

bestemmingsplan

Bestemmingsplan
Pleiadenlaan-oost 1

versie vastgesteld

Bestemmingsplan Pleiadenlaan-oost 1

versie vastgesteld

Inhoudsopgave

Toelichting		3
Hoofdstuk 1	Inleiding	5
Hoofdstuk 2	De ruimtelijk - functionele structuur	7
Hoofdstuk 3	Randvoorwaarden / omgevingsaspecten	11
Hoofdstuk 4	Juridische toelichting	19
Hoofdstuk 5	Overleg	23
Regels		25
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	26
Artikel 1	Begrippen	26
Artikel 2	Wijze van meten	29
Artikel 3	Uitmetingsverschillen	30
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	31
Artikel 4	Dienstverlening	31
Artikel 5	Groen	33
Artikel 6	Verkeer	34
Artikel 7	Water	35
Artikel 8	Waarde - Archeologie 2	36
Hoofdstuk 3	Algemene regels	38
Artikel 9	Anti-dubbelregel	38
Artikel 10	Algemene gebruiksregels	39
Artikel 11	Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening	40
Artikel 12	Algemene wijzigingsbevoegdheid	41
Artikel 13	Algemene afwijkingsbevoegdheid	42
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	43
Artikel 14	Overgangsrecht	43
Artikel 15	Slotregel	44

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

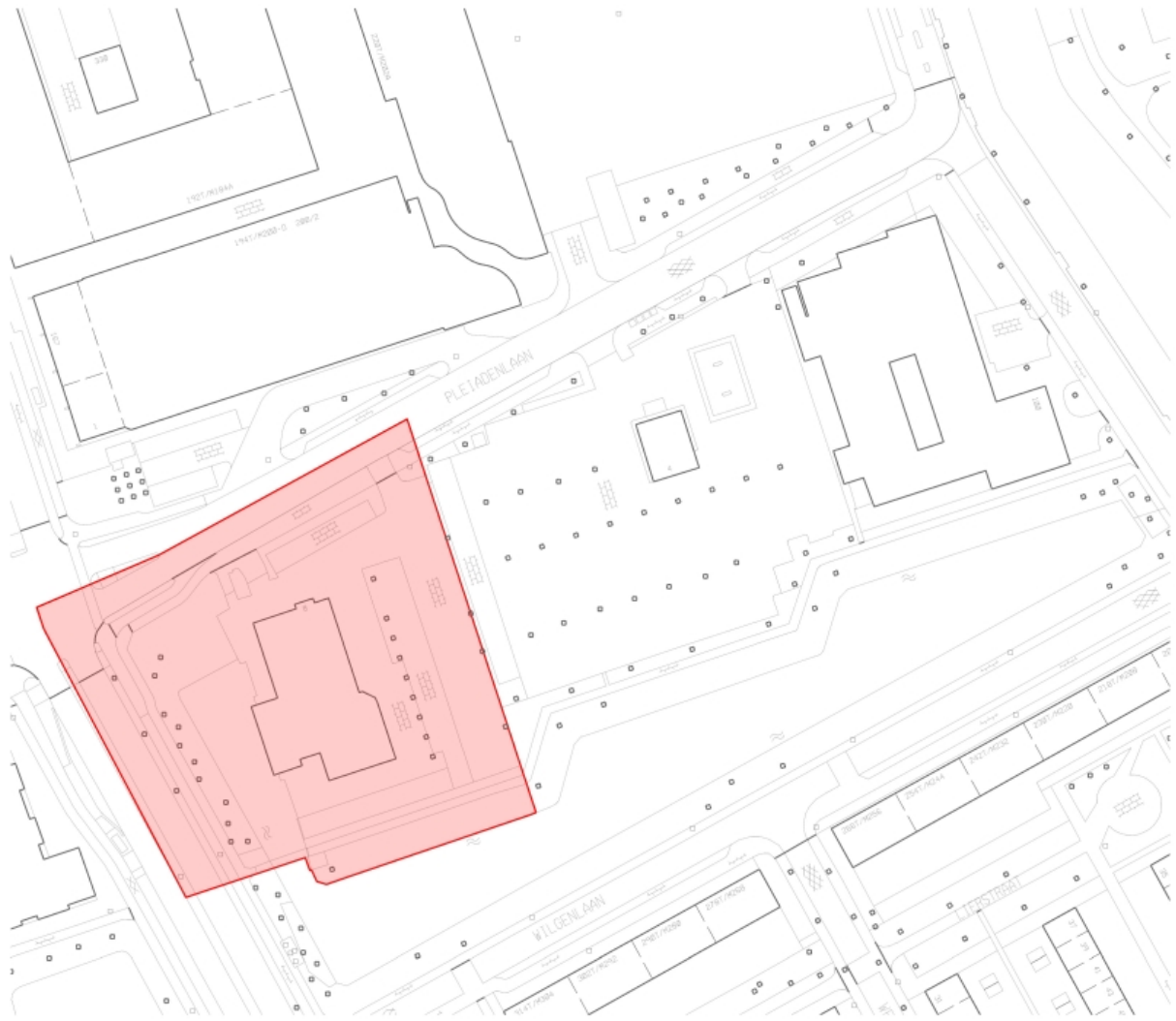
1.1 Aanleiding en doel

Ten zuiden van het Winkelcentrum Paddepoel, in de hoek Zonnelaan-Pleiadenlaan, bevindt zich een locatie met het voormalige Rabobankkantoor. Dit gebouw staat nagenoeg leeg. Het gebouw is in eigendom van Stichting Lefier. Deze corporatie heeft plannen om ter plaatse jongerenhuisvesting te realiseren, door middel van verbouw van het pand en met toevoeging van twee lagere woongebouwen. De planvorming hiervoor is al enige jaren gaande. Bij het maken van het bestemmingsplan Paddepoel, Selwerd en Tuinwijk in 2009 is deze locatie buiten het bestemmingsplan gelaten. Reden was dat de bouwplannen nog te onduidelijk waren om in een planologische regeling vast te leggen. Inmiddels verkeren de bouwplannen in de fase van voorlopig ontwerp. Inmiddels is op 1 juli 2008 de Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. Deze wet verplicht gemeenten om op uiterlijk 1 juli 2013 voor het gehele gemeentelijke grondgebied actuele bestemmingsplannen beschikbaar te hebben. Actueel betekent niet ouder dan 10 jaar. Voor het plangebied gelden plannen uit 1963 en 1968. Deze dienen dus voor 1 juli 2013 vervangen te zijn door nieuwe.

