

bestemmingsplan

Bestemmingsplan
De Merodelaan

versie vastgesteld

De Merodelaan

Vastgesteld

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
Hoofdstuk 2 Beleidskader	9
Hoofdstuk 3 De beoogde ontwikkeling	15
Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden / omgevingsaspecten	17
Hoofdstuk 5 Juridische toelichting	39
Hoofdstuk 6 Participatie, inspraak en overleg	45
Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid / exploitatie	51
Bijlagen bij de toelichting	53
Bijlage 1 Natuurtoets	55
Bijlage 2 Wateradvies	73
Bijlage 3 Geluidhinder	87
Bijlage 4 Externe veiligheidsadvies	113
Bijlage 5 Advies Brandweer	125
Bijlage 6 Bodemonderzoek	129
Bijlage 7 Windhinderstudie	165
Regels	183
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	184
Artikel 1 Begrippen	184
Artikel 2 Wijze van meten	190
Artikel 3 Uitmetingsverschillen	191
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	192
Artikel 4 Verkeer	192
Artikel 5 Wonen	193
Hoofdstuk 3 Algemene regels	196
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel	196
Artikel 7 Algemene bouwregels	197
Artikel 8 Algemene gebruiksregels	198
Artikel 9 Algemene afwijkingsregels	199
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	201
Artikel 10 Overgangsrecht	201
Artikel 11 Slotregel	202
Bijlagen bij de regels	203
Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten wonen-werken	204

vastgesteld

gemeente Groningen - bestemmingsplan De Merodelaan

2

vastgesteld

gemeente Groningen - bestemmingsplan De Merodelaan

vastgesteld

gemeente Groningen - bestemmingsplan De Merodelaan

Toelichting

vastgesteld

gemeente Groningen - bestemmingsplan De Merodelaan

vastgesteld

gemeente Groningen - bestemmingsplan De Merodelaan

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Het perceel aan De Mérodelaan 2 fungeert als detailhandelslocatie. Momenteel is daar een supermarkt gevestigd. Deze biedt de inwoners van De Wijert Zuid een nabij gelegen locatie om boodschappen te doen. Een projectontwikkelaar is in de afgelopen jaren op zoek gegaan naar mogelijkheden om dit perceel beter te benutten. Er is een plan ontwikkeld om op deze locatie appartementen te realiseren, waarbij de supermarktfunctie op de begane grond aanwezig blijft.

Wij zijn bereid aan dit voornemen medewerking te verlenen. Dit in het kader van het beleid om kwalitatief goede huisvesting te realiseren ten behoeve van de doorstroming op de woningmarkt binnen bestaand stedelijk gebied. Het perceel kent op dit moment echter een bestemming die louter bestemd is voor detailhandel. Voor de realisatie van het genoemde ontwikkelingsplan is het nodig een nieuw bestemmingsplan vast te stellen.

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied is in het zuiden van de stad Groningen gelegen. Het behoort tot de wijk De Wijert (deelgebied de Wijert-Zuid) welke ten oosten van de snelweg A28 ligt. In figuur 1 is de situering van het plangebied indicatief weergegeven met een rood vierkant (binnen de cirkel). In figuur 2 wordt verder ingezoomd naar de planlocatie. De bij dit plan behorende verbeelding toont de exacte planbegrenzing.

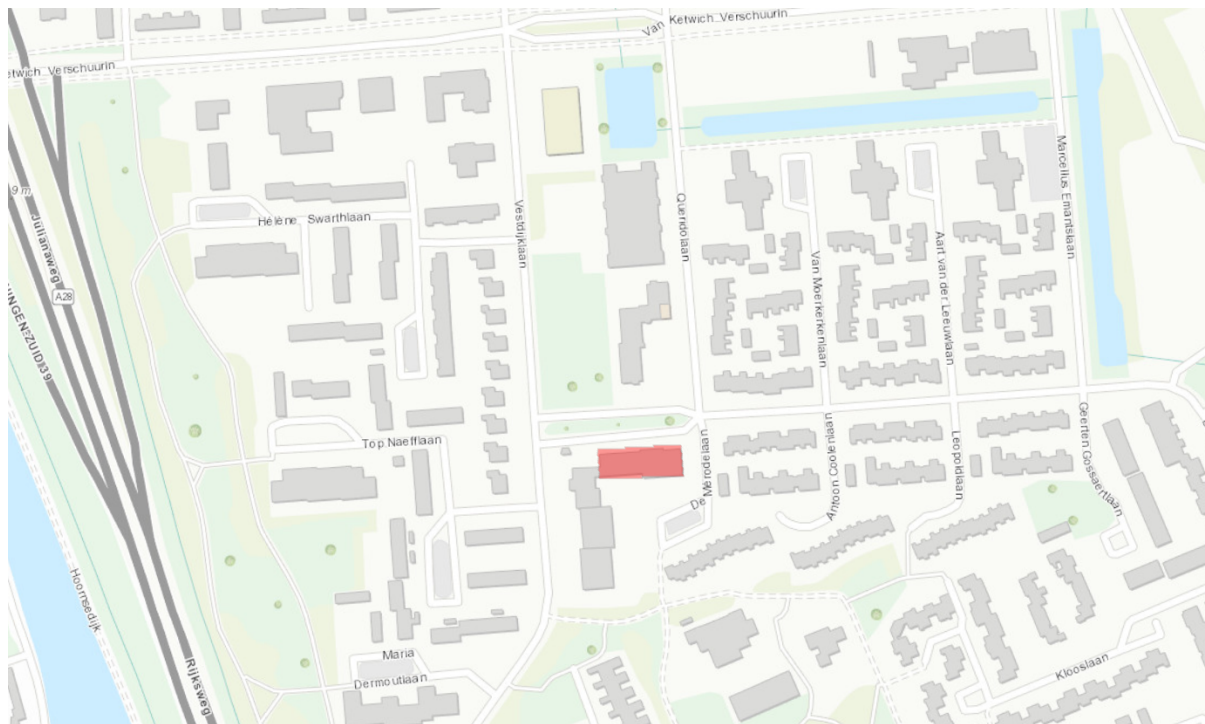


Figuur 1: ligging plangebied op stadsniveau

vastgesteld

gemeente Groningen - bestemmingsplan De Merodelaan

7



Figuur 2: ligging plangebied op buurtniveau

vastgesteld

gemeente Groningen - bestemmingsplan De Merodelaan

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Begin 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. De structuurvisie bevat een concrete, bondige actualisatie van het mobiliteits- en ruimtelijke ordeningsbeleid. Dit nieuwe beleid heeft onder meer de Nota Mobiliteit, de Nota Ruimte en de Structuurvisie Randstad 2040 vervangen. De structuurvisie heeft betrekking op:

- rijksverantwoordelijkheden voor basisnormen op het gebied van milieu, leefomgeving, (water-)veiligheid en het beschermen van unieke ruimtelijke waarden;
- rijksbelangen met betrekking tot (inter-)nationale hoofdnetten voor mobiliteit en energie;
- rijksbeleid voor ruimtelijke voorwaarden die bijdragen aan versterking van de economische structuur.

Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Zo laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Daarmee wordt bijvoorbeeld het aantal regimes in het landschaps- en natuurdomein fors ingeperkt.

Daarnaast worden (boven-)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. Alleen in de stedelijke regio's met concentraties van topsectoren (waaronder Amsterdam c.a. en Rotterdam c.a.) zal het Rijk afspraken maken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking.

Overige sturing op verstedelijking, zoals afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, Rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering laat het Rijk los. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen heeft het Rijk een 'ladder' voor duurzame verstedelijking opgenomen, gebaseerd op de 'SER-ladder'.

Conclusie:

Het Rijk kiest in de SVIR voor inzet van rijksbeleid op 13 nationale belangen. Dit bestemmingsplan heeft raakvlakken met het zorgvuldig ruimtegebruik (Ladder duurzame verstedelijking). Dit aspect wordt nader toegelicht onder het kopje Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Voor de overige belangen heeft het voornemen geen raakvlakken met de verschillende nationale belangen.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is de AMvB die het inhoudelijke beleidskader van de rijksoverheid vormt over ruimtelijke ordening.

Op 30 december 2011 is de eerste tranche van het Barro in werking getreden. Deze eerste tranche van het Barro bevat een vertaling van het geldende planologische beleid dat bedoeld was om op lokaal niveau: in bestemmingsplannen, te worden verwerkt.

vastgesteld

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

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

Conclusie:

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

Ladder voor Duurzame Verstedelijking

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

Op 1 oktober 2012 is de Ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De ladder vormt daarmee een bindend toetsingskader voor alle gemeentelijke bestemmingsplannen, provinciale inpassingsplannen en provinciale ruimtelijke verordeningen. Per 1 juli 2017 is een wetwijziging met betrekking tot deze Ladder in werking getreden. Deze wijziging heeft als doel de regeling te vereenvoudigen, met behoud van de effectiviteit.

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

Onderhavig plan bestaat uit het realiseren van 55-60 appartementen. Hiermee wordt tegemoetgekomen aan de woningbehoefte in Groningen. In het Meerjarenprogramma 2017 - 2020 is aangegeven dat de belangrijkste uitdaging is "(...) ervoor te zorgen dat de woningmarkt in Groningen de komende jaren kan blijven bewegen. We zullen de teruggekeerde dynamiek in de woningmarkt moeten faciliteren door voldoende nieuwbouwprojecten in de aanbidding te hebben". Zie ook paragraaf 2.0 waarin wordt ingegaan op de Woonvisie van de Gemeente.

Conclusie:

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

2.2 Provinciaal beleid

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

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

Conclusie:

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

Regiovisie Groningen-Assen

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

De Regio Groningen-Assen streeft naar een gezonde economische basis, een goede bereikbaarheid, een voldoende en gevarieerd woningaanbod en behoud van rust, ruimte en schone lucht. Daarvoor zijn in 2012 regionale woningbouwafspraken gemaakt. In dit verband worden de woningbouwplanningen in de regiogemeenten jaarlijks gemonitord en afgestemd. De opgave voor de gemeente Groningen is vastgesteld op circa 600 woningen per jaar tot 2030. De gemeentelijke woningbouwplanning is in lijn met deze afspraak.

De plancapaciteit van Groningen ligt tot nu toe onder de regioafspraken en is flexibel.

Conclusie:

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

Omgevingsverordening

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

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

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

Conclusie:

Zoals hierboven is beschreven voldoet het plan op dit punt aan het gemeentelijk woningbouwprogramma, dat op zijn beurt is afgestemd met de regionale woonvisie.

Actualisering Omgevingsvisie en Omgevingsverordening 2017

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

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

Conclusie:

Deze actualisering raakt dit plan niet.

2.3 Gemeentelijk beleid

Woonvisie

De gemeente Groningen heeft in mei 2015 de woonvisie "Wonen in stad" gepresenteerd. Deze woonvisie geeft doorzicht naar de agenda van de stad Groningen. De volgende thema's uit de Woonvisie spelen een rol voor dit bestemmingsplan:

- wonen betaalbaar houden voor mensen die dat nodig hebben;
- doorgaan met het verduurzamen van de stad en woningen ondanks minder middelen;
- de kwaliteit van woon- en leefomgeving behouden en kwalitatief goede en onderscheidende woonmilieus blijven bieden, waaronder wonen in en rond de binnenstad;
- zorgen voor de (bestaande) stad met bewoners(-groepen) en andere stakeholders.

