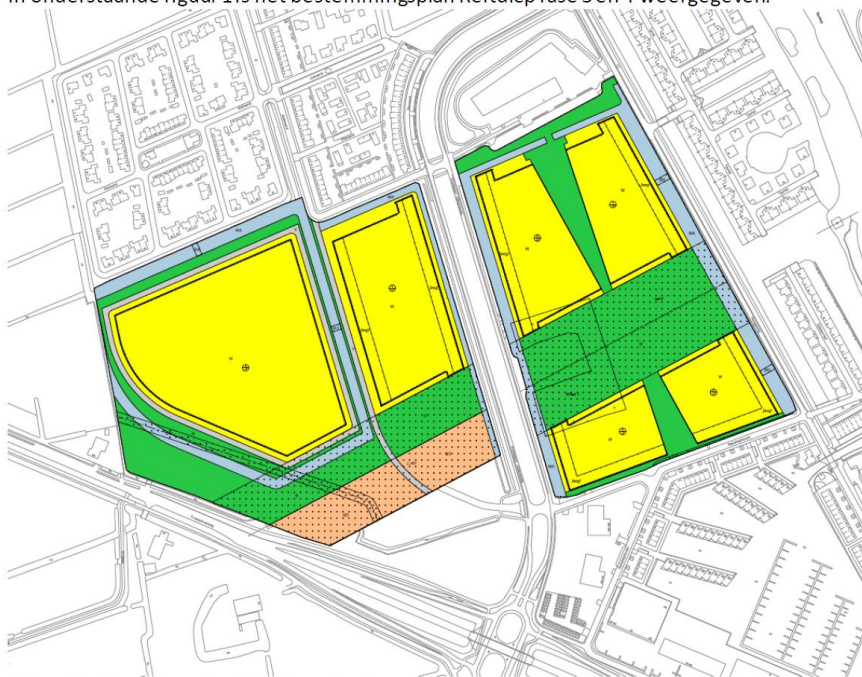
---

### Inleiding

De gemeente Groningen heeft op 18 juli 2012 het bestemmingsplan Reitdiep 2012 vastgesteld. Voor het bestemmingsplan zijn in 2010 risicoberekeningen uitgevoerd met behulp van RBMII voor de provinciale wegen N355 en N370 en met CAROLA voor de hogedrukaardgastransportleidingen in de nabijheid van het plangebied. De vraag van de gemeente Groningen is hoe de situatie inzake het groepsrisico wordt nu bekend is dat er 400 woningen in het plangebied zullen worden gerealiseerd.

### Beoordeling

In onderstaande figuur 1 is het bestemmingsplan Reitdiep fase 3 en 4 weergegeven.



Figuur 1: plangebied Reitdiep fase 3 en 4

### Provinciale wegen N355 en N370

Voor Reitdiep fase 3 en 4 zijn de transportroutes N355 en N370, welke beide buiten het plangebied liggen, van belang.

De Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen geeft aan dat het gebied waarbinnen ruimtelijke beperkingen gelden is beperkt tot het gebied van 200 meter vanaf de infrastructuur.

Voor de provinciale wegen N355 en N370 is in het provinciaal basisnet Groningen de Prmax, 30 meter zone en het invloedsgebied van deze provinciale wegen weergegeven.

In onderstaande tabel 1 is de afstand aangegeven van het onderhavige plangebied tot de dichtstbijzijnde weg:

Provinciale weg	Prmax	30 meter zone	Invloedsgebied in m	Afstand weg tot grens plangebied in m
N355	Niet van toepassing	Wel van toepassing	200	Circa 8
N370	Niet van toepassing	Wel van toepassing	200	Circa 440

Tabel 1: afstand provinciale wegen tot invloedsgebied en tot plan

Uit bovenstaande tabel komt naar voren dat het plangebied buiten de 200 meter zone van de N370 ligt, waarbinnen het groepsrisico moet worden verantwoord, buiten het invloedsgebied van de N370 is gelegen en buiten de 200 meter zone waarbinnen ruimtelijke beperkingen gelden. Tevens kan geconcludeerd worden dat voor de provinciale weg N370 de 30 meter zone en Prmax geen invloed hebben op het realiseren van het bestemmingsplan Reitdiep fase 3 en 4. Gezien de afstand van het plangebied tot de weg N370 zal het groepsrisico niet of nauwelijks worden beïnvloed.

Voor de provinciale weg N355 vallen de risicocontouren wel over het plangebied. De risicocontouren van de provinciale weg N355 zullen hieronder nader worden beschreven.

### Provinciale weg N355

#### **Plaatsgebonden risico**

Gebaseerd op de gegevens van het provinciaal basisnet Groningen kan worden vastgesteld dat het plaatsgebonden risico  $10^{-6}$  op de N355 zelf ligt en niet buiten de weg komt.

Dit betekent dat het plaatsgebonden risico ten gevolge van het transport van gevaarlijke stoffen over de weg geen belemmering vormt voor het uitwerkingsplan Reitdiep fase 3 en 4.

#### **30 meter zone / plasbrandaandachtsgebied (PAG)**

Voor de provinciale weg N355 bedraagt het PAG 30 meter (volgens het provinciaal basisnet Groningen de zogenoemde '30 meter zone'). In deze zone mag in principe geen nieuwbouw worden gerealiseerd voor minder zelfredzame personen. Hiermee wordt rekening gehouden in het uitwerkingsplan. De bebouwingsvlakken voor nieuwbouw liggen op 30 meter afstand van de provinciale weg.

In de bestaande situatie bevindt zich wel bebouwing binnen de 30 meter van de provinciale weg. Het betreft één woning aan de zuidkant van de provinciale weg op circa 16 meter afstand. Aangezien het om bestaande bebouwing gaat, wordt voldaan aan het Basisnet.

### Groepsrisico

#### Berekeningsmodel

Het risico van het transport van gevaarlijke stoffen over de provinciale weg N355 is berekend met RBM II versie 2.3. Dit programma is ontwikkeld voor evaluatie van de externe veiligheid voor het transport van gevaarlijke stoffen over transportmodaliteiten. Met RBM II kan het plaatsgebonden risico en het groepsrisico berekend worden. Voor de berekening zijn de volgende gegevens relevant:

- De transportintensiteit van gevaarlijke stoffen en de aard van de stoffen;
- De afstand tussen risicobron en kwetsbare objecten;
- Het aantal personen dat langs de route blootgesteld wordt aan de gevolgen van een mogelijk ongeval;
- De ongevalkans.

#### Trajectgegevens provinciale weg

De onderzochte trajectlengte bedraagt circa 1255 meter. De uitgangspunten van de provinciale weg N355 zijn de standaard RBMII-uitgangspunten behorend bij een provinciale weg, zie tabel 2. De meteorologische gegevens van weerstation Eelde zijn gebruikt.

Type wegtraject	Breedte	Frequentie [1/vtg.km]	Verhouding dag/nacht
buiten de bebouwde kom	10	3,6x10 <sup>-7</sup>	70%/30% standaard

Tabel 2: Uitgangspunten risicoanalyse

#### Vervoerscijfers

De vervoerscijfers (referentiewaarden) zijn opgenomen in onderstaande tabel 3 en zijn afkomstig uit het provinciaal Basisnet Groningen.

Stofcategorie	Transport aantallen N355
LF1 (brandbare vloeistoffen)	1000
LF2 (zeer brandbare vloeistoffen)	2000
LT2 (toxische vloeistoffen cat. 2)	
GF3 (licht ontvlambare gassen)	75

Tabel 3: Vervoerscijfers

#### Bevolking

In de Handleiding risicoanalyse transport (1 november 2011, Rijkswaterstaat) is bepaald tot welke afstand bevolking invloed kan hebben op het resultaat van het groepsrisico. Dit invloedsgebied wordt begrensd door de 1% letaliteitsgrens.

In het Basisnet Groningen is het invloedsgebied van een provinciale weg bepaald op 200 meter. De personendichtheid is te definiëren als het gemiddelde aantal personen, per bestemming, per (plan)locatie. Bij een externe veiligheidsonderzoek dient gerekend te worden met de bestemmingsplancapaciteit.

#### Huidige situatie:

De bevolking is gebaseerd op de risicoberekening van 27 juli 2010.