Doel van dit plan is om de verouderde regeling te actualiseren. Daarbij wordt de kantoorbestemming zoals in het oude bestemmingsplan opgenomen, opnieuw ingezet. Een tweede doel is om een voorschot te nemen op de gewenste planontwikkeling in het kader van het gemeentelijk beleid om in de behoefte aan jongerenhuisvesting te voorzien. Dat is in het plan ondergebracht door middel van een wijzigingsbevoegdheid op grond van artikel 3.6 Wro.

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied van bestemmingsplan Pleiadenlaan-oost 1 ligt in de wijk Paddepoel, direct ten zuiden van winkelcentrum Paddepoel. Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door de Zonnelaan, aan de noordzijde door de Pleiadenlaan, aan de oostzijde door het parkeerterrein van het winkelcentrum met een benzinstation, en aan de zuidzijde door de waterpartij en openbaar groen ten noorden van de Wilgenlaan. Op onderstaand kaartje is deze begrenzing aangegeven.



begrenzing plangebied

Hoofdstuk 2 De ruimtelijk - functionele structuur

2.1 Ruimtelijke structuur

2.1.1 De (huidige) ruimtelijk - functionele structuur

Het plangebied ligt in de wijk Paddepoel. De wijk, die is gerealiseerd tussen 1963 en 1967, ligt tussen de wijken Selwerd en Vinkhuizen. Paddepoel is opgebouwd uit stempels die zijn ontworpen vanuit de tuinstadgedachte. De stempels bestaan uit grondgebonden woningen en portieketagewoningen en worden in diverse variaties en verdraaiingen herhaald. Ten zuiden van het plangebied, aan de Wilgenlaan, staan portiekflats die deel uitmaken van dergelijke stempels.

Ten noorden van het plangebied ligt het centrale winkelcentrum van de wijk Paddepoel. Dit is een grotendeels overdekt winkelcentrum dat is gebouwd in twee lagen. De zijde van het winkelcentrum die is gericht naar het plangebied, bestaat uit een parkeerterrein en achterzijden van winkelpanden waar laden en lossen plaatsvindt. Ten westen van het plangebied, aan de overzijde van de Zonnelaan, staat een recenter woongebouw van vijf bouwlagen. Aan de westzijde grenst het plangebied aan het parkeerterrein dat behoort bij het winkelcentrum Paddepoel met daarop een benzinstation.

In het plangebied zelf staat een kantoorpand, een voormalig kantoor van de Rabobank. Op dit moment biedt het kantoor onderdak aan verschillende kleinere bedrijven.



luchtfoto in zuid-noordrichting, met links het vml. Rabobankkantoor

De zuidelijke en westelijke rand van het plangebied bestaat uit een groenstrook en water. Door de boombeplanting wordt de voormalige Rabotoren aan het zicht vanaf de Zonnelaan onttrokken. Het groen en water binnen het plangebied is als zodanig bestemd.

De verkeersstructuur is voornamelijk aan de randen van het plangebied gelegen. Ten westen van het plangebied ligt de Zonnelaan die Paddepoel verbindt met de ring (N370). De voormalige Rabotoren wordt ontsloten vanaf de Pleiadenlaan. Langs de Pleiadenlaan wordt geparkeerd. Een voetpad langs de zuidelijke grens van het plangebied, verbindt de Zonnelaan met de Dierenriemstraat.

2.1.2 Ontwikkelingen

De woningbouwcorporatie Lefier ontwikkelt plannen voor jongerenhuisvesting op de locatie van het kantoorgebouw in het plangebied. Het voormalige kantoor van de Rabobank zal door middel van verbouw geschikt worden gemaakt voor jongerenhuisvesting.



eerste voorlopig ontwerp 'Polaris'

De planvorming rond dit project is echter nog niet in het stadium dat door middel van een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan deze nieuwe functie kan worden vastgelegd. Om in de (nabije) toekomst toch in te kunnen spelen op deze functiewijziging, is in voorliggend bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, die de beschreven ontwikkeling kan gaan faciliteren.

2.2 Verkeer

De Pleiadenlaan (tussen de westelijke Ringweg en de Zonnelaan), de Zonnelaan en de Eikenlaan zijn belangrijke ontsluitingsroutes voor de wijken Paddepoel en Selwerd. De Pleiadenlaan is de belangrijkste ontsluitingsroute voor het winkelcentrum Paddepoel en omgeving. Ter hoogte van het winkelcentrum liggen ter weerszijden van de Pleiadenlaan belangrijke parkeerterreinen voor het winkelcentrum.



Pleiadenlaan met rechts het winkelcentrum en links de vml. Rabotoren

Voor de functies gelegen in het bestemmingsplangebied is het uitgangspunt dat het parkeren op eigen terrein wordt opgelost.

2.3 Openbare ruimte

2.3.1 Groenstructuur

Ten aanzien van het groen zijn de groenstructuurvisie en het bomenstructuurplan van belang.

Groenstructuurvisie

De groenstructuur bestaat uit verschillende elementen.

De zuidkant van het gebied bestaat uit een watersingel die de vijver bij het Zonneplantsoen verbindt met het water in de Bessemoerstrook. Deze singel dient tevens als afscherming tussen het woongebied ten zuiden en het werkgebied ten noorden ervan. De singel loopt aan de westkant van het gebied door tot aan de kruising Pleiadenlaan-Zonnelaan. Samen met de hogere bebouwing aan dit kruispunt accentueert het zo de entree van het werk- en winkelgebied.

De oostkant van het gebied wordt begrensd door een groene as die de wijk Paddepoel aan deze kant afscheidt van de andere woonwijken, de Bessemoerstrook en park Selwerd.