Conclusie:

Het beoogde plan in de vorm van appartementen biedt een welkome doorstromingsmogelijkheid en een aanvulling op de woningvoorraad die er is. Behalve dat met nieuwbouw per definitie kwaliteit aan de wijk wordt toegevoegd, wordt er door de beoogde ontwikkeling ook geïnvesteerd in de inrichting van het openbare gebied rondom het complex en in detailhandel.

vastgesteld

gemeente Groningen - bestemmingsplan De Merodelaan

Meerjarenprogramma wonen 2017-2020

In november 2016 heeft de gemeente Groningen het meerjarenprogramma Wonen 2017-2020 uitgebracht. Met dit programma legt Groningen de focus op een aantal strategieën voor de komende jaren omtrent wonen.

De gemeente focust op:

- Groei van de stad Groningen faciliteren;
- Aandacht houden voor bestaande wijken en woonomgeving;
- Woningen betaalbaar te houden;
- Beweging op de woningmarkt stimuleren.

Conclusie:

Er is op dit moment nog jaarlijks tekort aan concrete woningbouwplannen. Dit beoogde plan met appartementen boven een supermarkt bevordert de doorstroming op de woningmarkt in Groningen. Tevens zal dit plan de groei van de stad ondersteunen en ook voegt het kwaliteit toe in een bestaande wijk.

Parkeerbeleid

Dit bestemmingsplan verwijst voor de te hanteren parkeernormen naar de Beleidsregels Parkeernormen gemeente Groningen. De beleidsregels Parkeernormen bevatten het te doorlopen stappenplan rondom het bepalen van de parkeerbehoefte, de te hanteren parkeernormen en de spelregels over parkeren op eigen terrein. Uitgangspunt is dat het parkeren op eigen terrein wordt opgelost. Tevens bevatten de Beleidsregels Parkeernormen (versie 2012) spelregels voor de afmetingen van parkeerplaatsen die afgestemd moeten zijn op gangbare motorvoertuigen.

Op grond van de geldende gemeentelijke parkeernormen voor woningen geldt voor niet-grondgebonden huur- en koopwoningen (met een oppervlakte tussen 50-79 m²) een norm van 1,1 parkeerplaats per appartement. Voor kleine appartementen (< 50 m²) is deze norm 0,3. Bij het bepalen van de normen is ervan uitgegaan dat er bewoners zijn die geen auto hebben en dat er bewoners zijn die twee auto's hebben. Ook is bij het vaststellen van de normen rekening gehouden met bezoekers. De vastgestelde, op dit moment geldende, parkeernormen vormen het uitgangspunt bij het berekenen van het aantal benodigde parkeerplaatsen voor dit plan.

Het te ontwikkelen bouwplan voorziet in een eigen parkeerdek voor 46 parkeerplaatsen. Nu het merendeel van de nieuwbouw uit grotere appartementen zal bestaan, betekent dit dat er volgens de parkeernormen een tekort is aan parkeerplaatsen in het gebouw. Voor dit tekort aan parkeerplaatsen is de insteek om gebruik te maken van de ruimte in het openbaar gebied. Er is een parkeeronderzoek uitgevoerd om te kijken of er voldoende parkeergelegenheid is in de nabije omgeving.

Parkeeronderzoek:

Volgens dit onderzoek ('De Mérodelaan van BonoTraffics BV d.d. 5 oktober 2017') komt de bezettingsgraad in de openbare ruimte in de omgeving van het bouwplan niet boven de 85%. Het parkeeronderzoek is gehouden in de directe invloedssfeer van het bouwplan aan De Mérodelaan in een straal van ongeveer 100 meter.

Uit dit parkeeronderzoek blijkt dat er binnen loopafstand van het bouwplan voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn. Dit betekent dat het college van Burgemeester en Wethouders bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het nieuwe bouwplan vrijstelling kan verlenen van de verplichting de parkeerplaatsen geheel op eigen terrein te realiseren.

vastgesteld

gemeente Groningen - bestemmingsplan De Merodelaan

In aanvulling daarop wordt het bestaande openbare parkeerterrein aan De Mérodelaan efficiënter ingericht. Dit kan tot 4 extra parkeerplaatsen opleveren. Het terrein blijft ook na de herinrichting behoren tot de openbare ruimte.

Conclusie:

Voor de bewoners van de appartementen komt er een toegewezen parkeerplek op het parkeerdek in het gebouw beschikbaar. De bezoekers van de appartementen zijn aangewezen op de parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Maar daarvoor is voldoende ruimte, zo blijkt uit onderzoek. De bezoekers van van de supermarkt zullen net zoals in de huidige situatie parkeren in de openbare ruimte.

De huidige parkeervoorziening aan De Mérodelaan kan beter benut worden. De ontwikkelaar zal daarom dit plein opnieuw inrichten zodat er een aantal extra parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden. Deze parkeervoorziening is en blijft openbaar gebied.

Volgens de huidige parkeernormen voldoet het plan niet aan de eisen. Voor het tekort aan parkeerplaatsen is de mogelijkheid onderzocht om gebruik te maken van de openbare ruimte. Volgens het parkeeronderzoek blijkt dit mogelijk. Het definitieve besluit over het parkeren zal genomen worden door de Raad bij het aanvragen van de omgevingsvergunning.

Hoofdstuk 3 De beoogde ontwikkeling

3.1 Inpassing in de ruimtelijk-functionele structuur

3.1.1 Ontstaansgeschiedenis

Om de stad Groningen na de bouw van De Wijert verder te kunnen laten groeien, is het grondgebied van de gemeente Groningen op 1 januari 1969 vergroot, door onder meer de toevoeging van grote delen van het grondgebied van aangrenzende gemeenten. Op deze gronden verrijst de wijk De Wijert Zuid.

Met de bouw van De Wijert Zuid wordt in 1971 begonnen. De wijk is gebouwd volgens een (toentertijd) nieuw ruimtelijk verkeerskundig model, waarbij een ringweg ervoor zorgt dat snelverkeer buiten de woonwijk blijft. De bouw verloopt aanvankelijk voorspoedig, maar doordat de koopwoningmarkt eind jaren zeventig instort, laat de voltooiing van de wijk jaren op zich wachten.

3.1.2 De (huidige) ruimtelijk - functionele structuur

De noord- en oostzijde van de wijk wordt gekenmerkt door een mix van gestapelde woningen en rijenwoningen. Aan de zuid- en westzijde bevinden zich voornamelijk geschakelde en vrijstaande (bungalow) woningen. Deze zorgen voor een vloeiende overgang naar de naastgelegen Villabuurt-west. Verscholen tussen enkele basisscholen en woonbuurten bevindt zich ook het Ina Boudierplantsoen. Dit wijkpark vormt het groene hart van de Wijert-zuid. Rondom het Ina Boudierplantsoen bevinden zich enkele basisscholen. De supermarkt aan De Mérodelaan is de enige supermarkt van de wijk De Wijert Zuid.

3.2 Wonen

In het plangebied worden 55-60 woningen gerealiseerd, in de vorm van een appartementengebouw. Deze worden door middel van een parkeerdek op de eerste etage gescheiden van de supermarkt op de begane grond. De appartementen daarboven worden verdeeld over (maximaal) zes verdiepingen. De appartementen variëren in grootte van circa 60 m² tot circa 80 m². Enkele appartementen (studio's), die op de begane grond worden gesitueerd, zijn kleiner qua oppervlakte (40 a 50 m²).

Het beoogde gebouw krijgt een zogeheten alzijdige gevel, om het voldoende kwaliteit te geven aan de Bordewijklaan maar ook aan de zijde van De Mérodelaan. De ontsluiting van de appartementen gaat via een corridor met vide. Parkeren voor de bewoners gebeurt op het parkeerdek boven de supermarkt. Dit parkeerdek is per auto te bereiken door middel van een autolift.

Het blok richt zich met de entree voor de appartementen naar de Vestdijklaan. Hier is het gebouw in totaal acht lagen hoog. Het gebouw blijft daarmee stedenbouwkundig ondergeschikt aan de Zuiderflat. Het sluit ook aan op de voorzieningsstrook van de wijk. De bouwhoogte loopt in de richting van De Mérodelaan af naar 4 lagen. Deze hoogte sluit aan op de huidige bebouwing aan de Bordewijklaan. De hoogte verspringt hierbij steeds twee verdiepingen zoals kenmerkend is voor de overige appartementengebouwen in de wijk.

Aan de binnenzijde van het blok, aan De Mérodelaan, worden enkele grondgebonden appartementen gemaakt om zo ook wonen op maaiveld mogelijk te maken. Het creëren van woningen op de begane grond heeft een positieve invloed op de openbare ruimte op die plek. Hierbij wordt de huidige parkeerplaats opnieuw en efficiënter ingedeeld en wordt er veel extra groen aan toegevoegd.

vastgesteld

De entree van de supermarkt wordt gesitueerd aan de kruising van de Bordewijklaan en De Mérodelaan en conformeert zich daarmee aan de stedenbouwkundige uitgangspunten van de voorzieningenstrook door de wijk.

3.3 Bedrijvigheid

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

3.4 Voorzieningen

De huidige supermarkt komt in vergelijkbare omvang terug in de nieuwbouw.

3.5 Verkeer

Het plan leidt niet tot aanpassing van de verkeersstructuur in de omgeving. Voor de bewoners van de appartementen komt er een parkeerdek op de eerste verdieping. Deze voorziening kan worden bereikt door middel van een autolift. De belangrijkste verkeerskundige verandering zal (dus) zijn dat de ontsluiting van het te bouwen parkeerdek op de verkeersstructuur gaat aansluiten en hierbij wordt uiteraard aandacht besteed aan verkeersveiligheid.

De huidige locatie voor het bevoorraden van de supermarkt wijzigt niet. Het parkeren voor bezoekers van bewoners van het appartement en bezoekers van de supermarkt vindt op maaiveld plaats. Ten aanzien van fietsverkeer worden voldoende veilige (parkeer)voorzieningen getroffen. Dit wordt in het bouwplan verder uitgewerkt.

3.6 Openbare ruimte

De parkeerplaats aan De Mérodelaan biedt winkelend publiek een goede mogelijkheid om hun auto te parkeren. Deze parkeerplaats wordt opnieuw ingericht met een lichte toename van het aantal parkeerplaatsen. Bewoners van de te realiseren appartementen krijgen een eigen parkeerplaats op het parkeerdek in het nieuwe gebouw. De openbare parkeerplaatsen blijven grotendeels beschikbaar voor winkelbezoekers en overige bestaande gebruikers.