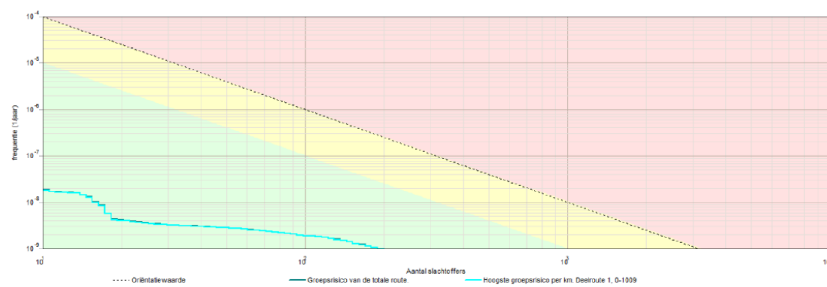
**Nieuwe situatie:**

Voor de nieuwe situatie is voor de bestemming wonen uitgegaan van 400 woningen. De gehanteerde personen aantallen, gemiddeld 2,4 personen per woning, zijn gebaseerd op de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico van het Ministerie van I&M. Haaks op de N355 is voor de RBMII-berekening ook de bestemming "woon/werk locatie" ingevoerd. De gehanteerde personen aantallen voor deze bestemmingen zijn 40 personen/ha werken en 12 personen in de dagperiode en 18 in de nachtperiode voor de bestemming wonen (in de bestemming woon/werklocatie).

**Resultaten / conclusie RBMII**

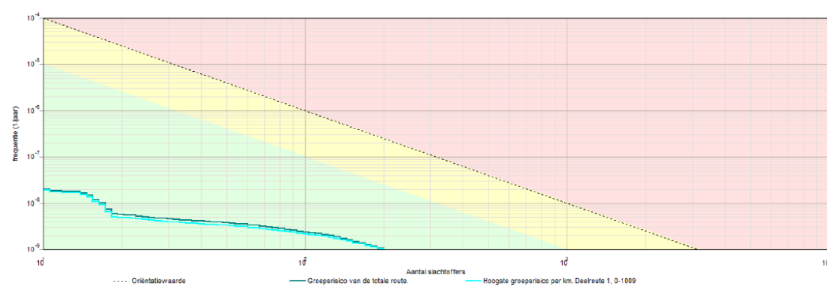
De invoer data voor de risicoberekening van 27 juli 2010 zijn in RBMII versie 2.3. ingevoerd. Verder is ook de bestemming "woon/werk locatie" ingevoerd. Na invoering van deze data is een risicoberekening gemaakt voor de provinciale weg N355. Vervolgens is een RBMII berekening uitgevoerd voor het plangebied Reitdiep fase 3 en 4 met hierin 400 woningen. Uit de berekeningen kan geconcludeerd worden dat de FN-curve en de "kenmerken van het berekende groepsrisico" voor beide berekende situaties nagenoeg gelijk zijn. Het toevoegen van de bestemming wonen (met 400 woningen) heeft een zeer minimale verandering/verhoging van het groepsrisico. Het berekende groepsrisico ligt in beide situaties onder de oriëntatie waarde zoals hieronder in figuur 2 en 3 is weergegeven.

**Huidige situatie provinciale weg N355**



Figuur 2

**Toekomstige situatie provinciale weg N355**



Figuur 3



### Risicovolle transportleidingen

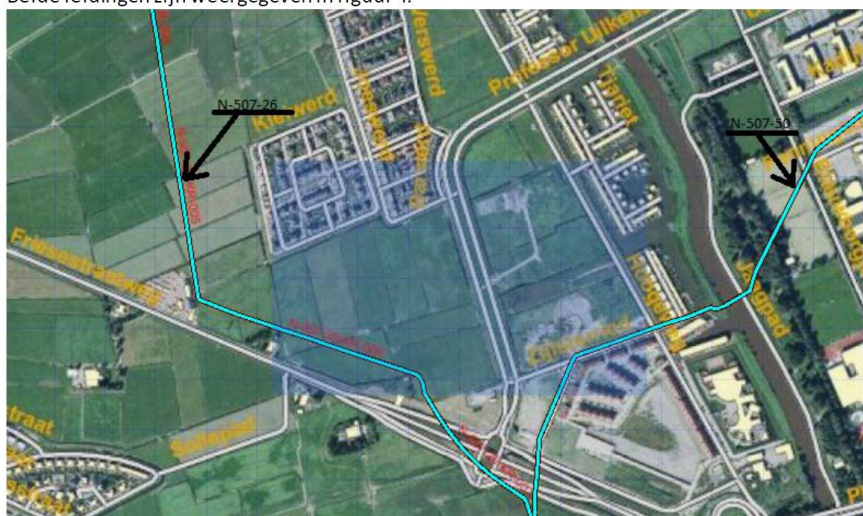
In en nabij het plangebied Reitdiep fase 3 + 4 zijn een aantal hogedrukaardgastransportleidingen gelegen.

Op 1 januari 2011 is het externe veiligheidsbeleid van VROM ten aanzien van buisleidingen in werking getreden middels het Besluit externe veiligheid Buisleidingen. Voor buisleidingen geldt dat binnen de inventarisatieafstand het groepsrisico moet worden onderzocht. Dat houdt in dat de personendichtheid bekend moet zijn, evenals de eventuele aanwezigheid van kwetsbare objecten waar verminderd zelfredzame personen kunnen verblijven, zoals ziekenhuizen, verpleeginrichtingen, bejaardenhuizen, kinderdagverblijven of basisscholen. De inventarisatieafstand is voor iedere buisleiding verschillend, afhankelijk van de diameter en de ontwerpdruk. In onderstaande tabel 4 zijn de relevante leidinggegevens, zoals beschikbaar gesteld door de leidingeigenaren, weergegeven

Leiding	Druk [bar]	Diameter [mm]	Invloedsgebied 1% letaal [m]	Invloedsgebied 100% letaal [m]
N-507-25	40.00	219,10	95	50
N-507-26	40.00	406,40	170	80
N-507-50	40.00	159,00	70	50
N-507-52	40.00	159,00	140	70

Tabel 4: Leidinggegevens

Voor het plan Reitdiep fase 3 en 4 zijn twee ondergrondse buisleidingen van de Gasunie voor transport van aardgas onder hoge druk van belang. Het betreft leiding N-507-26 en loopt door de westkant van het plangebied en leiding N-507-50 welke ten zuiden van het plangebied is gelegen. Beide leidingen zijn weergegeven in figuur 4.



Figuur 4

#### **Plaatsgebonden risico**

Het plaatsgebonden risico wordt bepaald door het product dat via de buisleiding wordt getransporteerd, de druk van de leiding, de diameter alsmede de diepteligging van de leiding. Conform het Bevb zijn door de leidingexploitant de leidingdata ter beschikking gesteld. Uit de risicoberekeningen met het programma CAROLA versie 1.0.0.52. blijkt dat de binnen het plangebied aanwezige ondergrondse aardgasleidingen geen PR 10-6 contour hebben. Buisleidingen met een druk tot 40 bar moet rekening worden gehouden met een belemmeringenstrook aan weerszijden van de leiding van 4 meter. Buisleidingen met een druk van 40 bar of meer hebben een belemmeringenstrook van 5 meter. Binnen de belemmeringenstrook mag niet worden gebouwd. Op grond van het Besluit externe veiligheid buisleidingen leveren deze buisleidingen geen knelpunt voor het plaatsgebonden risico (saneringsgeval) op. Er is geen sprake van een plaatsgebonden risicocontour (PR10-6).

Leiding N-507-25 ligt buiten het plangebied en het invloedsgebied van deze leiding reikt niet tot het plangebied. De realisatie van de woningen in Reitdiep fase 3+4 vindt plaats buiten het invloedsgebied van deze leiding. Hiermee is deze leiding niet relevant voor het onderzoek.

#### **Groepsrisico**

Van de aardgasleidingen is het groepsrisico met het rekenprogramma CAROLA berekend. Het groepsrisico is gedefinieerd als het risico dat met een leidinglengte van 1 kilometer samenhangt. De mate waarin dit groepsrisico de oriëntatiewaarde nadert (of zelfs overschrijdt), wordt uitgedrukt in een overschrijdingsfactor. Als deze factor kleiner is dan 1, dan wordt de oriëntatiewaarde niet overschreden. Is zij groter dan 1, dan duidt dit op een overschrijding van de oriëntatiewaarde.

De berekeningen zijn gemaakt op basis van leidinggegevens van de Gasunie.

#### **Bevolking**

Voor de berekening van het groepsrisico is inzicht nodig in de bevolkingsdichtheden binnen het invloedsgebied van de hogedrukaardgastransportleidingen. Binnen het invloedsgebied wordt onderscheid gemaakt in de gedetailleerdheid van de bevolkingsinventarisatie. Bij deze grenzen sluiten wij aan bij de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico. Deze werkwijze houdt in dat de inventarisatie eigenlijk pas kan plaatsvinden ná berekening van de PR-contouren:

1. het gebied tussen de buisleiding en de 100% letaliteitsgrens (tot maximaal 200 meter) moet de situatie gedetailleerd in beeld worden gebracht;
2. het gebied tussen de 100% letaliteitsgrens en 1% letaliteitsgrens (tot maximaal 580 m) aan weerszijden van de buisleiding kan worden volstaan met een grovere inventarisatie.