Daarnaast zijn er nog enkele bomenstructuren aanwezig in het gebied (zie onder Bomenstructuurplan). Bescherming van de belangrijke elementen van het openbaar groen wordt onder andere geregeld via dit bestemmingsplan. Dit gebeurt deels door het vastleggen van het groen in de bestemming Groen en deels door geen bouw mogelijkheden te bieden op bepaalde groenstructuren.

Bomenstructuurplan

Er wordt momenteel gewerkt aan een nieuw bomenstructuurplan, dat het plan uit 2002 moet gaan vervangen. In dit plan wordt de gewenste situatie met betrekking tot de boomstructuren weergegeven. Er wordt onderscheid gemaakt tussen een hoofd- en nevenstructuur. Daarnaast wordt onderscheid gemaakt in de wenselijke grootte van de bomen.

Pleiadenlaan en de Zonnelaan zijn allebei gebiedsontsluitingswegen en worden daarom in het bomenstructuurplan begeleid met hoofdbomenstructuren van de eerste grootte. Echter voor het gedeelte waar de Pleiadenlaan en Zonnelaan door het woon-werkgebied lopen worden deze bomenstructuren onderbroken. Het gedeelte Zonnelaan tussen de Eikenlaan en de Pleiadenlaan wordt

niet begeleid met een bomenstructuur. En ook het gedeelte Pleiadenlaan tussen de Zonnelaan en de Dierenriemstraat wordt niet begeleid met een bomenstructuur. De Wilgenlaan en de Dierenriemstraat lopen langs belangrijke groenstructuren en worden daarom in het boomstructuurplan begeleid met nevenbomenstructuren van de eerste grootte.



zuidkant plangebied gezien vanaf de Wilgenlaan, met links de vml. Rabobanktoren

2.3.2 Waterstructuur

Het Zonneplantsoen ten westen van het plangebied bevat een vijver. Deze wordt ten zuiden van het plangebied verbonden met het water ten oosten van het plangebied.

Hoofdstuk 3 Randvoorwaarden / omgevingsaspecten

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

3.1 Archeologie

Inleiding

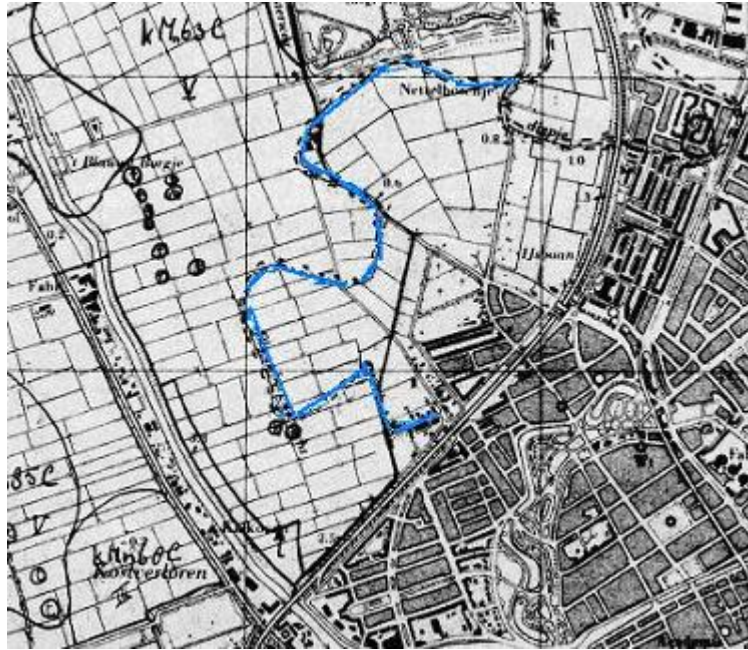
In 1992 is door Nederland het 'verdrag van Valetta' ondertekend, ook wel 'verdrag van Malta' genoemd. Het verdrag van Malta is vertaald in een ingrijpende wijziging in de Monumentenwet '88 en enkele andere wetten, zoals de Ontgrondingenwet en de Woningwet. Hierin wordt de verantwoordelijkheid voor een goede omgang met eventueel aanwezige archeologische waarden bij de gemeenten gelegd. De bescherming van die waarden dient te worden meegenomen in de ruimtelijke ordening, d.w.z. de bestemmingsplannen.

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

Er is in het plan géén archeologisch (voor-)onderzoek verricht. Dit heeft tot gevolg dat het archeologisch onderzoek verplaatst wordt naar het moment dat er een omgevingsvergunning aangevraagd wordt. Er zijn wel enkele gegevens bekend. Er kan dus wel een inschatting gemaakt worden van de verschillende archeologische *verwachtingswaarden* binnen het plan. De verwachtingswaarden worden hieronder verder besproken.

Beddingen van de A

Het plangebied is gelegen ten westen van de uiterste punt van de Hondsrug, waar de oude beddingen van de A het water van het Drentse achterland afvoerden naar zee. Deze vermoedelijke loop van de A werd gereconstrueerd door Clingenborg (zie figuur hieronder).



Kaart van Clingenborg met daarop de geconstrueerde loop van de A.

De reconstructie laat zien dat het riviertje de Aa zich vermoedelijk eerst westwaarts heeft geslingerd, om met een grote boog weer rechtsoom terug te keren tegen de westelijke flank van de Hondsrug. Vanaf daar gaat het met een nieuwe meander richting Selwerderhof, waarna volgens Clingenborg het riviertje zich samenvoegt met het Selwerderdiepje ten oosten van de Iepenlaan, waar ook de Hunze in uitmondt.

De oeverwallen van de A hebben een hoge archeologische verwachtingswaarde, ook gezien het feit dat langs de A zich enkele overslibde wierden bevinden.

Bescherming

Het gehele plangebied ligt in het oude stroomdal van de Aa en wordt daarmee aangemerkt als Waarde - Archeologie 2. Aan deze dubbelbestemming is een omgevingsvergunning gekoppeld, met een vrijstelling voor ingrepen die kleiner zijn dan 200 m² of ondieper reiken dan 60 cm beneden maaiveld.