Ter plaatse van het plangebied is vrijwel geen groen aanwezig. Het groen in de directe omgeving is informeel ingericht. Het is vermoedelijk nodig om enkele bomen te kappen. Deze bomen worden in de omgeving herplant. Middels een Bomen Effect Analyse (BEA) zal worden aangetoond dat met name het basisgroen (zoals aangegeven in de Groenstructuurvisie) en de bomen hoofdstructuur (zoals aangegeven in de Bomenstructuurvisie) behouden en versterkt zal worden. Het uitgangspunt is dat het groenareaal in de stad, kwalitatief en kwantitatief niet achteruit gaat. Als er toch voor de ontwikkeling groen verdwijnt, zal dit binnen de projectgrens worden gecompenseerd. Een gecertificeerde European Tree Technician zal de analyse (BEA) leveren om te beoordelen welk groen moet wijken voor de ontwikkeling.

Ter plaatse van het plangebied en in de directe omgeving is geen open water aanwezig, zodat het plan hierop geen invloed heeft.

Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden / omgevingsaspecten

4.1 Duurzaamheid, energie en leefomgevingskwaliteit

Duurzame ontwikkeling is ontwikkeling die aansluit op de behoeften van het heden zonder het vermogen van toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen. In de beoogde ontwikkeling is de intentie om gasloos te bouwen. Daarnaast is het streven een hoge rendementswaarde en lage energieverbruik te bewerkstelligen.

Beleidskaders

De raad van de gemeente Groningen heeft in 2007 het 'Beleidskader duurzaamstestad.nl' en de 'Routekaart Groningen Energieneutraal' vastgesteld. Hierin is uitgewerkt hoe in Groningen duurzame ontwikkeling concreet gemaakt wordt. In 2011 is de Routekaart geactualiseerd in het 'Masterplan Groningen Energieneutraal' en in het bijbehorende uitvoeringsprogramma 'Groningen geeft energie'. In deze documenten is het onderdeel energie verder uitgewerkt. In juni 2012 zijn de 'Visie op de ondergrond' en de 'Warmtevisie Groningen duurzaam warm' door de raad vastgesteld. In deze visies wordt ook de ruimtelijke component wat betreft duurzame ontwikkeling verder ingevuld

Energie

In het bestemmingsplan kunnen alleen ruimtelijk relevante aspecten van energie worden gereguleerd. Een bestemmingsplan regelt namelijk alleen het gebruik van de (boven- en onder)grond, (oppervlakte)water, de opstallen en bepaalt de functies en daarmee de bouw mogelijkheden. Het bestemmingsplan fungeert als toetsingskader voor omgevingsvergunningaanvragen voor bouw, aanleg of sloop.

Leefomgevingskwaliteit

De leefomgevingkwaliteit vormt een belangrijk onderdeel van de totale afweging over ruimtelijke plannen binnen de gemeente. Naast de milieukwaliteiten, zoals onder andere geluidhinder, fijnstof, externe veiligheid en bodemkwaliteit maken groen, water en ecologie onderdeel uit van de leefomgevingkwaliteit. Hieraan wordt in andere paragrafen aandacht besteed. Daar waar nodig zijn onderzoeken verricht en is aangegeven wat gedaan kan worden om de milieubelasting voor de omgeving te beperken.

4.2 Archeologie

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

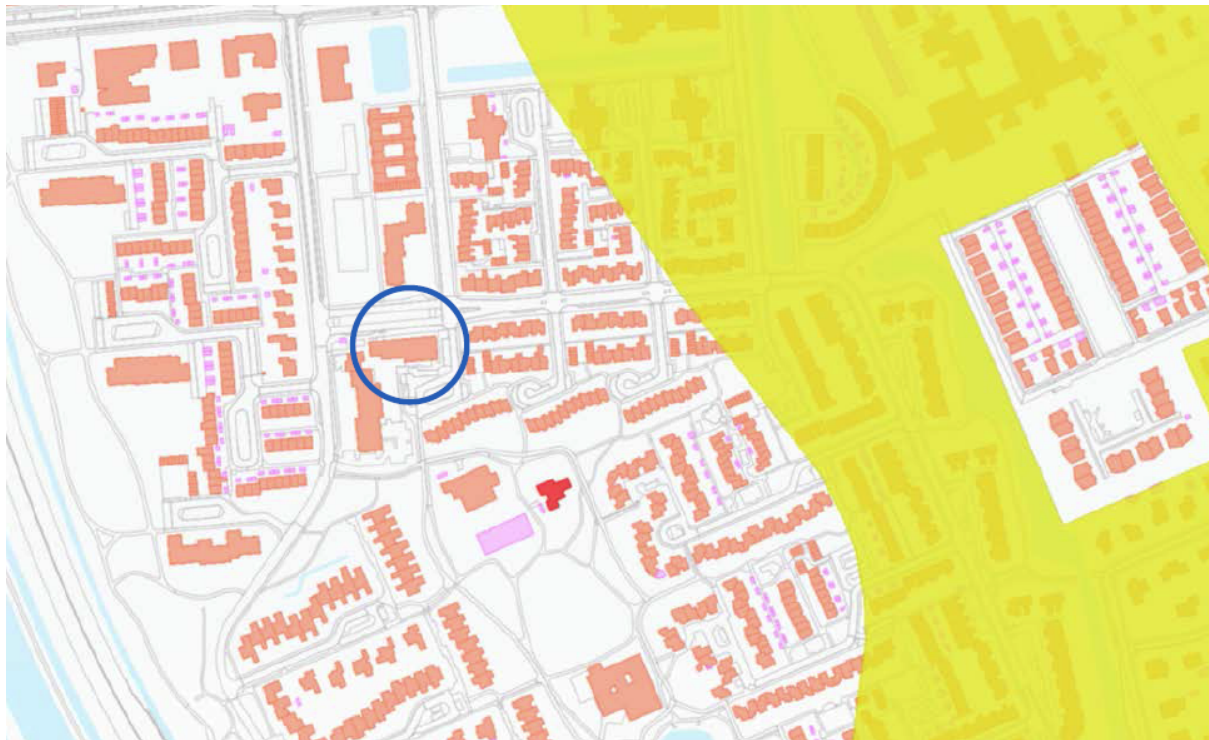
vastgesteld

gemeente Groningen - bestemmingsplan De Merodelaan

Analyse planlocatie

Hoewel er weinig vindplaatsen in De Wijert (Zuid) bekend zijn, kan er wel een redelijke inschatting gemaakt worden van de archeologische verwachtingswaarde ten aanzien van het plangebied.

Ten oosten van het plangebied liggen de afgedekte flanken van de Hondsrug. Deze zone ligt hoger dan de directe omgeving en is een aantrekkelijke vestigingsplaats gebleken voor bewoning vanaf de (Oude) Steentijd. Er kunnen sporen en vondsten worden verwacht op de Hondsrug. De Hondsrug is in het bestemmingsplan De Wijert uit 2010 voorzien van een beschermende regeling in de vorm van een dubbelbestemming. Het plangebied van dit bestemmingsplan ligt hemelsbreed zo'n 200 meter verwijderd van de Hondsrug (zie figuur 3). Er geldt hier in het voorgaande bestemmingsplan geen beschermende regeling. Met andere woorden: in 2010 is de archeologische verwachtingswaarde binnen het plangebied van dit bestemmingsplan niet als hoog aangemerkt.



Figuur 3: uitsnede van de gemeentelijke cultuurhistorische waardenkaart. Het plangebied De Mérodelaan 2 (binnen de blauwe cirkel) ligt op ruime afstand van de afgedekte flank van de Hondsrug (het gele gebied).

Conclusie:

De archeologische verwachtingswaarde binnen het plangebied is recentelijk niet als hoog aangemerkt. Ter plaatse van de planlocatie, die in het bestemmingsplan De Wijert uit 2010 niet is voorzien van een beschermende regeling, is op dit moment al gebouwd. Ondieper gelegen sporen zullen daardoor reeds verstoord zijn. De kans dat als gevolg van het plan nog aanwezige sporen verstoord worden is daardoor gering. Bij het eventueel aantreffen van (onverwachte) archeologische resten tijdens de bouw worden deze bij de gemeentelijk archeoloog gemeld conform de Erfgoedwet 2016.

De conclusie is dat uit oogpunt van archeologie vaststelling van dit plan aanvaardbaar is.