Figuur 5: invloedsgebied leiding N-507-26 (geel= 100% letaliteit, bruin = 1% letaliteit)



Figuur 6: invloedsgebied leiding N-507-50 (geel= 100% letaliteit, bruin = 1% letaliteit)

De huidige situatie is berekend op grond van de aanwezige personen binnen het invloedsgebied van de leidingen. Voor de bestemming wonen is voor de bevolkingsinventarisatie uitgegaan van een personendichtheid van de aanwezige woningen van 2,4 personen per woning.

Voor de bestemming "woon/werk locatie" zijn de volgende personen aantallen gehanteerd:

- 40 personen/ha werken en
- 12 personen in de dagperiode en 18 in de nachtperiode voor wonen in de bestemming "woon/werk locatie".

**Hogedrukaardgastransportleiding N-507-26**

In onderstaande figuur 7 is, in het groen, het leiding gedeelte van N-507-26 weergegeven welke bepalend is voor de hoogte van het groepsrisico.



Figuur 7

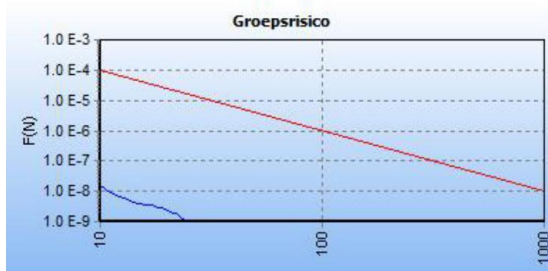
Op basis hiervan is voor de huidige situatie (figuur 8) en toekomstige situatie (Figuur 9. Reitdiep fase 3 en 4 en invulling bestemming 'woon/werk locatie') van de buisleiding N-507-26 onderstaande groepsrisico-screening gemaakt.

**FN curve bestaand**



Figuur 8

**FN curve nieuwe situatie**



Figuur 9



#### **Conclusie groepsrisico hogedrukaardgastransportleiding N-507-26**

Op basis van de FN-curves kan geconcludeerd worden dat, voor het groepsrisico geen overschrijding van de oriëntatiewaarde wordt berekend.

Voor de leiding N-507-26 levert het toevoegen van 400 woningen voor Reitdiep fase 3 en 4 een duidelijke afname van het groepsrisico op. Deze afname wordt veroorzaakt doordat in de Carola berekening van 2010 voor het bestemmingsplan Reitdiep 2012 met 2434 personen is gerekend. In de nieuwe situatie is gerekend met 400 woningen. Voor de bestemming wonen is voor de bevolkingsinventarisatie uitgegaan van een personendichtheid van de aanwezige woningen van 2,4 personen per woning. Dit komt neer op 960 personen voor Reitdiep fase 3 en 4. De gehanteerde personen aantallen, gemiddeld 2,4 personen per woning, zijn gebaseerd op de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico van het Ministerie van I&M.

#### **Hogedrukaardgastransportleiding N-507-50**

In onderstaande figuur 10 is, in het groen, het leiding gedeelte van N-507-50 weergegeven welke bepalend is voor de hoogte van het groepsrisico.



Figuur 10

Op basis hiervan is voor de huidige situatie (figuur 11) en toekomstige situatie (Figuur 12. Reitdiep fase 3 en 4 en invulling bestemming 'woon/werk locatie') van de buisleiding N-507-50 onderstaande groepsrisico-screening gemaakt.

**FN curve bestaande situatie**



Figuur 11

**FN curve nieuwe situatie**



Figuur 12

**Conclusie groepsrisico hogedrukaardgastransportleiding N-507-50**

Op basis van de FN-curves kan geconcludeerd worden dat, voor het groepsrisico geen overschrijding van de oriëntatiewaarde wordt berekend.

Ook voor deze leiding N-507-50 levert het toevoegen van 400 woningen voor Reitdiep fase 3 en 4 een afname van het groepsrisico op. Deze afname wordt veroorzaakt doordat in de Carola berekening van 2010 voor het bestemmingsplan Reitdiep 2012 met 2434 personen is gerekend. In de nieuwe situatie is gerekend met 400 woningen. Voor de bestemming wonen is voor de bevolkingsinventarisatie uitgegaan van een personendichtheid van de aanwezige woningen van 2,4 personen per woning. Dit komt neer op 960 personen voor Reitdiep fase 3 en 4. De gehanteerde personen aantallen, gemiddeld 2,4 personen per woning, zijn gebaseerd op de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico van het Ministerie van I&M.

## **2. Overlegreacties**

bezoekadres St. Jansstraat 4

postadres Postbus 610  
9700 AP  
Groningen

algemeen telefoonnr 050 316 49 11

[www.provinciegroningen.nl](http://www.provinciegroningen.nl)  
[info@provinciegroningen.nl](mailto:info@provinciegroningen.nl)

Burgemeester en Wethouders  
van de gemeente Groningen  
t.a.v. mevr. S. Burghgraef  
en/of mevr. R. Meinderts  
Dienst RO/EZ  
Postbus 7081  
9701 JB Groningen

Datum : 6 maart 2015  
Briefnummer : 2015-09188  
Zaaknummer : 561271  
Behandeld door : Wal-Westendorp J.M. van der (Snelloket)  
Telefoonnummer : (050) 3164817  
Antwoord op : uw e-mailbericht van 18 februari 2015 12:34 uur  
Bijlage : 2  
Onderwerp : **Vooroverlegreactie voorontwerpuitwerkingsplan  
"Reitdiep 2015" (Reitdiep fase 3 en 4)**

Geacht college,

U heeft de provincie om een vooroverlegreactie gevraagd met betrekking tot het bovengenoemde voorontwerpuitwerkingsplan, dat voorziet in de bouw van circa 400 woningen in de reeds bestaande woonwijk Reitdiep. Doel van het plan is - aldus de plantoelichting - "de afronding van de woonwijk Reitdiep door het fasegewijs realiseren van nieuwe woonbuurtjes in een landelijke, waterrijke omgeving met aan de zuidzijde van het gebied een parkeerstrook."

Het kader voor de beoordeling van gemeentelijke plannen en projecten is de Omgevingsverordening provincie Groningen. Hierin zijn regels gesteld, die tot doel hebben de doorwerking van het provinciaal beleid in gemeentelijke plannen en projecten te borgen.

Daarnaast heeft de provincie bij zijn beoordeling van het plan, voor zover relevant, de volgende aspecten betrokken:

- de wet- en regelgeving omtrent externe veiligheid;
- (provinciale) milieudoelstellingen;
- provinciale taken en bevoegdheden ten aanzien van het gebruik, het beheer en het onderhoud van provinciale (vaar)wegen.

Het plan geeft de provincie aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen:

#### 1. Wegverkeerslawaaï

Op blz. 29 van de plantoelichting wordt gemeld dat er voor een aantal woonblokken een hogere grenswaarde zal moeten worden vastgesteld met het oog op de geconstateerde overschrijding van de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï. Daarbij is verwezen naar een akoestisch onderzoek van 26 januari 2015, maar dit rapport heb ik niet bij de stukken mogen aantreffen. Ik breng onder uw aandacht dat in de



plantoelichting op de resultaten van dit onderzoek zal moeten worden ingegaan en dat de hogere waarden uiterlijk gelijktijdig met het vaststellen van het uitwerkingsplan zullen moeten zijn vastgesteld. Voor nadere informatie over dit onderwerp kunt u desgewenst contact opnemen met dhr. F. IJpelaar van de provincie Groningen (afdeling Omgeving & Milieu), telefoonnummer 050-3164707.

#### Vekeersaspecten algemeen: categorisering wegennet

Op blz. 17 van de plantoelichting wordt ingegaan op de categorisering van de Fries(ch)estraatweg (N355). Gesteld wordt dat de Fries(ch)estraatweg een stroomweg is. De provincie categoriseert de N355 als een gebiedsontsluitingsweg. Stroomwegen zijn namelijk wegen met een maximumsnelheid van 100 of 120 km per uur. Voor nadere informatie over de categorisering van de Friese(sche)straatweg verwijs ik u naar dhr. F. Woudstra van de provincie Groningen (afdeling Verkeer & Vervoer), telefoonnummer 050-316 4496.

Ik adviseer u verder de term 'weggetje' - in het zinsdeel "Binnen de bestemming Groen is rekening gehouden met de mogelijkheid voor een weggetje voor landbouw- en bestemmingsverkeer"....." op blz. 18 en in artikel 5.1.e van de planregels - te vervangen door de term 'parallelweg'.

## 2. Hoogspanningsleiding

Het plan dient rekening te houden met de aanwezigheid van de hoogspanningsleiding die dwars door het gebied loopt, zoals u ook zelf stelt. De hoogspanningsleiding betreft een bestaande 110 kV verbinding van TenneT tussen station Vierverlaten (Hoogkerk) en de voormalige Hunzencentrale.