3.2 Ecologie

Beleid

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

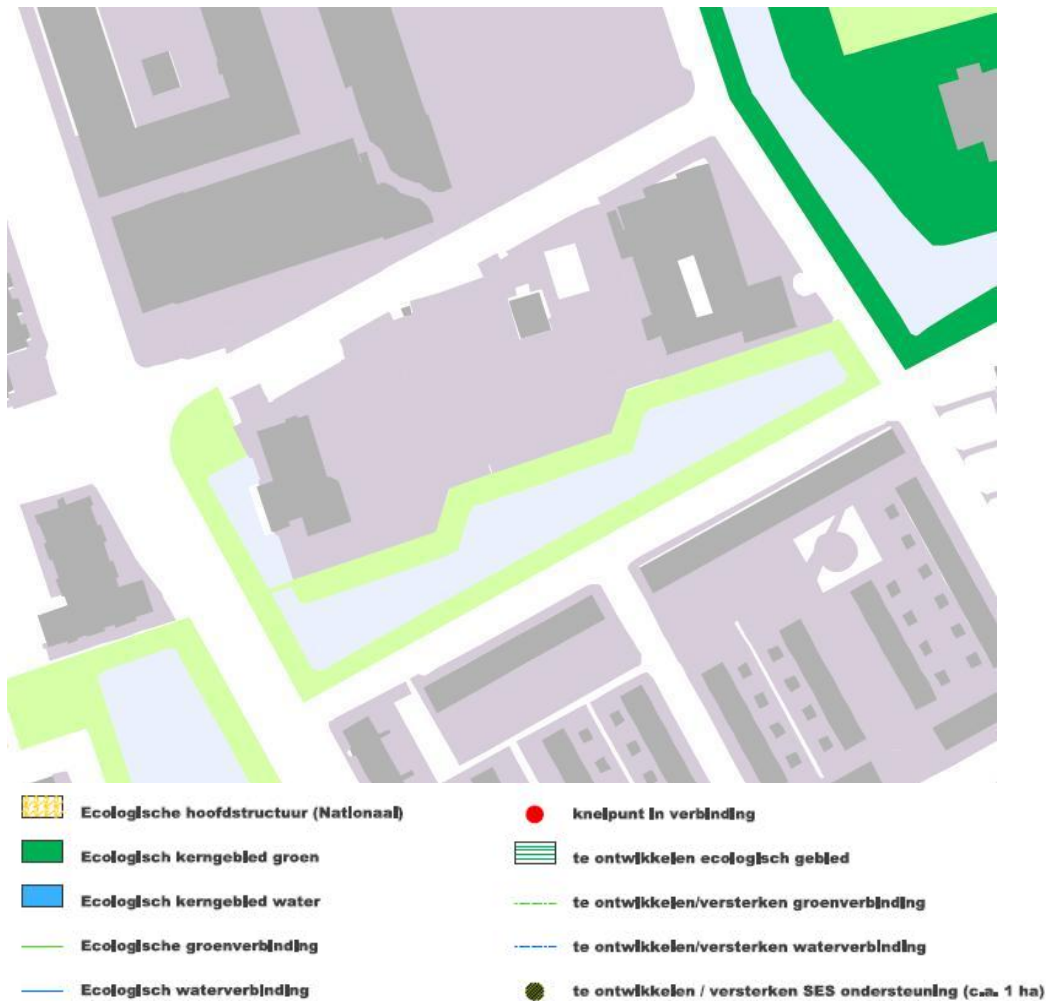
De aanwezigheid van dieren en planten in de stad is niet alleen mogelijk dankzij water- en groenstructuren, zoals bijvoorbeeld aangrenzende vijvers en groene taluds, die onderling en met het landschap buiten de stad verbonden zijn. Ook het stedelijke en stenige milieu biedt specifieke kenmerken en kansen voor verschillende planten en dieren. Gevels, daken en een enkele boom kunnen waardevolle natuurfuncties dragen.

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

Plangebied

Het plangebied ligt ten zuiden van winkelcentrum Paddepoel. Het vormt geen onderdeel van de vastgestelde Stedelijke Ecologische Structuur (SES) maar grenst daar aan de oostzijde (d.w.z. aan de

Dierenriemstraat) wel aan.



Het plangebied kenmerkt zich door een hoge mate van versterking met sterk antropogene invloeden. De huidige natuurwaarden zijn hieraan gekoppeld. Het gaat om algemene vogelsoorten zoals wilde eend, kokmeeuw, zwarte kraai en merel, maar ook minder algemene soorten als putter, groenling en staartmees. Naast vogels zijn ook vleermuizen in het gebied aanwezig. Zij foerageren vooral langs het water en de boomkronen.

Ontwikkelingsmogelijkheden

Het stedelijk ecologisch beleid richt zich niet alleen op het behouden en versterken van ecologisch waardevolle gebieden en het opheffen van knelpunten, maar ook op het stedelijke milieu in het algemeen. Ontwikkelingen moeten de SES-zone aan de oostkant zoveel mogelijk respecteren. Het uitgangspunt voor deze locatie is conform de Doelsoortennota Stenige biotopen stedelijk gebied. Dit wordt bereikt door:

1. het zoveel mogelijk handhaven en aanplanten van bomen en groen.
2. het waar mogelijk toepassen van dak- en gevelvegetaties met inheemse soorten; groene daken dragen in hoge mate bij aan een gezond stedelijk leefmilieu, aan vermindering van waterafvoer en lagere energiekosten.
3. het zoveel mogelijk toepassen van faunavoorzieningen in dak- en gevelconstructies voor vogels (met name gierzwaluw en huismus) en enkele vleermuiskasten, of het toegankelijk maken van spouwruiden.

Conclusies in het kader van de Vogelrichtlijn en Flora en faunawet

De kans op aanwezigheid van beschermde soorten binnen het plangebied is klein. Het gaat dan om mogelijke verblijfplaatsen en nesten van vleermuizen en vogels. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet hierop met een ecologische quickscan getoetst worden.