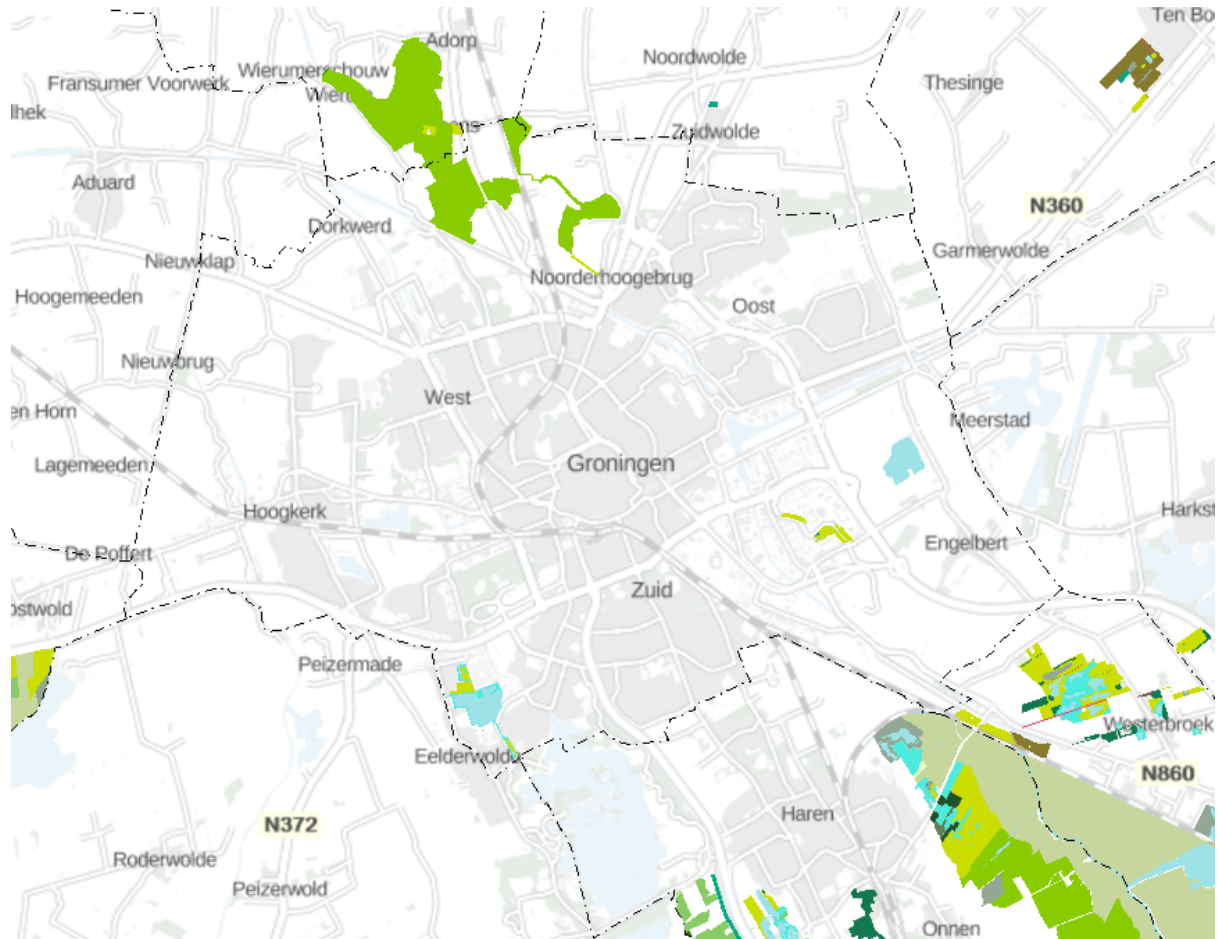
vastgesteld

gemeente Groningen - bestemmingsplan De Merodelaan

18

4.3 Ecologie

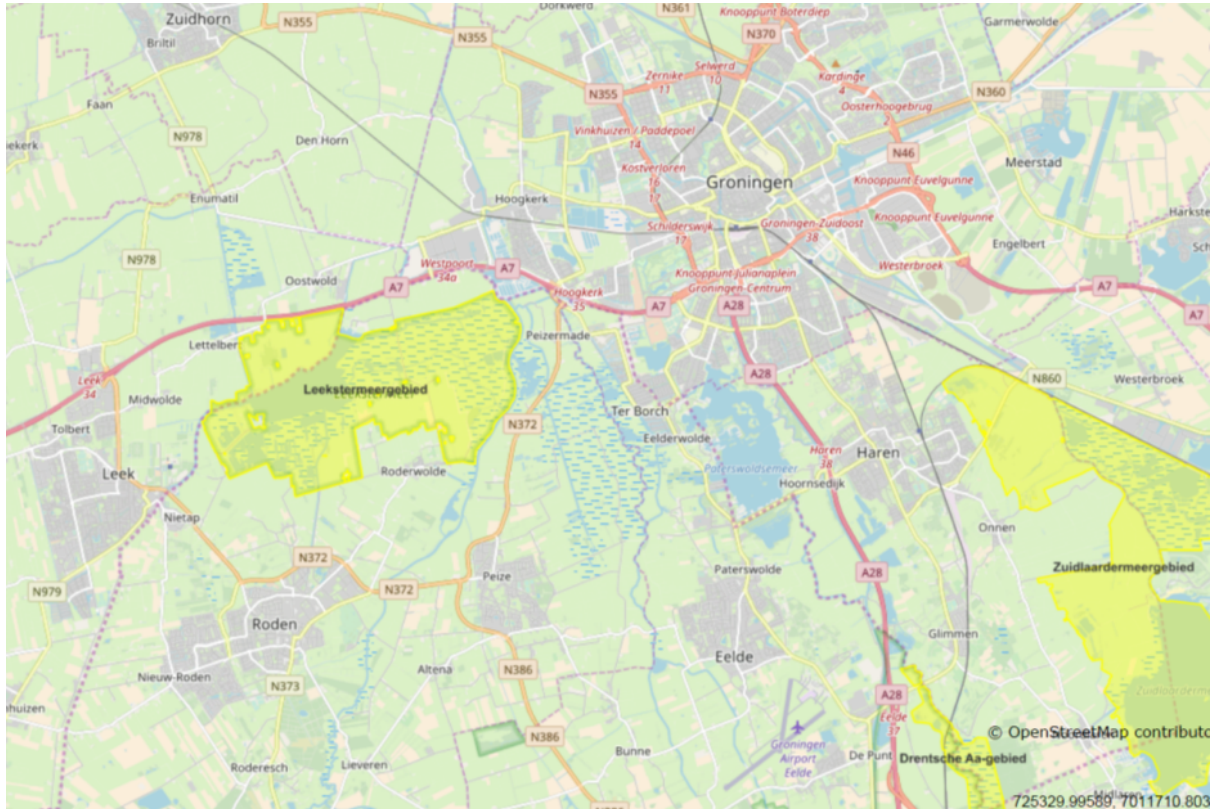
Het plan bevindt zich niet in of binnen de invloedssfeer van een Natuur Netwerk Nederland-gebied (NNN) of Natura 2000 gebied. Op de onderstaande kaarten zijn de NNN- en Natura 2000 gebieden aangegeven.



Figuur 4: overzicht van NNN-gebieden in de omgeving van Groningen.

vastgesteld

gemeente Groningen - bestemmingsplan De Merodelaan



Figuur 5: Overzicht van Natura 2000-gebieden in de omgeving van Groningen.

Voor dit bestemmingsplan is een natuurtoets uitgevoerd, zie Bijlage 1 Natuurtoets.

Voorkomende natuurwaarden

Mogelijk voorkomende beschermde soorten in of nabij het plangebied zijn:

1. vleermuizen: verblijfplaatsen van vleermuizen. Het is mogelijk dat het gebouw van de supermarkt vleermuisverblijven bevat. Nader onderzoek is noodzakelijk om verblijfplaatsen uit te kunnen sluiten;
2. broedvogels: er kunnen algemene vogels broeden in de bomen. Verstoring of vernietiging van nesten is mogelijk als er in het broedseizoen wordt gewerkt.

Voor de overige beschermde soortgroepen zijn overtredingen van verbodsbepalingen uitgesloten.

Aanvullende overwegingen naar aanleiding van de quickscan

Beleid

In het stedelijk gebied leveren groen en stadsnatuur een belangrijke bijdrage aan de kwaliteit van de leefomgeving als ook 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 en duurzame ontwikkeling in het gebied.

De aanwezigheid van groen, dieren en planten in de stad is niet alleen mogelijk dankzij water- en groenstructuren - bijvoorbeeld de nabijgelegen Diepenring en het Noorderplantsoen- die onderling en met het landschap buiten de stad verbonden zijn.

vastgesteld

Het stedelijke en stenige milieu biedt bovendien specifieke kenmerken en kansen voor verschillende planten en dieren. Gevels, daken, een binnentuin, stoeptuin, en zelfs een enkele boom kunnen waardevolle natuur en leefomgevingsfuncties dragen. De vastgestelde doelsoortentota's bieden hiervoor de potentie en ambitie. Voor dit plan geldt Doelsoorten nota Stenige biotopen stedelijk gebied.

Plangebied

Het plangebied ligt in de wijk De Wijert in Groningen Zuid. Het vormt geen onderdeel van de vastgestelde stedelijke ecologische en groenstructuur. Het plangebied kenmerkt zich door een hoge mate van versterking met sterke antropogene invloeden. Het plangebied ondervindt een beperkte hittetoeename van 3,8 - 3.9 C.

Natuurwaarden in dit gebied bestaan onder andere uit levensplaatsen voor gierzwaluwen, huismussen, dwergvleermuizen, laatvliegers, roodstaarten, merels, klimop en kamperfoelie. Vlakbij ligt het Ina Boudierplantsoen met gemiddeld hoge natuurwaarden.

Ontwikkelingsmogelijkheden

Het stedelijk ecologisch beleid richt zich niet alleen op het behouden en versterken van ecologische waardevolle gebieden en het opheffen van knelpunten, maar ook op het stedelijke milieu in zijn algemeen en in het bijzonder op het bieden van een gezonde leefomgeving. Voor de opgave geldt dan:

1. het zoveel mogelijk handhaven dan wel toevoegen van bomen en groen
2. waar mogelijk dak en gevelvegetaties toepassen met inheemse soorten
3. faunavoorzieningen toepassen voor vogels (met name gierzwaluw en huismus) en vleermuizen of het toegankelijk maken van spouwruiden.

Conclusies in het kader van de Vogelrichtlijn en Wet natuurbescherming (Wnb).

Het plangebied ligt op een ruime afstand van het Vogelrichtlijngebied Leekstermeer en tot de ecologische hoofdstructuur (minimaal 8 km). Mede gezien de afstand, de afscherming door bestaande bebouwing en gezien het feit, dat er in het voorliggend plan geen nieuwe ontwikkeling wordt voorzien is er geen sprake van invloed ten gevolge van het voorliggend plan op beide gebieden.

De kans op aanwezigheid van beschermde soorten in het kader van Wnb binnen het plangebied is aanwezig. Recent ecologisch onderzoek (zie hiervoor) geeft aan dat vleermuisverblijfsplaatsen niet zijn uit te sluiten. Voor aantasting dan wel verwijdering is een ontheffing van bevoegd gezag (Provincie Groningen) noodzakelijk.

Overwegingen ten aanzien van aanvullend onderzoek vleermuizen

Ten aanzien van het mogelijk voorkomen van vleermuizen wordt het volgende overwogen. Op basis van waarnemingsdata die bij de gemeente Groningen bekend zijn, blijkt dat de projectlocatie (en de hele buurt waarin deze ligt) weinig tot geen waarnemingen van vleermuizen oplevert. Dat geldt voor alle relevante soorten vleermuizen. De kans dat vleermuizen zich in het bestaande pand ophouden is op voorhand klein. Ten einde de Wet natuurbescherming niet te overtreden wordt voorafgaande aan de sloop- en bouwactiviteiten een nader vleermuisonderzoek uitgevoerd, volgens het gebruikelijke vleermuisprotocol (jaarrond-onderzoek). Voor de vaststelling van dit bestemmingsplan is de thans bekende informatie evenwel voldoende.

vastgesteld

gemeente Groningen - bestemmingsplan De Merodelaan

In het geval dat geen vleermuizen worden aangetroffen, dient alleen de normale zorgplicht in acht te worden genomen, met name ten aanzien van broedvogels.

In het (niet erg waarschijnlijke) geval dat in het pand daadwerkelijk vleermuizen zouden worden aangetroffen, dan kunnen (behalve maatregelen in het kader van de zorgplicht) relatief gemakkelijk aanvullende maatregelen worden getroffen om in de buurt van het projectgebied te voorzien in alternatieve, tijdelijke verblijven voor vleermuizen. Tevens wordt in het kader van de daadwerkelijke sloopwerkzaamheden rekening gehouden met eventueel aanwezige vleermuizen. De instandhouding van de aangetroffen soorten wordt daardoor niet aangetast.

De ontwikkelaar heeft voorts toegezegd bij de ontwikkeling van het bouwplan rekening te houden met nieuwe verblijfplaatsen voor vleermuizen, waarbij rekening wordt gehouden met het doelsoortenbeleid van de gemeente Groningen, neergelegd in de nota "Nota uitwerking doelsoortenbeleid - stenige biotopen stedelijk gebied" (rapport 2009-038).

Gelet op het bovenstaande bestaat er tevens voldoende zicht op het verlenen van een eventueel noodzakelijke ontheffing op grond van de Wnb. Het treffen van alternatieve verblijfsmogelijkheden kan bovendien tegen relatief geringe kosten. De conclusie is dan ook gerechtvaardigd dat de uitvoerbaarheid van het plan, ook bij aantreffen van vleermuizen, voldoende is verzekerd.

Als extra waarborg dat het nader vleermuisonderzoek daadwerkelijk wordt uitgevoerd vóór het verlenen van een omgevingsvergunning, wordt in de regels van het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting hiertoe opgenomen.