De aanwezigheid van de leiding geeft aanleiding om op de volgende 2 punten in te gaan.

Uit het plan i.c. uit paragraaf 4.5.6. van de plantoelichting is op te maken dat de inpassing van de verbinding volgens de daarvoor geldende richtlijnen geschiedt. Een punt van aandacht is volgens mij echter wel de gemengde functie i.c. de parkeerfunctie die op grond van de verbeelding en de bijbehorende planregels (artikel 4.1.) in het zuidwestelijk deel van het plangebied mogelijk is, waarbij vermeldenswaardig is dat aansluitend aan dit terrein - in de toekomst - nog een transferium is voorzien. Ik adviseer u de landelijk netbeheerder TenneT te raadplegen over de aanvaardbaarheid van de risico's die de hoogspanningsleiding met zich meebrengt, bijvoorbeeld met het oog op ijsafzetting (afvallend ijs) en in relatie tot draadbreek.

Verder wijs ik u er op dat bepaalde hoogspanningstracées in aanmerking komen voor zogenaamde 'verkabeling'. Dit zou wellicht zo'n tracé kunnen zijn. Hierdoor zou de zakelijke rechtstrook die nu ter weerszijden van de leiding is gereserveerd, verkleind kunnen worden, waardoor functiebeperkingen grotendeels kunnen worden voorkomen. Terzake van het onderwerp 'verkabeling' heeft de minister van Economische Zaken in 2013 een brief geschreven, die ik voor de volledigheid *bijvoeg*, evenals de voortgangsbrief van de minister uit 2014, waarin ook wordt ingegaan op de geldelijke bijdrage die in relatie tot verkabeling van de gemeente wordt

verlangd.

De heer E. Adema van de provincie Groningen (afdeling Ruimte & Samenleving) kan u desgewenst nader informeren over de bovengenoemde onderwerpen. Hij is te bereiken onder telefoonnummer 050-3164845.

3. Duurzame ontwikkeling

De provincie adviseert duurzaamheidsprincipes te hanteren bij de opzet en uitvoering van een woonwijk als deze, waarbij gedacht kan worden aan bijvoorbeeld het gebruik van zo duurzaam mogelijke bouwmaterialen, het gebruik van aardwarmtepompen en aan de oriëntatie van daken op het zuiden. Op blz. 17 van de plantoelichting geeft u er blijk van dat u ambities heeft op het punt van duurzaamheid. De heer G. Hoen van de provincie Groningen (afdeling Omgeving & Milieu) kan u eventueel aanvullend adviseren over de mogelijkheden op het gebied van duurzaam bouwen/ontwikkelen. Zijn telefoonnummer is 050-316 4964.

4. Externe Veiligheid.

Uit de plantoelichting en de bijlage over Externe Veiligheid blijkt niet dat de Veiligheidsregio Groningen heeft geadviseerd over het aspect van zelfredzaamheid en hoe u met dit advies bent omgegaan.

Ik verzoek u het plan op bovengenoemde punten aan te passen.

Hoogachtend,



R. Lander,  
hoofd van de afdeling Ruimte en Samenleving



GEMEENTE GRONINGEN	
Pag.no.:	Routing
Ingek. - 2 MAART 2015	
Dossiernr.	
Archief	

Postbus 718, 6800 AS Arnhem, Nederland  
 Gemeente Groningen  
 T.a.v. afdeling Juridische Zaken, Parkeren en Vastgoed  
 Postbus 7081  
 9701 JB GRONINGEN

DATUM 27 februari 2015  
 ONZE REFERENTIE GS-REM 15-0750  
 BEHANDELD DOOR Marja ter Maat  
 TELEFOON DIRECT 026 373 11 79  
 E-MAIL Marja.ter.Maat@tennet.eu  
 BIJLAGEN 2

**ONDERWERP:** Reactie voorontwerputwerkingsplan Reitdiep 2015

Geachte heer, mevrouw,

Onlangs hebben wij van u een mail ontvangen dat bovengenoemd voorontwerp uitwerkingsplan ter inzage ligt. In het kader van art. 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke Ordening maken wij graag gebruik van de mogelijkheid om een reactie in te dienen.

Binnen de grenzen van het nu ter inzage liggende ontwerpbesluit bevindt zich de 110 kV-hoogspanningsverbinding Groningen Hunze – Vierverlaten met een bijbehorende belemmerde strook van 25,00 meter ter weerszijden van het hart van de verbinding (totale breedte is 50,00 meter).

In het (rijks)beleid rond hoogspanningsleidingen spelen twee zones een rol; de indicatieve zone en de belemmeringenstrook. Binnen de indicatieve zone is de oprichting van gevoelige bebouwing (waaronder woningen en objecten waar kinderen verblijven) slechts onder voorwaarden mogelijk. Dit is ter beoordeling van de gemeente.

Daarnaast is er de belemmeringenstrook. Binnen deze zone is in principe geen bebouwing (of werkzaamheden) toegestaan en is altijd schriftelijke toestemming van de netbeheerder noodzakelijk. Deze zone is kleiner dan de indicatieve zone en is opgenomen om onder meer het onderhoud aan de hoogspanningsleidingen te kunnen plegen.

Op de verbeelding van het plan staat een strook van 100 meter voor de dubbelbestemming Leiding Hoogspanningsverbinding weergegeven. Wij verzoeken u deze aan te passen naar 50 meter en eventueel daarnaast een veiligheidszone aan te geven van 100 meter op de verbeelding.

Motivatie hiervoor is dat binnen de belemmerde strookbreedte (50 meter) alle werkzaamheden onderhevig zijn aan schriftelijke toestemming van de netbeheerder TenneT TSO B.V.; echter niet voor werkzaamheden in het overige gebied van de indicatieve zone.

De aanwezigheid van deze hoogspanningsverbinding kan beperkingen opleveren voor het gebruik van de gronden. Hierbij zijn onder meer aspecten aan de orde waaronder de veiligheid van personen en goederen, de aan te houden veiligheidsafstanden, de bereikbaarheid van de hoogspanningsverbindingen en de benodigde ruimte voor het uitvoeren van onderhouds- en herstelwerkzaamheden.

Om de gevaren zoveel mogelijk te beperken voor de medemens en om te kunnen waarborgen dat de hoogspanningsverbinding voldoende wordt beschermd tegen omgevingsaspecten die van invloed kunnen zijn op een betrouwbare levering van energie, verzoeken wij u om de regels in het bestemmingsplan op te nemen zoals weergegeven op bijlage 1.

Wij streven ernaar om voor elke gemeente dezelfde regels te gebruiken in een bestemmingsplan. Motivatie hiervoor is dat TenneT via deze eenduidige werkwijze kan waarborgen dat het hoogspanningsnet voldoende wordt beschermd tegen omgevingsaspecten die van invloed kunnen zijn op een betrouwbare levering. Daarom zijn werkzaamheden binnen de belemmerde strook van een hoogspanningsverbinding onderhevig aan schriftelijke toestemming van TenneT.

We zouden het zeer op prijs stellen als wij onze reactie in een overleg kunnen toelichten. U kunt hiervoor contact opnemen met mevrouw M. Calligaro via telefoonnummer 026-373 1589.

#### **Overige informatie**


Bij de uitvoering van werkzaamheden en/of activiteiten binnen de belemmerde stroken is een toestemming van TenneT noodzakelijk (bijvoorbeeld ook voor het houden van evenementen). Dit om gevaarlijke situaties voor personen en de hoogspanningsverbinding te kunnen voorkomen.

Om een indruk te krijgen van de voorschriften/beperkingen in de nabijheid van hoogspanningsverbindingen zijn onze boekjes "Veiligheidsvoorschriften" toegevoegd. Daarnaast is het van belang dat er voor iedere situatie apart bekeken wordt wat de voorwaarden zijn waaronder veilig gewerkt kan worden (zie hiervoor ook pagina 4 van de bijgevoegde veiligheidsvoorschriften).

Mocht u vragen hebben naar aanleiding van deze brief, dan kunt u contact opnemen met mevrouw M. Calligaro via telefoonnummer 026-373 1589 van onze vennootschap.

Eventuele correspondentie kunt u richten aan mevrouw M. ter Maat van onze vennootschap.

Hoogachtend,  
TenneT TSO B.V.



Cees de Jong  
Manager Real Estate Management

Het College van Burgemeester en Wethouders  
van de gemeente Groningen  
Postbus 30026  
9700 RM GRONINGEN

**Gasunie Transport Services B.V.**  
Postbus 181  
9700 AD Groningen  
Concourslaan 17  
T (050) 521 22 55  
E ro\_oost@gasunie.nl  
Handelsregister Groningen 02084889  
www.gasunie transportservices.com

Datum	Doorkiesnummer
9 maart 2015	06 2484 9196
Ons kenmerk	Uw kenmerk
PJO 15.0647	
Onderwerp	
Reactie voorontwerpuitwerkingsplan Reitdiep 2015	

Geachte leden van de Raad,

Naar aanleiding van uw e-mailbericht van 18 februari 2015, waarmee u ons bovengenoemd voorontwerpbestemmingsplan in het kader van het vooroverleg, zoals bedoeld in artikel 3.1.1 Bro, heeft toegezonden, hebben wij het plan beoordeeld. Het voorontwerp geeft ons aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen.