Het plangebied ligt op een ruime afstand van ca. 4,5 km van het Vogelrichtlijngebied Leekstermeer. De afstand tot de ecologische hoofdstructuur bedraagt minimaal 1,8 km. Gezien deze afstanden en de afscherming door bestaande bebouwing is er geen sprake van invloed ten gevolge van het voorliggend plan op beide gebieden.

3.3 Water

Beleid

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

In onderstaande figuur is het beleidskader weergegeven.

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

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

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

Duurzaam stedelijk waterbeheer moet dus leiden tot een natuurlijker functionerend watersysteem. Dit

kan worden gerealiseerd door een scala aan maatregelen, zoals waterbesparing, het voorkomen en zonodig terugdringen van verontreinigingen en het natuurlijker inrichten van waterlopen en vijvers. De natuurlijke relatie van water met zijn omgeving ligt in steeds sterkere mate (mede) ten grondslag aan de ruimtelijke ontwikkeling. Het water als medeordenend principe. Water legt verbindingen tussen bodem, natuurlijke ontwikkeling en de gesteldheid en beleving van de woon- en werkomgeving. Bij de planvorming wordt in een vroegtijdig stadium overleg met waterbeheerders gezocht (Watertoets). In het kader van de watertoets zal nadere uitwerking van de principes van afwatering en ontwatering in relatie tot de waterkwaliteit en de waterkwantiteit plaats moeten vinden in overleg met de waterbeheerder. De locatie valt binnen het beheergebied van waterschap Noorderzijlvest. Het waterschap vervult een adviserende en toetsende rol.

Waters structuur huidige situatie

Het plangebied heeft aan de westzijde oppervlaktewater. Dit water heeft een open verbinding met het oppervlaktewater ten zuiden en westen van het plangebied.

Waterfunctie

Groningen is een waterrijke stad en het water in de stad is zeer divers. Aan elk water in de stad is een functie toegekend. Voor elke functie is een streefbeeld opgesteld. Dit streefbeeld bepaalt het onderhoud en beheer. Functiegericht beheer en onderhoud sluit aan bij de centrale ambitie op watergebied: het streven naar een duurzaam stedelijk waterbeheer. Het water naast het plangebied heeft de functie “stedelijk water”. Dit ligt in de regel in het stedelijk gebied en nabij woonwijken. Het water dient voor berging van water en deels voor de aan- en afvoer van water. Een functiewijziging vindt niet plaats.

Waterberging

De oppervlakte van de waterpartijen is voldoende om het neerslagoverschot dat tijdens het klimaatscenario optreedt te bergen. De maximale waterstandstijging bedraagt 1,35 meter. Voor dit gebied voldoet deze situatie.

Bodem

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

De drooglegging bij streefpeil t.o.v. het laagste relevante maaiveld bedraagt in het gebied 1,52m (bron stedelijke wateropgave Groningen). De drooglegging in het gebied is goed.

Riolering

In het plangebied ligt een gemengd stelsel. Het afvalwater stroomt af richting het waterschapsgemaal aan het Damsterdiep.

Water en riolering bij in- en uitbreidingen

Bij ontwikkelingen in het gebied moet een gescheiden stelsel aangelegd worden. Het regenwater kan afgevoerd worden naar het oppervlaktewater naast het plangebied. Verontreinigde oppervlakten mogen niet rechtstreeks afvoeren naar het oppervlaktewater, afhankelijk van het type verontreiniging dient hier een voorziening getroffen te worden.

Bouwmaterialen

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

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 energieslurende voorzieningen zoals airco's e.d.

3.4 Milieu

3.4.1 Geluid (industrie, spoor en weg)

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:

- industrielawaai
- wegverkeerslawaai
- spoorweglawaai

Voor de bestaande situatie in dit plangebied zijn wegverkeerslawaai en industrielawaai relevant.

Wegverkeerslawaai

In en langs het plangebied liggen de Pleiadenlaan en de Zonnelaan. Deze 50 kilometerwegen vallen onder de werkingssfeer van de Wet geluidhinder.

De geluidbelasting vanwege deze wegen op nabijgelegen woningen of andere geluidgevoelige bestemmingen kan op een aantal drukke punten hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder. Deze wet heeft geen gevolgen voor de bestaande situatie. In een wijzigingsplan zal het resultaat van akoestisch onderzoek znodig moeten worden verwerkt. Een maatregel om het wegverkeerslawaai te beperken is het toepassen van stil asfalt. Waar nodig en (technisch) mogelijk zal een wegdek bij groot onderhoud worden vervangen door stil asfalt.

Industrielawaai

Het plangebied ligt in de buurt van het gezoneerd industrieterrein Groningen West-Hoogkerk. Deze zone is vastgesteld bij Koninklijk Besluit. De geluidsuitstraling van dit industrieterrein is dusdanig dat de 50 dB(A) contour gedeeltelijk over het plangebied ligt. De zone heeft echter geen invloed op de bestaande situatie.

3.4.2 Luchtkwaliteit

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

Voor dit bestemmingsplan is uitgegaan van het luchtkwaliteitsonderzoek dat is uitgevoerd voor het bestemmingsplan Paddepoel, Selwerd en Tuinwijk (januari 2010). Dit omdat het plangebied binnen de

plangrenzen van het bestemmingsplan Paddepoel Selwerd en Tuinwijk ligt. Op het moment dat de bestemming binnen het plangebied wijzigt zal er een nieuw onderzoek naar de luchtkwaliteit worden uitgevoerd.

Tijdens het onderzoek voor Paddepoel, Selwerd en Tuinwijk is nagegaan wat de concentraties zijn van de luchtverontreinigende stoffen en of er luchtkwaliteitsnormen worden overschreden. Hierbij is gekeken naar de jaren 2006 en 2017. De concentraties zijn berekend voor de zes meest drukke wegen in het plangebied Paddepoel, Selwerd & Tuinwijk, te weten: Pleiadenlaan, Zonnelaan, Eikenlaan. Als input voor de berekeningen zijn verkeerscijfers gebruikt uit het verkeersmodel Regio Groningen - Assen (RGA), versie 1.2.