Conclusie

Het is op voorhand voldoende aannemelijk dat, ook wanneer vleermuizen zouden worden aangetroffen, de Wet natuurbescherming niet aan de uitvoering van dit plan in de weg staat. De verplichte uitvoering van jaarrond-onderzoek wordt daarbij gewaarborgd in de planregels.

4.4 Water

Beleid

Het waterbeleid voor Groningen is vastgelegd in 'Waterwerk', het Groninger water- en rioleringsplan 2014-2018. Daarnaast wordt gewerkt volgens de stedelijke wateropgave van het waterschap Noorderzijlvest en Hunze en Aa's. Onderstaand figuur dient als beleidskader.

Het beleid van het Rijk, de provincie Groningen, het waterschap Hunze en Aa's en de gemeente Groningen is gericht op een duurzaam en robuust waterbeheer. Per overheidsniveau is het waterbeleid in de onderstaande beleidsdocumenten verankerd:

- Rijksbeleid: Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, Waterwet, etc.;
- Provinciaal beleid: Waterbeheerprogramma 2016-2021, Regionaal Bestuursakkoord Water (RBW), etc.;
- Waterschapsbeleid: Waterbeheerprogramma 2016-2021, Notitie Stedelijk Waterbeheer, Keur 2014;
- Gemeentelijk beleid: Groninger water- en rioleringsplan 2014-2018.

Het watertoetsproces is digitaal doorlopen via www.dewatertoets.nl. Het wateradvies van het waterschap is terug te vinden in Bijlage 2 van dit bestemmingsplan.

vastgesteld

gemeente Groningen - bestemmingsplan De Merodelaan

22

Watersysteem en peilbeheer

Watersysteem Drentsche Aa

Het oppervlaktewater in de wijk de Wijert maakt deel uit van het watersysteem Drentsche Aa. De watergangen in de Wijert Zuid zijn onderling verbonden en worden bemalen.

Peilgebied

Het plangebied ligt binnen het peilgebied "Gemaal Kettwich-Verschuurlaan" (winter- en zomerpeil NAP-0.75 meter) met de functie van afvoerpeilgebied. De hoogste grondwaterstanden in het peilgebied liggen meer dan 0,5 meter beneden het maaiveld, met pieken naar 0,25 meter. Hierbij moet rekening worden gehouden bij de bouw van eventuele kelders of andere verlagingen. De laagste grondwaterstanden liggen beneden de 1,2 meter. In het peilgebied komt geen kwel voor.

Er is geen (KRW)oppervlaktewater aanwezig in de directe omgeving van het plangebied. Het dichtstbijzijnde oppervlaktewater ligt op ca. 200 meter ten noorden van het plangebied. Onderliggend initiatief maakt geen wijzigingen in het oppervlaktewatersysteem mogelijk.

Grondwater

In de Waterwet is vastgelegd dat de gemeente de zorgplicht heeft voor het treffen van maatregelen in openbaar gebied om nadelige gevolgen van de grondwaterstand (in samenhang met de bestemming) te voorkomen of te beperken. In het gemeentelijk rioleringsplan (Water- en Rioleringsplan 2014 - 2018) zijn bovenstaande zaken vastgelegd.

De gemiddelde maaiveldhoogte in het plangebied De Mérodelaan bedraagt NAP+0.75 m. Het bouwblok wordt aangelegd met een ontwateringsdiepte van minimaal 70 centimeter. Dit is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en het maaiveld. Als drempelhoogte wordt 30 centimeter boven straatpeil gehanteerd. Het bouwblok wordt op minimaal 1,30 meter (vloerpeil) boven het zomerstreefpeil aangelegd.

Riolering

Afvalwater en hemelwater

De gemeente is op basis van de Wet milieubeheer en de Waterwet verantwoordelijk voor de inzameling en het transport van stedelijk afvalwater en voor de inzameling en verwerking van afvloeiend hemelwater.

In de huidige situatie wordt hemelwater in het plangebied afgevoerd via een gemengd rioelstelsel. Het ontvangen en ingezamelde hemelwater wordt rechtstreeks naar de riolering geleid. Het overschot aan hemelwater wordt in extreme situaties via een overloopvoorziening op het oppervlaktewater geloosd. De bergingscapaciteit is ruim 10 mm, met een pompovercapaciteit van 0,7 mm/h.

Afvalwater wordt in het plangebied afgevoerd via hetzelfde gemengd rioelstelsel. De toevoeging van 55-60 appartementen zal geen knelpunt vormen voor de capaciteit van de aanwezige riolering.

Verharding en compensatie

Per saldo neemt met de realisatie van het bouwblok het verhard oppervlak met zo'n 80 m² toe ten opzichte van de uitgangssituatie. Voor de goede orde: ten tijde van de digitale watertoets was nog sprake van een toename van 200 m², hetgeen niet juist is.

De toename van verhard oppervlak met circa 80 m² heeft geen belangrijke gevolgen voor het watersysteem met het oog op de afvoer van hemelwater. Conform het beleid van het Waterschap zijn geen maatregelen vereist om de toename in verhard oppervlak te compenseren.

vastgesteld

gemeente Groningen - bestemmingsplan De Merodelaan

23

vastgesteld

gemeente Groningen - bestemmingsplan De Merodelaan

Het voornemen bestaat om, volgens het voorkeursbeleid "vasthouden-bergen-afvoeren", de mogelijkheden tot het vasthouden en/of afkoppelen van hemelwater te verkennen voor de herontwikkeling. De mogelijkheid bestaat echter dat het voornemen tot afkoppelen niet haalbaar blijkt, waarna hemelwater op conventionele wijze wordt afgevoerd via het aanwezige gemengde stelsel.

Er wordt rekening gehouden de mogelijke aansluiting op een gescheiden stelsel in de toekomst, zodat afkoppeling bij aanpassing aan de gemengde gemeentelijke riolering eenvoudig te realiseren is. De verdere technische afstemming ten aanzien van de huidige rioolcapaciteit komt aan de orde bij de verder uitwerking van het bouwplan c.q. bij de aanvraag omgevingsvergunning.

Conclusie

Aangezien de ontwikkelingen die worden mogelijk gemaakt met het voorliggende bestemmingsplan een geringe invloed hebben op het aandeel verharding dan wel anderszins op de waterhuishouding, is in deze waterparagraaf beschreven hoe met de compensatie van extra verharding wordt omgegaan en zijn andere waterhuishoudkundige aspecten opgenomen. Over de te treffen maatregelen vindt overleg plaats met waterschap Hunze en Aa's.

Geconcludeerd kan worden dat bij uitvoering van het plan goede waterhuishouding aanvaardbaar en uitvoerbaar is en dat aan de wettelijke watertoetsverplichting is voldaan.

4.5 Milieu

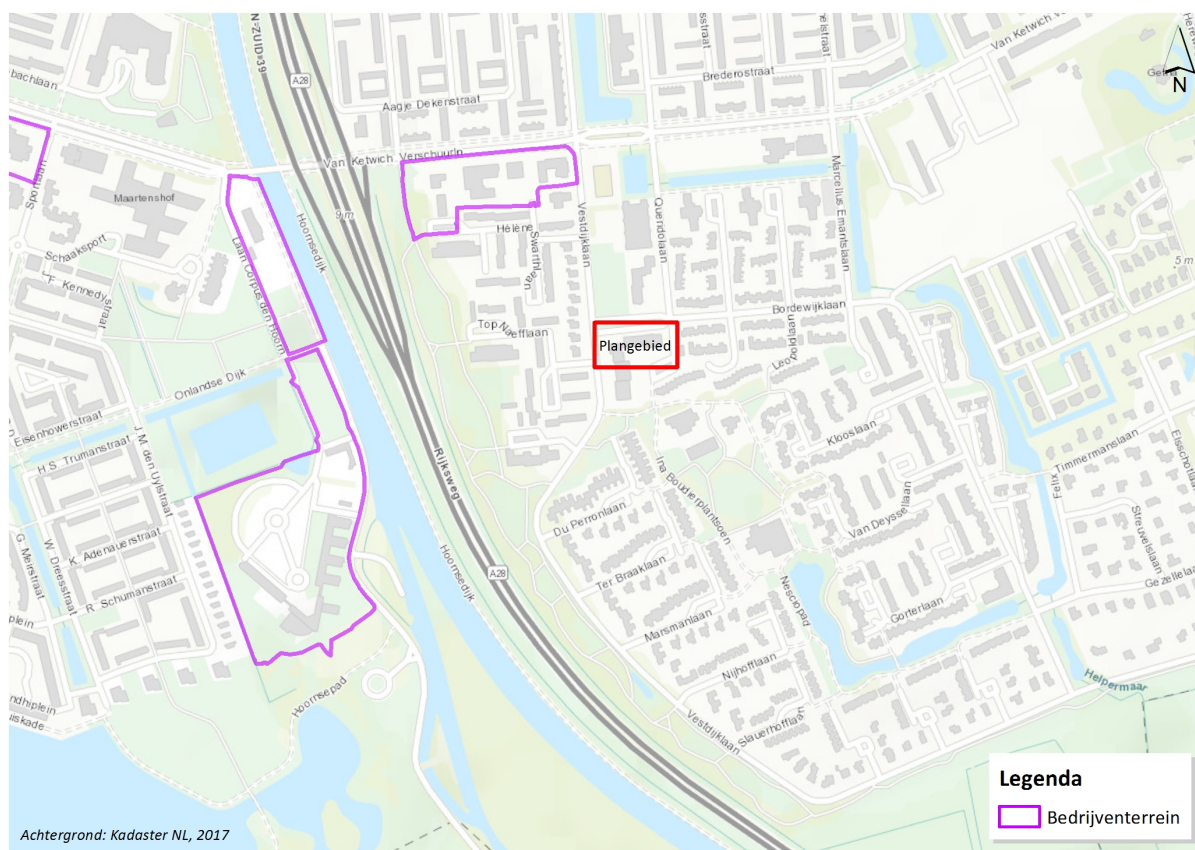
De volgende paragrafen gaan in op de milieuaspecten die relevant zijn voor dit conserverend bestemmingsplan. Achtereenvolgens wordt ingegaan op bedrijven(terreinen), geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, bodem, kabels & leidingen, windhinderstudie en bezonningsstudie.

4.5.1 Zonering bedrijventerrein

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

De Wet Ruimtelijke ordening schrijft de zorg voor een goede ruimtelijke ordening voor. Bedrijfsmatige activiteiten kunnen invloed hebben op de leefomgeving. Het aanhouden van een bepaalde afstand tussen een bedrijfsmatige activiteit en een woonbestemming is een middel om overmatige hinder te voorkomen. De VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' geeft hiervoor een handreiking. De onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast

Onderstaande kaart geeft een overzicht van de bestaande bedrijventerreinen in de omgeving van het plangebied. De kaart is gebaseerd op gegevens van het CBS. Ten noorden van het plangebied bevindt zich een kleinschalige bedrijventerrein. Hier bevinden zich enkele kantoorgebouwen en een benzinestation.