#### **Belang**

In het plangebied liggen twee gastransportleidingen van ons bedrijf.

#### **Verbeelding**

##### *Te brede belemmeringenstrook*

De door u weergegeven belemmeringenstrook (dubbelbestemming leiding - gas) is te breed. Wettelijk is het voldoende de belemmeringenstrook te beperken tot een zone van 4 meter ter weerszijden van de leidingen. Wij verzoeken u daarom ook de breedte van de belemmeringenstrook terug te brengen tot de hierboven genoemde afstand.

##### *Bestemming 'water'*

In het plan worden nieuwe watergangen aangelegd die onze gastransportleidingen zullen kruisen. Op basis van de regels van dit plan is dit niet toegestaan. Gezien de huidige diepteligging van de leiding lijkt het bestemmingsplan op dit punt dan ook niet uitvoerbaar. Wij verzoeken daarom de watergangen niet te realiseren voordat er technisch overleg heeft plaatsgevonden met Gasunie.

#### **Planregels**

##### *Opnemen voorrangsbepaling*

In dit plan valt de dubbelbestemming 'Leiding-Gas' samen met enkele andere (dubbel-) bestemmingen (zoals hoogspanningsleiding). Op basis van de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dient een onderlinge rangorde te worden aangegeven. Dit is nu niet het geval. Gezien de veiligheidsaspecten die gelden om een veilige ligging van de aardgastransportleiding te waarborgen, verzoeken wij u een bepaling op te nemen, zodat de dubbelbestemming 'Leiding-Gas' bij samenvallen met andere bestemmingen voorrang krijgt.

**Gasunie Transport Services B.V.**

Datum: 9 maart 2015

Ons kenmerk: PJO 15.0647

Onderwerp: Reactie voorontwerpuitwerkingsplan Reitdiep 2015

Opnemen adequate regeling afwijken van de bouwregels

Wij verzoeken u artikel 9.3 en 9.4.3 op de volgende punten aan te passen/uit te breiden:

- het woord 'onevenredig' te schrappen;
- met het volgende toetsingskader:
  - dat de veiligheid van de gasleiding mag niet worden geschaad;
  - dat vooraf door het bevoegd gezag schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de leidingbeheerder;
  - dat er geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

Het huidige artikel 9.3 en 9.4.3 biedt een beoordelingsvrijheid<sup>1</sup> die niet door artikel 14 derde lid Bevb wordt geboden. Hierin is bepaald dat de veiligheid van de in de belemmeringenstrook gelegen buisleiding niet mag worden geschaad en geen kwetsbaar object wordt toegelaten.

Uitbreiding vergunningplichtige werkzaamheden

Wij verzoeken u artikel 9.4.1 aan te vullen met de volgende werkzaamheden:

- het rooien van diepwortelende beplanting en bomen.

**Toelichting**

Verantwoording groepsrisico

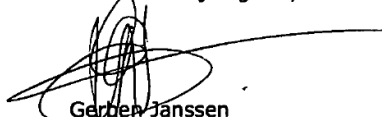
In de toelichting staat dat de veiligheidsstudie voor dit plan is toegevoegd als afzonderlijke bijlage. Dit is op dit moment nog niet het geval. Wij verzoeken u de studie alsnog toe te voegen.

**Ten slotte**

In verband met het graven van de geplande watergangen verzoeken wij u tijdig contact op te nemen met de onze tracébeheerder, de heer A.(Aat) Glas te Deventer, telefoonnummer: 06 5581 6770 of e-mail: a.j.glas@gasunie.nl.

Indien gewenst kunt u voor een nadere toelichting contact opnemen met ondergetekende.

Met vriendelijke groet,



Gerben Janssen  
Medewerker Juridische Zaken

**Reactie van het Waterbedrijf d.d. 11 maart 2015**

In de bijlage zie ik dat er een waterpartij geprojecteerd is langs de Prof. Uilkensweg. Aan de oostzijde ligt een transportleiding van Waterbedrijf Groningen naast het fietspad. Deze leiding komt hopelijk niet in het geding?

GEMEENTE GRONINGEN	
Pag.no.: 4946375	Routine: <i>Po</i>
Ingek. 26 MAART 2015	Jpv
Dgssiemr. <i>J. Haks</i>	
Archief	

Gemeente Groningen  
Afdeling Juridische Zaken, Parkeren en Vastgoed  
T.a.v. de heer J.L. Haks  
Postbus 7081  
9701 JB Groningen

Sontweg 10  
9723 AT Groningen  
Postbus 66  
9700 AB Groningen  
Telefoon 088 162 5000  
info@vrgroningen.nl  
www.veiligheidsregiogroningen.nl

Datum	24 maart 2015	Zaaknummer	Z/15/001835
Aantal bijlagen	1	Uw referentie	-
Behandeld door	M. Sorkale	Sector	Risicobeheersing, team Specialistisch Advies
Telefoon	088 162 4735	E-mail	mark-olaf.sorkale@vrgroningen.nl

Onderwerp **Voorontwerp-uitwerkingsplan 'Reitdiep 2015, advies Veiligheidsregio.**

Geachte heer Haks,

Op 18 februari 2015 heeft Veiligheidsregio Groningen het voorontwerp-uitwerkingsplan 'Reitdiep 2015' van u ontvangen. Dit in het kader van het wettelijke verplichte vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Hierbij stelt u Veiligheidsregio Groningen in de gelegenheid tot het uitbrengen van advies. Naar aanleiding hiervan heeft de heer Sorkale van de sector Risicobeheersing het plan beoordeeld in het kader van externe veiligheid, specifiek het groepsrisico.

Op 16 februari 2015 heeft Veiligheidsregio Groningen reeds een 'Milieuparagraaf Uitwerkingsplan Reitdiep 2015' en een 'Advies externe veiligheid' ontvangen van mevrouw Meinderts van uw organisatie. Het 'Advies externe veiligheid' is opgesteld door het Steunpunt Externe Veiligheid Groningen. Beide stukken zijn betrokken bij het opstellen van onderhavig advies.

Het beoordeelde uitwerkingsplan is:

- Uitwerkingsplan 'Reitdiep 2015', voorontwerp, gemeente Groningen, 18 februari 2015.

Voor de beoordeling is gebruik gemaakt van:

- advies externe veiligheid, extern advies, opgesteld door: P. van Lennep, Omgevingsdienst Groningen, Liza-nummer 31684, 5 februari 2015;
- milieuparagraaf Reitdiep fase 3 en 4, gemeente Groningen, 13 februari 2015.

#### Aanleiding

Het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan 'Reitdiep 2012'. In dit plan heeft het plangebied de bestemming 'Wonen uit te werken' gekregen. Onderhavig plan is opgesteld om vorm te geven aan deze uitwerking.

#### Risicobronnen

Uit beoordeling van de stukken en verifiëring aan de risicokaart blijkt dat in het plangebied sprake is van externe veiligheidsrisico's. Deze worden veroorzaakt door de volgende risicobronnen:

- hogedrukaardgasleidingen N-507-26 en N-507-50 van de Gasunie;
- provinciale weg N355.

De buisleiding N-507-26 doorkruist het plangebied, de buisleiding N-507-50 en de N355 liggen buiten het plangebied.

<sup>1</sup> Bestemmingsplan NL.IMRO.0014.BP495Reitdiep2012, vastgesteld op 16 augustus 2012.

### Beoordeling

De veiligheidssituatie van het plangebied is al eerder beoordeeld door Veiligheidsregio Groningen in het kader van het bestemmingsplan 'Reitdiep 2012'. Voor de inhoud van het advies verwijs ik u naar onze brief van 12 april 2011, kenmerk HV11.2585471.

Uit het 'Advies externe veiligheid' van de ODG en de hierin opgenomen berekeningen blijkt dat de veiligheidssituatie niet verslechterd door de beoogde inrichting van het plangebied. Er is zelfs sprake van een lichte afname van het groepsrisico ten opzichte van de eerder berekende risico's. De voorgenomen uitwerking van het plangebied vormt daarom geen aanleiding om het eerder gegeven advies te herzien. Dit advies blijft onverminderd van kracht. Een kopie van de brief is ter informatie bijgevoegd.