Uit de berekening volgt dat alle onderzochte situaties voldoen aan de luchtkwaliteitsnormen. Dit betekent dat er vanwege luchtkwaliteit geen belemmeringen zijn voor de vaststelling van dit plan. Voor een toelichting/onderbouwing wordt verwezen naar de losse bijlage Notitie luchtkwaliteit ten behoeve van het bestemmingsplan Pleiadenlaan oost 1.

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

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

De minister van Infrastructuur & Milieu (I&M) is verantwoordelijk voor de coördinatie van het externe veiligheidsbeleid voor gevaarlijke stoffen. Het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI, VROM, 2004, laatst gewijzigd 2009) bevat veiligheidsnormen voor bedrijven. Het beleid voor gevaarlijk transport staat in de nota 'Vervoer gevaarlijke stoffen', opgesteld door het ministerie van Verkeer en Waterstaat (2005) in nauwe samenwerking met I&M. Voor aardgastransportleidingen geldt het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen (1-1-2011). Op dit moment wordt nieuw wettelijk instrumentarium ontwikkeld voor het transport van gevaarlijke stoffen (Besluit Transport Externe Veiligheid (BTEV), verwacht in 2012 en Basisnetten Weg, Spoor en Water).

De genoemde kaders verplichten gemeenten om bij het opstellen van ruimtelijke plannen veiligheidsafstanden toe te passen en het externe veiligheidsrisico zo laag mogelijk te houden.

Veiligheidsrisico's worden uitgedrukt in het plaatsgebonden risico en in het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico vormt het basisbeschermingsniveau voor individuele burgers, het groepsrisico is een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een ramp. Bij negatieve veranderingen van het groepsrisico moet de gemeente een verantwoording van het groepsrisico afleggen.

Voor het bestemmingsplan is een risico-inventarisatie uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er binnen het plangebied geen risicobronnen aanwezig zijn. Wel is er een risicobron in de omgeving van het plangebied. Het betreft de spoorlijn Groningen-Sauwerd. Uit nader onderzoek is gebleken dat aan veiligheidsnormen wordt voldaan. Dat wil zeggen dat voor de spoorlijn Onnen-Sauwerd wordt voldaan aan de grens- en richtwaarde van het plaatsgebonden risico, alsmede voor het plasbrandaandachtsgebied (PAG). Aangezien het plangebied op circa 430 meter van het spoor ligt is het PAG niet relevant in deze.

In het kader van het bestemmingsplan Paddepoel, Selwerd en Tuinwijk (2009) is het groepsrisico van deze spoorlijn zowel berekend als uitgebreid verantwoord (zie losse bijlage verantwoording groepsrisico Paddepoel, Selwerd, Tuinwijk: 2009). Op basis van deze verantwoording wordt geconcludeerd dat de risico's vanwege het bestemmingsplan Paddepoel, Selwerd, Tuinwijk aanvaardbaar zijn. Deze groepsrisicoverantwoording is tevens geldend voor het voorliggende bestemmingsplan. De bereikbaarheid en zelfredzaamheid voor het plangebied zijn afdoende; bij het maken van de wijzigingsplannen zal de handreiking Bereikbaarheid en Bluswatervoorzieningen worden gehanteerd.

Samenvattend kan worden geconcludeerd dat de externe veiligheidssituatie geen belemmering vormt voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

3.4.4 Bodem

De aanwezigheid van bodemverontreiniging in het stedelijk gebied is een gegeven. De bodemkwaliteit in het plangebied voldoet over het algemeen aan de normen die gekoppeld zijn aan het huidige bodemgebruik. De beoordeling van de bodemkwaliteit voor het bestemmingsplan gaat uit van een gebiedsbenadering en van de beschikbare gegevens op het moment van de inventarisatie. Individuele locaties zullen telkens opnieuw moeten worden beoordeeld op het aspect van geschiktheid.

Binnen het plangebied bevindt zich een demping die verdacht is van bodemverontreiniging. Deze 'verdachtmaking' is gebaseerd op (bedrijfs)activiteiten uit het verleden of op beschikbare (beperkte) onderzoeksresultaten. Binnen het plangebied zijn geen bodemonderzoeken bekend.

Het verrichten van bodemonderzoeken en het uitvoeren van eventuele saneringswerkzaamheden is een verantwoordelijkheid van de veroorzaker, de eigenaar en/of de belanghebbende. De gemeente ziet er op toe dat het onderzoek of de sanering op de juiste manier wordt uitgevoerd.

Als gevolg van jarenlange activiteiten kan de bodem belast zijn met een diffuse, niet tot een bron te herleiden, bodemverontreiniging. Uit de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Groningen blijkt dat de bodem voor een groot deel van het plangebied niet is belast met diffuse bodemverontreiniging.

De inventarisatie naar de gegevens over bodemkwaliteit voor dit bestemmingsplan is uitgevoerd op 26 januari 2012. De inventarisatie is gebaseerd op de op dat moment bij de Milieudienst beschikbare gegevens over (potentiële) ernstige verontreinigingen. Dagelijks worden gegevens aangeleverd en bijgewerkt. Voor een actuele situatie of voor informatie over individuele locaties verwijzen wij daarom naar www.eloket.groningen.nl.

Hoofdstuk 4 Juridische toelichting

4.1 Algemeen

Het bestemmingsplan Pleiadenlaan-oost 1 voorziet in een actueel en adequaat juridisch kader voor beheer en ontwikkeling van het plangebied. Het is een plan op basis van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Daarmee kunnen met direct recht omgevingsvergunningen worden verleend. De gekozen bestemmingen en de daarbij behorende regels geven helder aan welke functies op welke plaats zijn toegestaan.

Om de nodige flexibiliteit te waarborgen zijn tevens afwijkingsbevoegdheden opgenomen alsmede een wijzigingsbevoegdheid. Dit bestemmingsplan is gemaakt conform SVBP 2008 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008) en het standaard-bestemmingsplan van de gemeente Groningen. Daarin zijn de regels gestandaardiseerd. De bestemmingsregels zijn opgemaakt in een vaste indeling en bevatten in principe voor elke bestemming achtereenvolgens: een bestemmingsomschrijving, bouwregels, nadere eisen, afwijken van de bouwregels, specifieke gebruiksregels, afwijken van de gebruiksregels, en waar nodig een vergunningenstelsel voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden.