Figuur 6: ligging bedrijventerreinen in de omgeving van het plangebied

Op basis van de VNG brochure bedrijven en milieuzonering zijn kantoren milieucategorie 1 bedrijven. Ten opzichte van het de in de VNG brochure omschreven omgevingstype 'rustige woonwijk' geldt een richtafstand (de afstand waardoor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en een milieugevoelige functie als wonen anderzijds kan worden gecreëerd) van 10 meter en ten opzichte van het omgevingstype 'gemengd gebied' geldt geen richtafstand. De kantoren liggen op voldoende afstand van woningen van derden.

Op basis van de VNG brochure bedrijven en milieuzonering is een benzinestation een milieucategorie 2 inrichting (SBI-2008 nr. 473). Ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk' geldt een richtafstand van 30 meter en ten opzichte van het omgevingstype 'gemengd gebied' geldt een richtafstand van 10 meter. Het benzinestation ligt op voldoende afstand van woningen van derden.

Conclusie

Uit het oogpunt van milieuzonering is het plan inpasbaar.

4.5.2 Geluid

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

vastgesteld

Uit de berekeningen van het akoestisch onderzoek blijkt dat er sprake is van een overschrijding van de voorkeurswaarde vanwege de Vestdijklaan. Het treffen van geluidbeperkende maatregelen stuit op bezwaren van verkeerskundige en stedenbouwkundige oogpunt.

Wij zullen daarom een hogere grenswaarde vaststellen vanwege de Vestdijklaan. Voor de desbetreffende woningen, zie bijlage 3 Geluidhinder. *Opmerking: in deze rapportage worden ontwerpschetsen getoond die inmiddels zijn aangepast. Dit heeft echter geen significante gevolgen voor de conclusie.*

De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt ten hoogste 58 dB. Dit is niet hoger dan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 68 dB in de Wet geluidhinder. Gesteld kan worden dat er geen sprake is van onaanvaardbare geluidbelasting op de woningen.

Ten aanzien van de A28 wordt voldaan aan de voorkeurswaarde van 48 dB. De Wet geluidhinder stelt vanwege deze weg geen aanvullende eisen aan het bouwplan.

De geluidbelastingen van de niet zoneplichtige wegen (De Mérodelaan en Bordewijklaan) zijn ten hoogste 51 dB. Gesteld kan worden dat er geen sprake is van strijdigheid met de eisen aan een goed woon- en leefklimaat.

Tot slot is gekeken naar de geluideffecten van de nieuwe bebouwing op bestaande woningen in de omgeving. Het blijkt dat het geluideffect vanwege het extra verkeer ten gevolge van de nieuwe appartementen zeer beperkt is, namelijk een toename van 0,8 dB. Deze toename leidt niet tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de bestaande woningen.

Conclusie

Uit het oogpunt van geluid voldoet het plan aan de wettelijke normen, met dien verstande dat wel een hogere grenswaarde moet worden vastgesteld.

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 (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). De voornaamste bron van luchtverontreiniging in Groningen is het wegverkeer. De bijdrage van het lokale verkeer aan de luchtverontreiniging wordt berekend met behulp van een wettelijk voorgeschreven model.

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

Het verslag luchtkwaliteit en de bijbehorende luchtkwaliteitskaart zijn te vinden op het internet: zie <https://gemeente.groningen.nl/luchtkwaliteitskaart-inzien>.

Uit beide stukken blijkt dat in Groningen overal (ruimschoots) wordt voldaan aan de wettelijke luchtkwaliteitsnormen (c.q. de EU-grenswaarden). Ook de meetgegevens van de twee LML-meetpunten (Landelijk Meetnet Luchtkwaliteit) in de stad Groningen bevestigen dit beeld. Dit betekent dat er vanwege de luchtkwaliteit geen belemmering is voor vaststelling van het bestemmingsplan.

Conclusie

Uit het oogpunt van luchtkwaliteit voldoet het plan aan de wettelijke normen.

vastgesteld

4.5.4 Externe Veiligheid

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

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

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

De Omgevingsdienst Groningen heeft een externe veiligheidsonderzoek uitgevoerd ten behoeve van de ontwikkeling aan De Merodelaan. De bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid met betrekking tot het plangebied zijn beoordeeld. Hiervoor is het plaatsgevonden risico en het groepsrisico van risicovolle inrichtingen, risicovolle transportassen en risicovolle transportleidingen onderzocht. Uit het onderzoek blijkt dat:

- In en in de nabijheid van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen en geen risicovolle transportleidingen gelegen waarvan het invloedsgebied reikt tot over het plangebied;
- De spoorlijnen in de omgeving reiken volgens het Basisnet PAG en risicocontour 10-6 van 11 meter niet tot het plangebied. De spoorlijn Groningen Oost- Groningen heeft een invloedsfeer van 4000 meter en ligt over het plangebied;
- De rijksweg A28 reikt volgens het Basisnet PAG en risicocontour 10-6 van 0 meter niet tot het plangebied. De A28 heeft een invloedsgebied van 355 meter en ligt over het plangebied.

Er is geen aanleiding tot het treffen van maatregelen. Het restrisico is in dit kader aanvaardbaar. Het advies is wel om toekomstige bewoners te informeren van de risico's en wat te doen indien er een incident of ramp zich voordoet.

Naast de Omgevingsdienst Groningen heeft de Veiligheidsregio Groningen de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid in het plangebied beoordeeld. Hieruit volgt dezelfde conclusie als die van de Omgevingsdienst Groningen, namelijk geen aanleiding tot treffen van maatregelen en toekomstige bewoners informeren over de risico's en wat te doen indien er een incident of ramp plaatsvindt.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid is het plan verantwoord uit te voeren.

vastgesteld

4.5.5 Bodem

In september 2017 heeft een verkennend bodemonderzoek (zie Bijlage 6 Bodemonderzoek) plaatsgevonden. Zie hiervoor Op basis van de onderzoeksresultaten volgen de volgende conclusies:

Grond:

- Met uitzondering van geringe bijmengingen met baksteen zijn in de grond geen waarnemingen gedaan die wijzen op aanwezigheid van bodemverontreiniging. Er zijn geen aanwijzingen aangetroffen die wijzen op aanwezigheid van een slootdemping met afwijkend materiaal. In de grond is visueel geen asbest aangetroffen;
- In de bovengrond (0,0-0,5 m-mv) zijn geen verhoogde gehalten gemeten. In de ondergrond (0,5-1,7 m-mv) is een overschrijding van de achtergrondwaarde gemeten voor PAK;
- Uit (indicatieve) toetsing aan hergebruiknormen blijkt dat de grind binnen de randvoorwaarden van het besluit bodemkwaliteit vrij toepasbaar is.

Grondwater:

- In het grondwater zijn overschrijdingen van de streefwaarde gemeten voor kobalt, nikkel, zink, barium en naftaleen.

Vanwege de aanwezige bebouwing heeft onderzoek plaatsgevonden rond de bebouwing. Op basis hiervan wordt verwacht dat een representatief beeld is verkregen van de bodemkwaliteit op de locatie. Wel wordt aanbevolen bij graafwerkzaamheden alert te zijn op eventueel afwijkende waarneming.

Er heeft geen AP04-onderzoek conform het Besluit bodemkwaliteit plaatsgevonden. Daardoor is overtollig materiaal niet zonder meer buiten de locatie herbruikbaar. Dit is afhankelijk van de beoogde toepassingslocatie en de betreffende gemeente waarin de beoogde toepassingslocatie is gelegen.

Eventuele toepassing van grond dient te worden gemeld bij Agentschap NL (<https://meldpunt.bodemkwaliteit.agentschapnl.nl/Voorportaal.aspx>).

De inventarisatie van de bodem is gebaseerd op meetgegevens van september 2017. Dagelijks worden gegevens aangeleverd en bijgewerkt. Voor een actuele situatie of voor informatie over individuele locaties wordt daarom verwezen naar gemeente.groningen.nl/bodemonderzoek-en-bodemsanering

Conclusie

Uit het oogpunt van bodemkwaliteit voldoet het plan aan de normen.

4.5.6 Kabels en leidingen

In en om het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig.

4.5.7 Windhinderstudie

Bij het realiseren van nieuwe gebouwen kunnen windsnelheden verhoogd worden. Hoge gebouwen, maar ook andere gebouwen, beïnvloeden het buitenklimaat, met nadelige gevolgen voor mensen die zich nabij de gebouwen bevinden. Daarom is een toetsing van windhinder en -gevaar uitgevoerd overeenkomstig de Norm NEN8100 "Windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving". Volgens de NEN8100 voor gebouwen met een hoogte tussen 15 en 30 meter kan het windklimaat met een kwalitatief onderzoek bepaald worden. Het lokale windklimaat wordt beoordeeld op basis van de kans op het vóórkomen van een uurgemiddelde windsnelheid hoger dan 5 m/s, ofwel de overschrijdingskans, en het soort activiteit dat op de betreffende locatie wordt verricht.

vastgesteld

Deze windhinderstudie is opgenomen in Bijlage 7 Windhinderstudie van deze toelichting. Op basis van de resultaten van deze 'WINDScan' kan geconcludeerd worden dat voor de nieuwbouw aan De Mérodelaan in de beschouwde situaties kans op windhinder bestaat bij de entrées en in de passage tussen de gebouwen. Bij de entrees is de windhinder relatief eenvoudig te beperken door bij de inrichting van de entreezone met windhinder rekening te houden.

Een adequate manier om de verwachte windhinder tegen te gaan bij de uiteinden van de opening tussen de gebouwen (noordwestkant) is het 'dichtzetten' van de passage, zodat de windstroom wordt onderbroken. Deze voorziening hoeft niet hoger te worden dan de hoogte van de begane grondlaag. De passage blijft overdag toegankelijk. De ontwikkelaar stemt hiertoe af met belanghebbenden. Zie ook paragraaf 6.2.