Destijds is geconstateerd dat in het gebied waarop het uitwerkingsplan betrekking heeft nog geen primaire bluswatervoorzieningen aanwezig zijn en dat een goede wegenstructuur ontbreekt. *Ik adviseer u daarom om het plangebied in het kader van de geplande woningbouw tweezijdig bereikbaar te maken voor hulpvoertuigen en te voorzien van adequate bluswatervoorzieningen. Dit in afstemming met Veiligheidsregio Groningen. De handleiding B&B<sup>2</sup> geldt hierbij als uitgangspunt.*

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

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



Piet Tolsma  
Teamleider Specialistisch Advies

### Mail van het Waterbedrijf

In de bijlage zie ik dat er een waterpartij geprojecteerd is langs de Prof. Uilkensweg. Aan de oostzijde ligt een transportleiding van Waterbedrijf Groningen naast het fietspad. Deze leiding komt hopelijk niet in het geding?

Met vriendelijke groet,

Sander Klok

Regievoerder

Waterbedrijf Groningen

Griffeweg 99, Postbus 24, 9700 AA Groningen Telefoon (050) 368 86 88 / Direct (050) 368 8573 /

Mobiel 06 204 413 42 S.Klok@waterbedrijfgroningen.nl / www.waterbedrijfgroningen.nl

# Regels





## **Hoofdstuk 1      Inleidende regels**

### **Artikel 1      Begrippen**

In deze regels wordt verstaan onder:

- 1.1      plan:  
het uitwerkingsplan Reitdiep 2015 met identificatienummer NL.IMRO.0014.UP550Reitdiep2015-ow01 van de gemeente Groningen.
- 1.2      uitwerkingsplan:  
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.
- 1.3      verbeelding:  
de verbeelding van het uitwerkingsplan Reitdiep 2015, met het identificatienummer NL.IMRO.0014.UP550Reitdiep2015-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 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 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.
- 1.15 aaneengebouwde woning:  
een woning die deel uitmaakt van een bouwmassa bestaande uit twee of meerdere grondgebonden woningen dan wel die wordt geschakeld aan één of meer andere woningen door middel van een garage.
- 1.16 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.
- 1.17 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 bebouwingsgebied:  
achtererfgebied alsmede de grond onder het hoofdgebouw, uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijk hoofdgebouw;
- 1.21 bestaand:  
op het tijdstip van inwerkingtreding van het uitwerkingsplan bestaand.

- 1.22 bodemingrepen:  
werken en werkzaamheden waarvan mag worden aangenomen dat zij het bodemarchief kunnen aantasten.
- 1.23 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.
- 1.24 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.
- 1.25 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.
- 1.26 bijbehorend bouwwerk:  
uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.
- 1.27 dak:  
iedere bovenbeëindiging van een gebouw.
- 1.28 daknok:  
hoogste punt van een schuin dak;
- 1.29 dakvoet:  
laagste punt van een schuin dak.
- 1.30 detailhandel:  
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

- 1.31 erf:  
al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw voor zover dit uitwerkingsplan die inrichting niet verbiedt.
- 1.32 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.
- 1.33 gebouw:  
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
- 1.34 geluidsbelasting:  
de geluidsbelasting vanwege een weg, een industrieterrein en/of een spoorweg.
- 1.35 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.
- 1.36 gevellijn:  
de als zodanig op de verbeelding aangegeven lijn, waarin de voorgevel van een woning moet zijn geplaatst.
- 1.37 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.
- 1.38 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.
- 1.39 kantoor:  
een ruimte die dient voor de uitoefening van administratieve, boekhoudkundige, financiële, organisatorische en/of zakelijke dienstverlening - niet zijnde detailhandel - al dan niet met een publiekgerichte baliefunctie.
- 1.40 kap:  
een door tenminste één hellend dakvlak omsloten dak dat meer dan 50% van de bovenste vloerlaag van de onderliggende verdieping omvat.

- 1.41 kleinschalige bedrijfsmatige activiteit:  
bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in of bij een woning met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend.
- 1.42 logies met ontbijt:  
het verstrekken van gelegenheid tot overnachting met ontbijt als toeristisch-recreatieve voorziening in een woning en ondergeschikt aan de woonfunctie.
- 1.43 mantelzorg:  
zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt gegeven aan een hulpbehoevende door één of meerdere leden van diens directe omgeving, waarbij de zorgverlening direct voortvloeit uit de sociale relatie.
- 1.44 meergeneratiewoning:  
een geschakelde, zelfstandige wooneenheid met in pandige verbinding voor ouderen of mensen met een beperking en hun familie waarbij de familie mantelzorg verleent.
- 1.45 NEN:  
door de Stichting Nederlands Normalisatie-instituut uitgegeven norm.
- 1.46 oorspronkelijk hoofdgebouw:  
het hoofdgebouw zoals dat ten tijde van de afronding van de bouwwerkzaamheden, overeenkomstig de voor het hoofdgebouw verleende vergunning, is opgeleverd.
- 1.47 openbaar toegankelijk gebied:  
weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar vaarwater en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer.
- 1.48 peil:  
a. voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde: het aansluitend afgewerkt terrein, waarbij plaatselijke niet bij het verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven;  
b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.
- 1.49 prostitutie:  
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

- 1.50 recreatief medegebruik:  
een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan.
- 1.51 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, seks theater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.
- 1.52 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.
- 1.53 standplaats voor woonwagen:  
een kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten.
- 1.54 voorerfgebied:  
erf dat geen onderdeel is van achtererfgebied.
- 1.55 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.
- 1.56 woning:  
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.
- 1.57 woonwagen:  
voor bewoning bestemd gebouw dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst en op een daartoe bestemd perceel is geplaatst.
- 1.58 woon-werkcombinaties:  
het wonen in combinatie met aan de woonfunctie ondergeschikte kantoor- en werkfuncties in de vorm van aan huis verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.

1.59 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 scheidingsmurenmaten buitenwerks, waarbij uitstekende delen van ondergeschikte aard tot maximaal 0,5 m buiten beschouwing blijven.
- 2.2      de bouwhoogte van een bouwwerk:  
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.
- 2.3      de goothoogte van een bouwwerk:  
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.
- 2.4      de dakhelling:  
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.
- 2.5      de oppervlakte van een bouwwerk:  
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.
- 2.6      de inhoud van een bouwwerk:  
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.



### **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 Gemengd

#### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. parkeervoorzieningen;
- b. wegen en paden;
- c. groenvoorzieningen;
- d. additionele voorzieningen, waaronder nutsvoorzieningen, zonnecollectoren, fietsenstallingen en parkeerboxen.

#### 4.2 Bouwregels

##### 4.2.1 Algemene bouwregels

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

##### 4.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende bepaling:

- a. Het bebouwingspercentage mag maximaal het op de verbeelding aangegeven percentage bedragen.
- b. De bouwhoogte mag maximaal de op de verbeelding aangegeven bouwhoogte bedragen.

##### 4.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

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

#### 4.3 Nadere eisen

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

a. 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.

b. 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.

c. 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 gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden:

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

## **4.4 Afwijken van de bouwregels**

### **4.4.1 Afwijkingsbevoegdheid**

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

- a. lid 4.2.2 onder a voor het vergroten van het toegestane bebouwingspercentage met maximaal het getal 10;
- b. lid 4.2.2 onder b voor het vergroten van de toegestane bouwhoogte met maximaal 4 meter.

### **4.4.2 Voorwaarden voor afwijken**

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

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

Het gestelde in lid 4.3 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

## **Artikel 5 Groen**

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bermen en beplantingen;
- c. recreatieve en speelvoorzieningen, met dien verstande dat speelvoorzieningen in de groene oost-westzone rond de hoogspanningsmasten uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'speelvoorzieningen';
- d. fiets- en voetpaden;
- e. buurtontsluitingen ter hoogte van bruggen;
- f. een buurtontsluiting ter plaatse van de aanduiding 'verkeer', dan wel op een afstand van maximaal 15 meter van de op de verbeelding aangegeven plaats;
- g. een parallelweg aan de westzijde van het plangebied ten zuiden/zuidoosten van de op de verbeelding aangegeven waterstructuur;
- h. waterlopen en waterpartijen;
- i. nutsvoorzieningen, waaronder zonnecollectoren;
- j. additionele voorzieningen.

### **5.2 Bouwregels**

#### **5.2.1 Algemene bouwregels**

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.

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

#### **5.3.1 Afwijkingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2.1 voor het bouwen van gebouwen ten dienste van de bestemming, zoals gebouwen voor onderhoud en beheer of voor recreatief (mede)gebruik van de in lid 5.1 bedoelde gronden, daaronder mede begrepen dierenverblijven, mits de oppervlakte per gebouw maximaal 50 m<sup>2</sup> en de bouwhoogte maximaal 3 meter bedraagt.