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

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

4.2 Geldende bestemmingsplannen en overige regelingen

In het plangebied vigeren momenteel de onderstaande (bestemmings)plannen. Deze worden gedeeltelijk door het voorliggend bestemmingsplan vervangen.

Nr.	Bestemmingsplan	Vastgesteld door de gemeenteraad	Goedgekeurd door gedeputeerde staten
115	De Paddepoel	22-7-1963 12	03-03-1964 22591/54a 1 ^e afd.
145	De Paddepoel I	19-2-1968 2	26-11-1968 11661/58 1 ^e afd.

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

Regeling	Vastgesteld door de gemeenteraad	Goedgekeurd door gedeputeerde staten
Uniforme voorschriften bijgebouwen	7-3-1977 12	24-04-1978 12573/29 2 ^e afd.
Aanvullende voorschriften gebruik (alleen voor 115)	07-07-1994	20-10-1994
Uniforme voorschriften prostitutiebedrijven	28-03-2001, nr. 5a	25-06-2001

4.3 Toelichting op de artikelen

4.3.1 Artikelsgewijze toelichting

Inleidende regels

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

Bestemmingsregels

Artikel 4 Dienstverlening

Deze bestemming rust op het kantoorgebouw en zijn directe omgeving. Er is zakelijke dienstverlening toegestaan. Daarnaast is in deze bestemming een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Daarmee kan de bestemming gewijzigd worden naar Wonen en - uitsluitend op de begane grond - dienstverlenings-, culturele en sport en recreatiefuncties. Daarbij kan de situering en de vorm van de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken worden gewijzigd. Ook kunnen nieuwe bouwvlakken worden aangegeven. Bij wijziging moet wel voldaan worden aan randvoorwaarden van o.a. geluid en externe veiligheid.

Bij wijziging kan het aantal benodigde parkeerplaatsen toenemen. De regulering hiervan geschiedt op grond van de gemeentelijke bouwverordening, waarnaar verwezen wordt in artikel 11 onder d.

Artikel 5 Groen

De bestemming Groen omvat het groen aan de west- en zuidkant van het plangebied. Dit groen is onderdeel van het gemeentelijke groenstructuurplan.

Artikel 6 Verkeer

De bestemming Verkeer omvat delen van de Zonnelaan en Pleiadenlaan aan de randen van het plangebied. Behalve de verkeers-en parkeerfunctie zijn hier tevens nuts-, water- en groenvoorzieningen toegestaan.

Artikel 7 Water

De watersingel die ten zuiden van het plangebied loopt, vindt zijn beëindiging aan de westzijde naast de kantoorstoren. Deze heeft de waterbestemming gekregen. Er bevindt zich hier een overbouw van het kantoorgebouw over het water. Deze overbouw is op de verbeelding aangeduid, en in de regels is daarvoor een maximale bouwhoogte opgenomen.

Artikel 8 Waarde - Archeologie 2

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

Nadere eisen

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

a. de 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 sociale veiligheid:

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

e. de milieusituatie:

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

f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden:

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

Algemene regels

Artikel 9

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

Artikel 10

In dit artikel zijn algemene gebruiksregels opgenomen. Deze moeten voorkomen dat, zonder dat er sprake is van bouwen, gronden en gebouwen worden gebruikt in strijd met de bestemming.

Artikel 11

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

Artikel 12

Met deze algemene wijzigingsbevoegdheid kan via een wijzigingsplan de gebiedsaanduiding geluidzone - industrie van de verbeelding worden verwijderd. Daarmee kan worden voorkomen dat bij nieuwe ontwikkelingen voor geluidgevoelige functies zondig een hogere waardenbesluit moet worden genomen.

Artikel 13

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

Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 14

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

Artikel 15

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

Wijzigingsbevoegdheid

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

Hoofdstuk 5 Overleg

In het kader van het op grond van artikel 3.1.1 van het Bro verplichte overleg is het voorontwerp-bestemmingsplan toegestuurd aan:

1. Waterschap Noorderzijlvest
2. KPN Infra Affairs
3. Brandweer Stad Groningen
4. Waterbedrijf Groningen
5. Regionale Brandweer
6. Ziggo
7. Enexis

Hierop zijn 2 reacties ontvangen, die hieronder worden samengevat en voorzien van commentaar.

1. Regionale Brandweer en Brandweer Stad Groningen

Beoordeling heeft plaatsgevonden op het aspect externe veiligheid, specifiek het groepsrisico. Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de spoorlijn Groningen-Sauwerd waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Geadviseerd wordt de risicoberekening groepsrisico als bijlage toe te voegen aan het bestemmingsplan. Er is een beperkte groepsrisicoverantwoording nodig op de punten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. De bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen zijn op dit moment voldoende. Bij het maken van het uitwerkingsplan moet de handreiking Bereikbaarheid en Bluswatervoorzieningen worden gehanteerd. Gezien de beoogde doelgroep aan bewoners in het uitwerkingsplan is de zelfredzaamheid voldoende: de alarmerings- en ontvluchtingsmogelijkheden zijn toereikend. Gevraagd wordt het advies te vertalen in de externe veiligheidsparagraaf dan wel externe veiligheidsstudie.

Commentaar:

- de risicoberekening groepsrisico zal als bijlage bij het ontwerp-bestemmingsplan worden gevoegd
- de externe veiligheidsparagraaf is met enkele zinsneden aangevuld naar aanleiding van dit advies.

2. Waterschap Noorderzijlvest

- a. Bij het maken van de wijzigingsplannen wordt het waterschap graag betrokken.
- b. vegetatiedaken leveren geen bijdrage aan de compensatie voor nieuw verhard / bebouwd oppervlak. Gevraagd wordt de tekst in de toelichting hierop aan te passen.