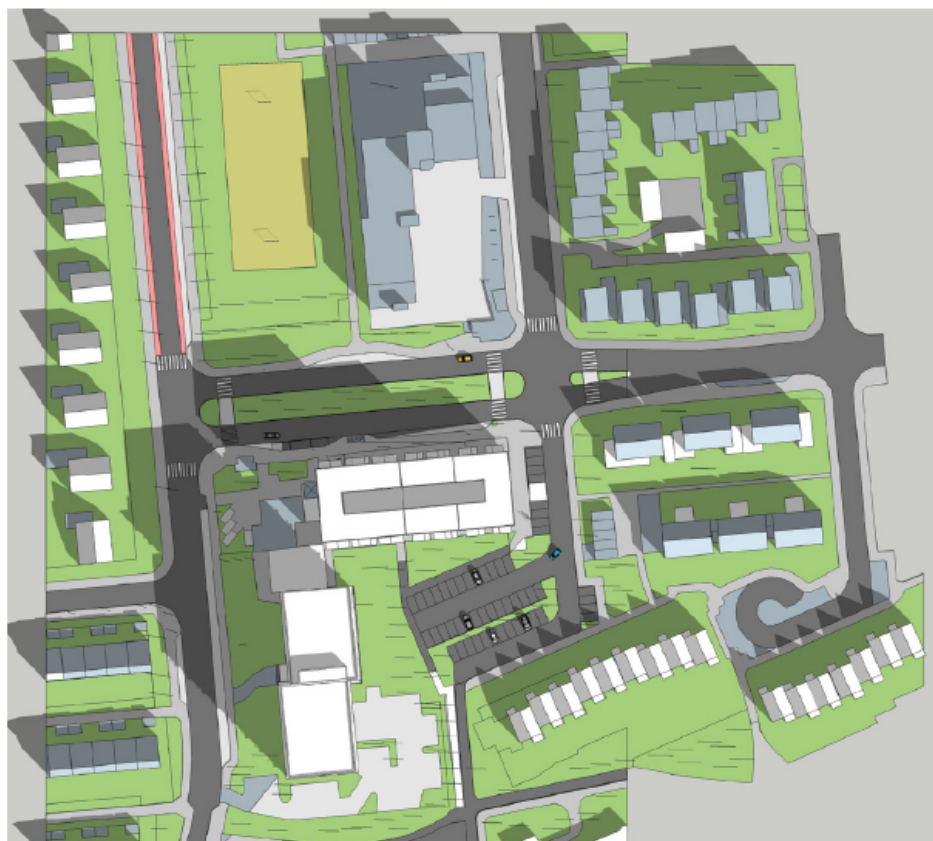
Wanneer de hiervoor genoemde maatregel wordt uitgevoerd zal het plan geen relevante windhinder opleveren.

4.5.8 Bezonningsstudie

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

Hieronder (figuur 7a) zijn drie momenten uit de maand maart weergegeven:

9:00 uur



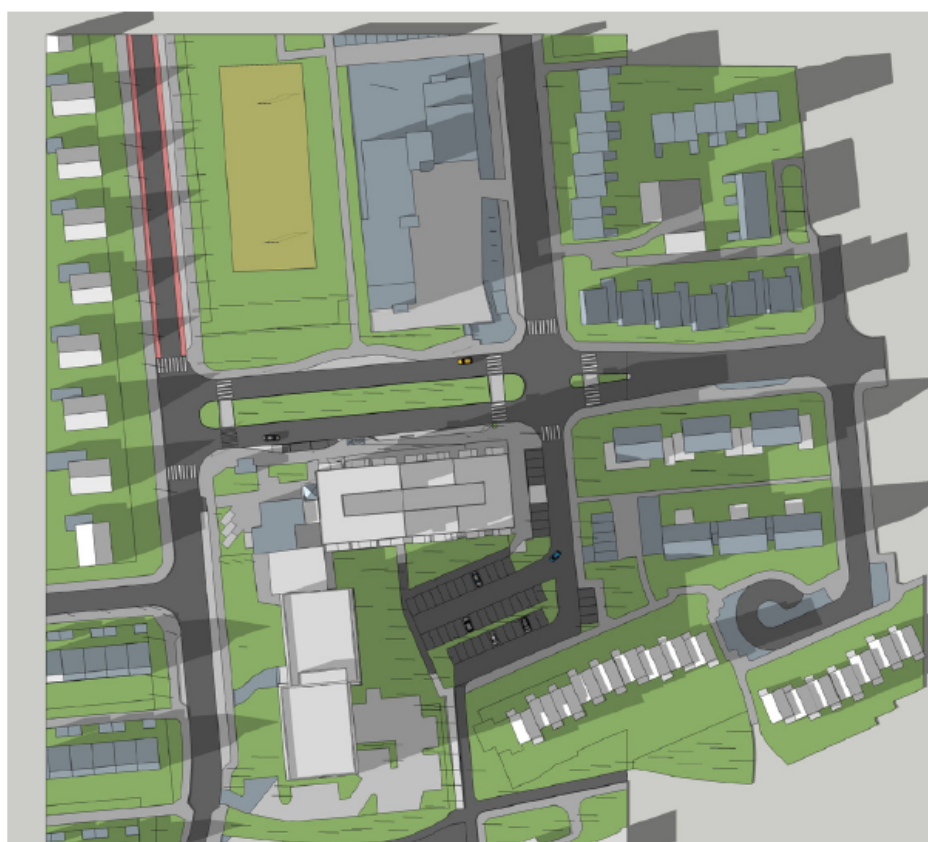
vastgesteld

gemeente Groningen - bestemmingsplan De Merodelaan

13:00 uur



16:00 uur



Figuur 7a: bezonningsdiagrammen voor de maand maart

vastgesteld

gemeente Groningen - bestemmingsplan De Merodelaan

Hieronder (figuur 7b) zijn vier momenten uit de maand juni weergegeven:



9:00 uur



13:00 uur



16:00 uur



19:00 uur

Figuur 7b: bezonningsdiagrammen voor de maand juni

vastgesteld

gemeente Groningen - bestemmingsplan De Merodelaan

Hieronder (figuur 7c) zijn vier momenten uit de maand juli weergegeven:



9:00 uur



13:00 uur



16:00 uur



19:00 uur

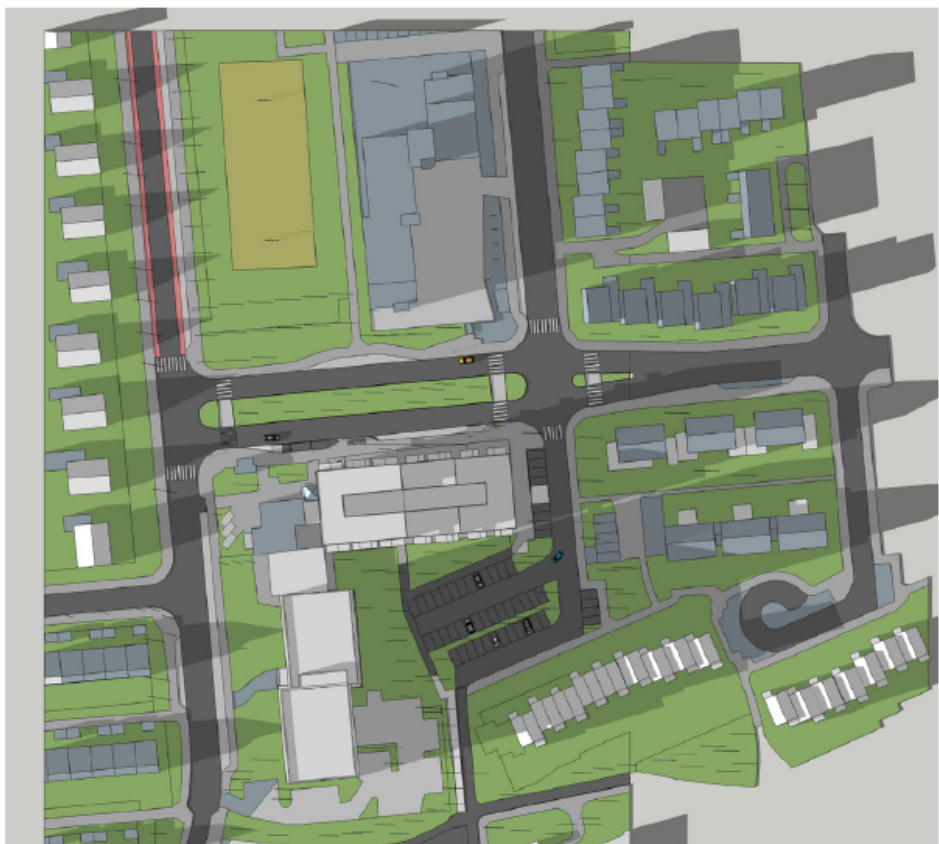
Figuur 7c: bezonningsdiagrammen voor de maand juli

Hieronder zijn twee momenten uit de maand september weergegeven:

13:00 uur



16:00 uur



Figuur 7c: bezonningsdiagrammen voor de maand september

vastgesteld

gemeente Groningen - bestemmingsplan De Merodelaan

Conclusie

Uit de diagrammen is af te leiden dat in de maatgevende voorjaars- en zomerperiode de nieuwe bebouwing niet leidt tot onaanvaardbare (verslechtering van) de schaduwwerking. Weliswaar is in het voorjaar in de namiddag sprake van schaduwwerking op woningen ten oosten van de planlocatie, maar ook in de huidige situatie is daarvan reeds sprake. De Zuiderflat heeft wat dat betreft veel meer effect op de schaduwwerking in de omgeving dan de nieuwbouw. In alle andere maatgevende perioden en tijdstippen zorgt de gedifferentieerde maximum bouwhoogte ervoor dat de schaduw situatie voor omliggende woningen niet of niet noemenswaardig verandert als gevolg van de realisering van dit bestemmingsplan.

4.5.9 Vormvrije MER-beoordeling - tekst aanmeldnotitie

Inleiding

Sinds 16 mei 2017 is een aanmeldnotitie nodig wanneer sprake is van een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Dit geldt voor alle ruimtelijke ontwikkelingen die voorkomen in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. maar onder de drempelwaarden blijven (en daarmee niet planMER-plichtig zijn). Het heeft niet alleen betrekking op een bestemmingsplan, maar ook op bijvoorbeeld een omgevingsvergunning voor een buitenplanse afwijking. Er is geen ondergrens wat betreft het plan zelf; dus ook bij het ontwikkelen van een klein ruimtelijk plan is een aanmeldnotitie nodig. In een aanmeldnotitie moet een aantal aspecten aan bod komen: de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten. De onderhavige paragraaf kan worden beschouwd als (de tekst van) een dergelijke aanmeldnotitie.

Kenmerken van het project

Het perceel aan De Mérodelaan 2 fungeert als detailhandelslocatie. Momenteel is daar een supermarkt gevestigd. Deze biedt de inwoners van De Wijert Zuid een nabij gelegen locatie om boodschappen te doen. Een projectontwikkelaar is in de afgelopen jaren op zoek gegaan naar mogelijkheden om dit perceel beter te benutten. Er is een plan ontwikkeld om op deze locatie appartementen te realiseren, waarbij de supermarktfunctie op de begane grond aanwezig blijft.

Plaats van het project

Het projectgebied is in het zuiden van de stad Groningen gelegen. Het behoort tot de wijk De Wijert (deelgebied de Wijert-Zuid) welke ten oosten van de snelweg A28 ligt. De noord- en oostzijde van de wijk wordt gekenmerkt door een mix van gestapelde woningen en rijenwoningen. Aan de zuid- en westzijde bevinden zich voornamelijk geschakelde en vrijstaande (bungalow) woningen. Deze zorgen voor een vloeiende overgang naar de naastgelegen Villabuurt-west. Verscholen tussen enkele basisscholen en woonbuurten bevindt zich ook het Ina Boudierplantsoen. Dit wijkpark vormt het groene hart van de Wijert-zuid. Rondom het Ina Boudierplantsoen bevinden zich enkele basisscholen. De supermarkt aan De Mérodelaan is de enige supermarkt van de wijk De Wijert Zuid.