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

Afwijken van de regels, als bedoeld in lid 5.3.1, is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. de verblijfssituatie:

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

b. het straat- en bebouwingsbeeld:

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

- een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;

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

c. de verkeersveiligheid:

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

d. de milieusituatie:

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

e. de sociale veiligheid:

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

f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden:

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

## **Artikel 6 Verkeer**

### **6.1 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.

### **6.2 Bouwregels**

#### **6.2.1 Algemene bouwregels**

- a. Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 6.1 genoemde doeleinden.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a. zijn nutsvoorzieningen toegestaan, met een maximale oppervlakte van 25 m<sup>2</sup> per gebouw en een maximale bouwhoogte van 4 meter.

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

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

## **Artikel 7 Water**

### **7.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water;
- b. bermen en groenvoorzieningen;
- c. additionele voorzieningen, waaronder bruggen, dammen en/of duikers, echter bruggen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding brug dan wel binnen een afstand van maximaal 15 meter van de op de verbeelding aangegeven plaats.

### **7.2 Bouwregels**

#### **7.2.1 Algemene bouwregels**

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

#### **7.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde**

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



## **Artikel 8      Wonen**

### **8.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. bijzondere vormen van huisvesting, zoals begeleid wonen;
- 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. nutsvoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. speelvoorzieningen;
- g. wegen, paden en parkeervoorzieningen;
- h. additionele voorzieningen.

### **8.2      Bouwregels**

#### **8.2.1    Algemene bouwregels**

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

#### **8.2.2    Hoofdgebouwen**

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels.

- a. De gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat:
  - de afstand tot de openbare weg minimaal 4 meter bedraagt;
  - de situering van hoofdgebouwen voldoende ruimte dient te laten voor het kunnen voldoen aan de parkeernormen, zoals bedoeld in artikel 15.
- b. Daar waar een 'gevellijn' op de verbeelding is opgenomen, dient de voorgevel van een hoofdgebouw overwegend te worden geplaatst in de gevellijn.
- c. De afstand tussen vrijstaande hoofdgebouwen en de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt minimaal 2,5 meter.
- d. De afstand tussen aaneengebouwde woningen en één van beide zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt minimaal 2,5 meter, tenzij de woning een tussenwoning betreft.
- e. De afstand tussen hoofdgebouwen en de achterste perceelsgrens bedraagt minimaal 2,5 meter, onverlet het bepaalde onder a.
- f. De bouwhoogte mag maximaal de aangegeven bouwhoogte bedragen.
- g. Het bebouwingspercentage na eigendomssplitsing in individuele kavels mag per perceel niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven.
- h. Ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' dient een woning overwegend te worden aaneengebouwd.
- i. Het totaal aantal woningen in het plangebied van het voorliggend uitwerkingsplan bedraagt maximaal 400.

#### **8.2.3    Bijbehorende bouwwerken**

1. Een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan is uitsluitend toegestaan in het achtererfgebied, mits op de grond staand en mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
  - a. voor zover op een afstand van niet meer dan 4 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw, niet hoger dan:
    - 1°. 5 m,
    - 2°. 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, en

- 3°. het hoofdgebouw,
- b. voor zover op een afstand van meer dan 4 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw:
  - 1°. indien hoger dan 3 m: voorzien van een schuin dak, de dakvoet niet hoger dan 3 m, de daknok gevormd door twee of meer schuine dakvlakken, met een hellingshoek van niet meer dan 55°, en waarbij de hoogte van de daknok niet meer is dan 5 m en verder wordt begrensd door de volgende formule: maximale daknokhoogte [m] = (afstand daknok tot de perceelsgrens [m] x 0,47) + 3;
  - 2°. functioneel ondergeschikt aan het hoofdgebouw,
- c. op een afstand van meer dan 1,5 meter vanaf openbaar toegankelijk gebied, tenzij geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn,
- d. de ligging van een verblijfsgebied als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van het Bouwbesluit 2012, in geval van meer dan een bouwlaag, uitsluitend op de eerste bouwlaag,
- e. niet voorzien van een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte,
- f. de oppervlakte van al dan niet met vergunning gebouwde bijbehorende bouwwerken in het bebouwingsgebied bedraagt niet meer dan:
  - 1°. in geval van een bebouwingsgebied kleiner dan of gelijk aan 100 m<sup>2</sup>: 50% van dat bebouwingsgebied,
  - 2°. in geval van een bebouwingsgebied groter dan 100 m<sup>2</sup> en kleiner dan of gelijk aan 300 m<sup>2</sup>: 50 m<sup>2</sup>, vermeerderd met 20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m<sup>2</sup>,
  - 3°. in geval van een bebouwingsgebied groter dan 300 m<sup>2</sup>: 90 m<sup>2</sup>, vermeerderd met 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m<sup>2</sup>, tot een maximum van in totaal 150 m<sup>2</sup>,
- g. niet aan of bij:
  - 1°. een woonwagen,
  - 2°. een hoofdgebouw waarvoor in de omgevingsvergunning voor het bouwen daarvan is bepaald dat de vergunninghouder na het verstrijken van een bij die vergunning aangegeven termijn verplicht is de voor de verlening van de vergunning bestaande toestand hersteld te hebben,
  - 3°. een bouwwerk ten behoeve van recreatief nachtverblijf door één huishouden.
- 2. In afwijking van het bepaalde onder 1 is tevens toegestaan: het oprichten van een bijbehorend bouwwerk in voor erfgebied, echter uitsluitend voor woningen in hoeksituaties daar waar op de verbeelding geen gevellijs is aangegeven, en met dien verstande dat:
  - a. dit uitsluitend is toegestaan in de vorm van een garage;
  - b. het bijbehorend bouwwerk op een afstand van meer dan 1,5 m vanaf openbaar toegankelijk gebied, moet zijn gesitueerd;
  - c. uitsluitend aangebouwde bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan;
  - d. de maximale goothoogte niet hoger is dan 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
  - e. een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte niet is toegestaan;
  - f. door het hier bedoelde bouwen de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, in voor erfgebied maximaal 30 m<sup>2</sup> mag bedragen.

### 8.2.4 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

- a. Voor zover het niet erf- of perceelsafscheidings betreft mogen de bouwwerken, geen gebouw zijnde, uitsluitend in achter erfgebied worden gebouwd, met dien verstande dat de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, in een bebouwingsgebied niet meer mag bedragen dan maximaal 60% van dat bebouwingsgebied.
- b. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidings bedraagt:
  - \* voor (het verlengde van) de voorgevel maximaal 1 meter,
  - \* achter (het verlengde van) de voorgevel, mits gesitueerd op meer dan 1 meter van openbaar toegankelijk gebied, maximaal 2 meter.
- c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 4 meter bedragen.

### 8.3 Nadere eisen

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

a. de woonsituatie:

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

b. het straat- en bebouwingsbeeld:

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

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

c. de verkeersveiligheid:

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

d. de sociale veiligheid:

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

e. de milieusituatie:

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

f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden:

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

## **8.4 Afwijken van de bouwregels**

### **8.4.1 Afwijkingsbevoegdheid**

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

- a. sublid 8.2.2 onder b voor het bouwen van de voorgevel tot maximaal 4 meter achter de op de verbeelding aangegeven gevellijn, echter uitsluitend mits in het betreffende bouwvlak het regelmatig beloop van de voorgevellijn gehandhaafd blijft;
- b. sublid 8.2.2 onder c, d en e voor het verkleinen van de afstand van 2,5 meter naar minimaal 1,5 meter;
- c. sublid 8.2.2 onder g voor vergroting van het bebouwingspercentage met maximaal het getal 10;
- d. sublid 8.2.3 onder 1a en in relatie daarmee sublid 8.2.3 onder 1b voor het vergroten van de afstand van maximaal 4 meter van het oorspronkelijk hoofdgebouw naar maximaal 5 meter;
- e. sublid 8.2.3 voor het oprichten van een bijbehorend bouwwerk op het voorerfgebied, met dien verstande dat:
  1. het bijbehorend bouwwerk 1 meter achter (het verlengde van) de voorgevel en op een afstand van meer dan 1 meter vanaf openbaar toegankelijk gebied, moet zijn gesitueerd;