Commentaar:

- ad a: uiteraard wordt het waterschap in het kader van het overleg betrokken bij de wijzigingsplannen
ad b: de aanpassing zal worden aangebracht.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

- 1.1 plan:
 het bestemmingsplan Pleiadenlaan-oost 1 van de gemeente Groningen.
- 1.2 bestemmingsplan:
 de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0014.BP520PleiadenlOost-vg01 met de bijbehorende regels.
- 1.3 verbeelding:
 de verbeelding van het bestemmingsplan Pleiadenlaan-oost 1, met het identificatienummer NL.IMRO.0014.BP520PleiadenlOost-vg01.
- 1.4 aanduiding:
 een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.
- 1.5 aanduidingsgrens:
 de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.
- 1.6 bebouwing:
 één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.
- 1.7 bestemmingsgrens:
 de grens van een bestemmingsvlak.
- 1.8 bestemmingsvlak:
 een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.
- 1.9 bouwgrens:
 de grens van een bouwvlak.
- 1.10 bouwperceel:
 een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.
- 1.11 bouwperceelgrens:
 de grens van een bouwperceel.

- 1.12 bouwvlak:
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.
- 1.13 maatvoeringsgrens:
een op de verbeelding aangegeven lijn, die de grens aanduidt van een maatvoeringsvlak.
- 1.14 maatvoeringsvlak:
een op de verbeelding geheel of gedeeltelijk door maatvoeringsgrenzen omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waarop bebouwingsregelingen van eenzelfde aard van toepassing zijn.
- 1.15 additionele voorzieningen:
voorzieningen, die een onderdeel vormen van en ondergeschikt zijn aan een bestemming of functie.
- 1.16 archeologische waarden:
de aan een gebied toegekende waarden in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische relictten.
- 1.17 bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- 1.18 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.
- 1.19 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.
- 1.20 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.
- 1.21 gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.22 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.

1.23 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.

1.24 peil:

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

1.25 seksinrichting:

de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.26 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 uitgestald te hebben om deze te koop aan te bieden, te verkopen of af te leveren.

1.27 zakelijke dienstverlening:

het verlenen van diensten, al dan niet in een kantoorgebouw, op administratief, financieel en juridisch gebied, alsmede op het gebied van de informatie- en communicatietechnologie, de verhuur en handel in onroerend goed, architecten-, onderzoeks-, marketing-, uitzend- en beveiligingsbureaus en daarmee naar de aard vergelijkbare vormen van dienstverlening.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

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

Artikel 3 Uitmetingsverschillen

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

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 4 Dienstverlening

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'dienstverlening' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. zakelijke dienstverlening;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. additionele voorzieningen.

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 gelden de volgende bepalingen:

- a. De gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd.
- b. De bouwhoogte mag maximaal de 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 gebouwen 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. de woonsituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de milieusituatie;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Voor een toelichting zie de juridische toelichting in paragraaf 4.3.1 van de toelichting bij dit bestemmingsplan.

4.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied' het plan wijzigen in die zin dat de bestemming Dienstverlening wordt gewijzigd in de bestemming Wonen, waarbij nieuwe bouwvlakken kunnen worden aangegeven, de situering en de vorm van de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken kunnen worden gewijzigd alsmede de aangegeven bouwhoogtes, met dien verstande dat:

- a. de bouwhoogte van 46 meter niet mag worden vergroot;
- b. de oppervlakte van de bebouwing met een bouwhoogte van 46 meter maximaal 400m² mag bedragen;
- c. de bouwhoogte ter plaatse van de nieuwe bouwvlakken maximaal 14 meter mag bedragen;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van de nieuwe bouwvlakken ten hoogste 1000m² mag bedragen;
- e. op de begane grond andere functies dan wonen kunnen worden toegestaan, zijnde dienstverlening, cultuur en sport en recreatie;
- f. de geluidbelasting vanwege het wegverkeer van geluidgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;
- g. de eventuele toename van het groepsrisico in het kader van de externe veiligheid wordt verantwoord;
- h. 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.

Artikel 5 Groen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

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.

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 25m² 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. een overbouwning, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduidng - overbouwning';
- d. additionele voorzieningen, waaronder bruggen, dammen en/of duikers.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemene bouwregels

- a. Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 7.1 genoemde doeleinden.
- b. In afwijking van het gestelde onder a. is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduidng - overbouwning' een gebouw toegestaan met een maximale bouwhoogte van 10 meter.

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 Waarde - Archeologie 2

8.1 Bestemmingsomschrijving

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

8.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken met een grotere oppervlakte dan 500m² en een grotere diepte dan 0,60 meter beneden maaiveld, waarvoor een omgevingsvergunning is vereist, geldt dat deze uitsluitend mogen worden gebouwd nadat de aanvrager een archeologisch rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld. Indien archeologische waarden worden aangetroffen, dient een advies te worden ingewonnen ten aanzien van de voorgenomen werken bij een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

8.3 Afwijken van de bouwregels

8.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.2 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.

8.3.2 Voorwaarden voor afwijken

Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn om aan de in lid 8.3.1 genoemde vergunning voorwaarden te verbinden wordt een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg om advies gevraagd.

8.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden

8.4.1 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.

8.4.2 Uitzondering van de vergunningplicht

Het in lid 8.4.1 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 500m² en een diepte kleiner dan 0,60 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.

8.4.3 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.

8.5 Wijzigingsbevoegdheid

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

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

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

Artikel 11 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

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

- a. de richtlijnen voor het verlenen van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- c. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d. de parkeergelegenheid en de laad- en losmogelijkheden;
- e. de ruimte tussen bouwwerken.

Artikel 12 Algemene wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de gebiedsaanduiding 'geluidzone - industrie' van de kaart wordt verwijderd, mits de geluidszone van het industrieterrein Groningen West - Hoogkerk dienovereenkomstig wordt gewijzigd dan wel opgeheven.

Artikel 13 Algemene afwijkingsbevoegdheid

13.1 Afwijkingsbevoegdheid

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

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

13.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels met toepassing van lid 13.1 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 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

14.2 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan Pleiadenlaan-oost 1.