2. indien vrijstaand:
  - \* functioneel ondergeschikt aan het hoofdgebouw, en
  - \* indien hoger dan 3 m: voorzien van een schuin dak, de dakvoet niet hoger dan 3 m, de daknok gevormd door twee of meer schuine dakvlakken, met een hellingshoek van niet meer dan 55°, en waarbij de hoogte van de daknok niet meer is dan 5 m en verder wordt begrensd door de volgende formule: maximale daknokhoogte [m] = (afstand daknok tot de perceelsgrens [m] x 0,47) + 3;
3. indien aangebouwd:
  - \* de maximale goothoogte niet hoger is dan 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
  - \* tevens een kap is toegestaan, met dien verstande dat de maximale hoogte van de daknok 5 meter bedraagt;
4. door het hier bedoelde bouwen mag de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, op het gehele perceel maximaal 70 m<sup>2</sup> bedragen waarbij het deel van het voorerfgebied dat is gelegen achter (het verlengde van) de voorgevel voor maximaal 60% mag zijn bebouwd;
5. voor vrijstaande woningen geldt dat door het hier bedoelde bouwen de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, op het gehele perceel maximaal 100 m<sup>2</sup> mag bedragen waarbij het deel van het voorerfgebied dat is gelegen achter (het verlengde van) de voorgevel voor maximaal 60% mag zijn bebouwd;
- f. sublid 8.2.3 onder 1c en onder 2b voor het bouwen tot op de erfgrens;
- g. sublid 8.2.3 onder 1e en onder 2e voor het toestaan van een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte, echter uitsluitend voor aangebouwde bijbehorende bouwwerken;
- h. sublid 8.2.3 onder 1f en 8.2.4 onder a voor vergroting van de totale oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, in bebouwingsgebied tot maximaal 70 m<sup>2</sup> waarbij bebouwingsgebied voor maximaal 60% mag worden bebouwd;
- i. sublid 8.2.3 onder 1f en 8.2.4 onder a voor vergroting van de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, in bebouwingsgebied van vrijstaande woningen tot maximaal 100 m<sup>2</sup> waarbij bebouwingsgebied voor maximaal 60% mag worden bebouwd;
- j. sublid 8.2.3 onder 2f voor vergroting van de oppervlakte tot maximaal 40 m<sup>2</sup>.

#### **8.4.2 Voorwaarden voor afwijken**

Afwijken van de regels, als bedoeld in lid 8.4.1 is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

Het gestelde in lid 8.3 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

#### **8.5 Specifieke gebruiksregels**

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

- a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- b. het gebruik van aangebouwde bijbehorende bouwwerken voor zelfstandige bewoning;
- c. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden beroep;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten, voor zover dit niet uitdrukkelijk op grond van lid 8.1 is toegestaan.

## **8.6 Afwijken van de gebruiksregels**

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

- a. lid 8.5 onder c voor het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden beroep tot een maximum van 70 m<sup>2</sup>. Het gestelde in lid 8.4.2 onder b, c, e en f is hierbij van overeenkomstige toepassing;
- b. lid 8.5 onder d voor het gebruik van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit tot een maximum van 70 m<sup>2</sup> en voor zover voorkomend op de bij dit plan behorende Lijst van bedrijfstypen wonen-werken. Het gestelde in lid 8.4.2 onder b, c, e en f is hierbij van overeenkomstige toepassing.

## **8.7 Wijzigingsbevoegdheid**

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

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

Het gestelde in lid 8.3 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

## **Artikel 9      Leiding - Gas**

### **9.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg, de instandhouding en bescherming van aardgastransportleidingen.

### **9.2      Bouwregels**

Er zijn wat de bebouwing betreft, in afwijking van de bepalingen bij de andere voorkomende bestemming(en), uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde toegestaan ten behoeve van de aardgastransportleidingen tot een maximale bouwhoogte van 3 meter, met dien verstande dat de bestaande Leiding-Hoogspanning als bedoeld in artikel 10 tevens ter plaatse is toegestaan.

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

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.2 ten behoeve van de bouw van in de andere bestemming(en) genoemde bouwwerken, geen gebouw zijnde, na voorafgaand schriftelijk advies van de betreffende leidingbeheerder en mits geen afbreuk wordt gedaan aan het veilig en doelmatig functioneren van de aardgastransportleiding.

### **9.4      Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### **9.4.1    Vergunningplicht**

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

- a. het aanbrengen en/of rooien van diepwortelende beplantingen en bomen;
- b. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, dieploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- e. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- f. het permanent opslaan van goederen.

#### **9.4.2    Uitzondering van de vergunningplicht**

Het in lid 9.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden:

- a. die reeds in uitvoering zijn bij het van kracht worden van het plan;
- b. die het normale onderhoud ten aanzien van de leiding en belemmeringenstrook of ten aanzien van de functies van de andere voorkomende bestemming(en) betreffen;
- c. welke graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten vormen.

#### **9.4.3    Voorwaarden voor vergunningverlening**

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden kan worden verleend na voorafgaand schriftelijk advies van de betreffende leidingbeheerder en mits geen afbreuk wordt gedaan aan het veilig en doelmatig functioneren van de aardgastransportleiding.

## **Artikel 10    Leiding - Hoogspanningsverbinding**

### **10.1    Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg, de instandhouding en bescherming van bovengrondse hoogspanningsleidingen.

### **10.2    Bouwregels**

Er zijn wat de bebouwing betreft, in afwijking van de bepalingen bij de andere voorkomende bestemming(en), uitsluitend hoogspanningsmasten toegestaan met een maximale bouwhoogte van 55 meter, met dien verstande dat de bestaande Leiding-Gas als bedoeld in artikel 9 tevens ter plaatse is toegestaan.

### **10.3    Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.2 ten behoeve van de bouw van in de andere bestemming(en) genoemde bouwwerken geen gebouw zijnde, na voorafgaand schriftelijk advies van de betreffende leidingbeheerder en mits geen afbreuk wordt gedaan aan het veilig en doelmatig functioneren van de hoogspanningsleiding.

## **Artikel 11 Waarde - Archeologie 1**

### **11.1 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.

### **11.2 Bouwregels**

Voor het bouwen van bouwwerken met een grotere oppervlakte dan 50 m<sup>2</sup> en een grotere diepte dan 0,3 meter beneden maaiveld, waarvoor een omgevingsvergunning is vereist, geldt dat deze uitsluitend mogen worden gebouwd nadat de aanvrager een archeologisch rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld. Indien archeologische waarden worden aangetroffen, dient een advies te worden ingewonnen ten aanzien van de voorgenomen werken bij een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

### **11.3 Afwijken van de bouwregels**

#### **11.3.1 Afwijkingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.2 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.

#### **11.3.2 Voorwaarden voor afwijken**

Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn om aan de in lid 11.3.1 genoemde vergunning voorwaarden te verbinden wordt een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg om advies gevraagd.

### **11.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### **11.4.1 Vergunningplicht**

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

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



#### **11.4.2 Uitzondering van de vergunningplicht**

Het in lid 11.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden:

- a. die het normale onderhoud betreffen;
- b. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. tot een oppervlakte kleiner dan 50 m<sup>2</sup> 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.

#### **11.4.3 Voorwaarden voor vergunningverlening**

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

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

#### **11.5 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.



## **Hoofdstuk 3      Algemene regels**

### **Artikel 12      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 13    Algemene gebruiksregels**

Tot een gebruik in strijd met dit uitwerkingsplan, 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 14 Algemene bouwregels**

### **14.1 Woningsplitsing**

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

### **14.2 Afwijkingsbevoegdheid**

1. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 14.1:
  - a. mits:
    - de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140 m<sup>2</sup>, en
    - de gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50 m<sup>2</sup>.
  - b. voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning.

### **14.3 Voorwaarden voor afwijken**

Afwijken van de regels, als bedoeld in lid 14.2 is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

### **14.4 Specifieke gebruiksregels**

Tot een gebruik in strijd met dit uitwerkingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van een bestaande woning als meer dan één zelfstandige woning.

## **Artikel 15   Parkeren**

### **15.1   Parkeergelegenheid**

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 overeenkomstig de Beleidsregels parkeernormen van de gemeente Groningen in voldoende mate wordt voorzien in ruimte ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's en/of ruimte voor het laden of lossen van goederen in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

### **15.2   Afwijkingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 15.1

- a. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit, of
- b. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

## Artikel 16 Algemene afwijkingsregels

### 16.1 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 plankaart 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 trappenhuisen 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, zoalsabri's, telefooncellen, transformatorhuisjes, gasreducerstations 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.

### 16.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels met toepassing van lid 16.1 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 17    Overgangsrecht**

#### **17.1    Overgangsrecht bouwwerken**

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het uitwerkingsplan 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.

#### **17.2    Overgangsrecht gebruik**

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het uitwerkingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het uitwerkingsplan 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 18 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:  
Regels van het uitwerkingsplan Reitdiep 2015.



# **Bijlage 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, 73, 74, 77, 78, 80 t/m 82	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	1
8021.3	85.31.3	Praktijkonderwijs	2
8022.2	85.32.2	Educatie	2
8042.1	85.59.1	Afstandsonderwijs	1
8042.2	85.59.2	Bedrijfsopleiding en -training	2
8042.3	85.59.9	Studiebegeleiding, vorming en onderwijs n.e.g.	2
8512, 8513	8621, 8622, 8623	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	1
853	88.91.1	Kinderopvang	1
921, 922	591, 592, 601, 602	Studio's (film, TV, radio, geluid)	2
9234	8552	Muziek- en balletscholen	2
9251, 9252	9101, 9102	Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	1
9302	9602	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	1
9305	9603	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	1

### Verklaring gebruikte afkortingen

n.e.g. niet elders genoemd