Kenmerken van de potentiële effecten

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan, dat voor dit project wordt opgesteld, zijn de potentiële effecten van het project in kaart gebracht. De belangrijkste effecten worden hierna beknopt vermeld. Voor een uitgebreidere toelichting op de betreffende effecten wordt verwezen naar hoofdstuk 4 van de toelichting van het bestemmingsplan De Mérodelaan.

vastgesteld

gemeente Groningen - bestemmingsplan De Merodelaan

Flora en fauna

Op basis van een quickscan blijkt het volgende. Het plangebied ligt op een ruime afstand van het Vogelrichtlijngebied Leekstermeer en tot de ecologische hoofdstructuur (minimaal 8 km). Mede gezien de afstand, de afscherming door bestaande bebouwing en gezien het feit, dat er in het voorliggend plan geen nieuwe ontwikkeling wordt voorzien is er geen sprake van invloed ten gevolge van het voorliggend plan op beide gebieden.

De kans op aanwezigheid van beschermde soorten in het kader van Wnb binnen het plangebied is aanwezig. Vleermuisverblijfsplaatsen zijn, vanwege de aanwezigheid van ventilatievoegen, niet uit te sluiten. Voor aantasting dan wel verwijdering is een ontheffing van bevoegd gezag (Provincie Groningen) noodzakelijk. Het is op voorhand voldoende aannemelijk dat, ook wanneer vleermuizen zouden worden aangetroffen, de Wet natuurbescherming niet aan de uitvoering van dit plan in de weg staat. De verplichte uitvoering van jaarrond-onderzoek wordt daarbij gewaarborgd in de planregels.

Geluidhinder

Uit de berekeningen van het akoestisch onderzoek blijkt dat er sprake is van een overschrijding van de voorkeurswaarde op de te bouwen woningen vanwege de Vestdijklaan. Het treffen van geluidbeperkende maatregelen stuit op bezwaren van verkeerskundige en stedenbouwkundige oogpunt. Wij zijn voornemens een hogere grenswaarde vast te stellen vanwege de Vestdijklaan. De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt ten hoogste 58 dB. Dit is niet hoger dan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 68 dB in de Wet geluidhinder.

Ten aanzien van de A28 wordt voldaan aan de voorkeurswaarde van 48 dB. De Wet geluidhinder stelt vanwege deze weg geen aanvullende eisen aan het bouwplan. De geluidbelastingen van de niet zoneplichtige wegen (De Mérodelaan en Bordewijklaan) zijn ten hoogste 51 dB.

Tot slot blijkt dat het geluideffect vanwege het extra verkeer ten gevolge van de nieuwe appartementen zeer beperkt is, namelijk een toename van 0,8 dB.

Gesteld kan worden dat de nieuwe situatie sprake voldoet aan de normen, mits een hogere grenswaarde wordt verleend.

Externe veiligheid

De Omgevingsdienst heeft de externe veiligheidsrisicobronnen in de omgeving geïnventariseerd en geoordeeld dat er geen aanleiding bestaat tot het treffen van maatregelen. Naast de Omgevingsdienst Groningen heeft de Veiligheidsregio Groningen de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid in het plangebied beoordeeld. Hieruit volgt dezelfde conclusie als die van de Omgevingsdienst Groningen, namelijk dat er geen aanleiding bestaat tot treffen van maatregelen. Wel adviseren beide instanties de toekomstige bewoners te informeren over de risico's en wat te doen indien er een incident of ramp plaatsvindt.

Windhinder

Op basis van de resultaten van een windhinderstudie kan geconcludeerd worden dat voor de nieuwbouw aan De Mérodelaan in de beschouwde situaties kans op windhinder bestaat bij de entrees en met name in de passage tussen de gebouwen. Een manier om de verwachte windhinder tegen te gaan is het dichtzetten van de passage. De ontwikkelaar heeft dat toegezegd, waardoor er geen relevante windhinder rond het gebouw ontstaat.

vastgesteld

Overige milieuaspecten

Ten aanzien van andere milieuaspecten, te weten: archeologie, waterhuishouding, bedrijven en milieuzonering, luchtkwaliteit, bodem, kabels en leidingen en bezonning kan worden gesteld dat het project (deels zeer) beperkte effecten voor het milieu met zich meebrengt.

Conclusie

De milieueffecten van het project zijn beoordeeld. Geconcludeerd kan worden dat de effecten relatief beperkt zijn. Er bestaat daarom geen aanleiding voor de uitvoering van een volledige milieueffectrapportage.

vastgesteld

gemeente Groningen - bestemmingsplan De Merodelaan

Hoofdstuk 5 Juridische toelichting

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan De Merodelaan 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.

Dit bestemmingsplan is gemaakt conform SVBP 2012 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012) en het standaard-bestemmingsplan van de gemeente Groningen. Daarin zijn de regels zoveel mogelijk 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, zodat kan worden in- en uitgezoomd, en bezit een meetfunctie. Het digitale plan is raadpleegbaar via het internet (gemeente.groningen.nl/projecten-en-bestemmingsplannen alsook www.ruimtelijke.plannen.nl). Daar zijn de digitale bestanden ook te downloaden.

De papieren (analoge) verbeelding bestaat uit één kaartblad met schaal 1:1.000. Deze verbeelding is getekend conform de PRABPK 2012 (Praktijkrichtlijn Analoge Bestemmingsplankaart). De verbeelding geeft in samenhang met de regels de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied aan.

5.2 Geldende bestemmingsplannen en overige regelingen

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

Nr.	(Bestemmings)plan	Vastgesteld door de gemeenteraad	Goedgekeurd door gedeputeerde staten
1.	De Wijert	27 januari 2010	n.v.t.
2.	Woningsplitsing	23 april 2014	n.v.t.
3.	Facetherziening parkeren	8 juni 2016	n.v.t.



Figuur 8: uitsnede verbeelding bestemming De Wijert. De planlocatie heeft de bestemming Detailhandel (roze) met daaraan grenzend Verkeer (grijs) en Wonen (geel).

5.3 Toelichting op de artikelen

5.3.1 Artikelsgewijze toelichting

Inleidende regels

De artikelen 1 tot en met 2 bevatten achtereenvolgens de in het plan gebruikte begrippen en hun definitie, de wijze waarop moet worden gemeten en de manier van omgaan met uitmetingsverschillen.

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.

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).

Bestemmingsregels

Artikel 4 Verkeer

De bestemming Verkeer omvat de hoofdverkeersstructuur in het plangebied. Het gaat hier feitelijk om bestaand openbaar toegankelijk gebied, dat deze functie in hoofdzaak ook

vastgesteld

gemeente Groningen - bestemmingsplan De Merodelaan

behoudt. Met het oog op de eventuele realisatie van (bijvoorbeeld) luifels of balkons boven het direct aangrenzende openbaar gebied is het juridisch noodzakelijk om dat direct aangrenzende gebied binnen dit plan op te nemen. De bestemming is grotendeels hetzelfde als de geldende bestemming uit bestemmingsplan De Wijert.

Artikel 5 Wonen

De bestemming Wonen is specifiek voor deze ontwikkeling samengesteld. Voor deze bestemming is gekozen omdat in de nieuwe situatie het grootste gedeelte van de bebouwing de functie wonen krijgt. Binnen de bestemming is echter ook detailhandel op de begane grond mogelijk gemaakt. Dit is geregeld via een gelijknamige functieaanduiding, in combinatie met de bestemmingsomschrijving en de specifieke gebruiksregels.

Binnen de bestemming is een bouwvlak opgenomen, dat gelijk ligt met het bestemmingsvlak. De bouwhoogte is gevarieerd en gebaseerd op het basisontwerp, waarin de hoogte van west naar oost afloopt.

De overige regels zijn gebaseerd op de standaardregels van de gemeente. Dat geldt ook voor de regeling voor bijbehorende bouwwerken, welke hierna wordt toegelicht.

Bijbehorende bouwwerken , zoals aan-en uitbouwen, bijgebouwen, carports en serres in achtererfgebied

Voor de regeling van bijbehorende bouwwerken is aangesloten bij de omgevingsvergunningvrije regeling in bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht (Bor) 2014. Het bestemmingsplan staat niet meer toe dan het Bor al doet. Toch is deze regeling overgenomen ten behoeve van de duidelijkheid van het ontwikkelplan en omdat hiermee een basis is geschapen voor toepassing van de afwijkingsbevoegdheid.

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.

Voor een uitgebreidere toelichting op deze regeling: zie de folder van de rijksoverheid, <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/brochures/2014/12/03/bij-een-hoofdgebouw-behorende-bouwwerken>.

Woningsplitsing

Ingevolge het op 23 april 2014 vastgestelde facet-bestemmingsplan Woningsplitsing staat de bestemming het niet toe om een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen. Met deze regeling wordt het realiseren van kamerverhuurachtige zelfstandige eenheden tegengegaan. De regeling is bedoeld om de diversiteit aan woningtypen in een woonbuurt te borgen en de kleinere gezinswoningen (tot 140 m² oppervlakte) in stand te laten.

Algemene regels

Artikel 6 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 7 Algemene bouwregels

vastgesteld

gemeente Groningen - bestemmingsplan De Merodelaan

41

7.1 Parkeren

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

7.2 Ruimte tussen bouwwerken

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

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

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

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

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

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

Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 10 Overgangsrecht

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

Artikel 11 Slotregel

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

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 bestemmingsplan biedt de mogelijkheid aan huis verbonden beroepen -met behoud van de woonfunctie- uit te oefenen *in een woning en de daarbij behorende aangebouwde bijbehorende bouwwerken*.

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

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

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

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

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

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

Ad c. Bij de 'intensiteit' van het gebruik kan worden gedacht aan frequent of incidenteel gebruik.

Als nu blijkt dat het gebruik aldus een uitstraling heeft welke niet te rijmen valt met de gelegde woonbestemming, dan is het gebruik strijdig met de woonbestemming (zie ARRvS, AB 1993/163).

Onder een 'vrije beroepsbeoefenaar' wordt verstaan: 'iemand die wordt gevraagd om zijn individuele, persoonlijke kwaliteiten, die in het algemeen op artistiek of academisch/HBO-niveau liggen'. In de praktijk is het onderscheid moeilijk aan te geven. Bij vrije beroepen valt te denken aan: advocaat, accountant-administratieconsulent, alternatieve genezer, belastingconsulent, bouwkundig architect, dierenarts, fysiotherapeut, gerechtsdeurwaarder, huidtherapeut, huisarts, interieurarchitect, juridisch adviseur, kunstenaar, logopedist, makelaar, medisch specialist, notaris, oefentherapeut, Cesar/Mensendieck, organisatieadviseur, orthopedagoog, psycholoog, raadgevend adviseur, redacteur, registeraccountant, stedenbouwkundige, tandarts, tandarts-specialist, (al dan niet beëdigd) tolkvertaler, tuin- en landschapsarchitect, verloskundige.

Kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

vastgesteld

gemeente Groningen - bestemmingsplan De Merodelaan

Overige activiteiten, die niet vallen onder de aan huis verbonden beroepen, maar in bepaalde gevallen wel daarmee gelijk te stellen zijn, worden aangemerkt als beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteiten, die niet rechtstreeks passen binnen de woonbestemming. Zij zijn daarom niet bij recht toegestaan in dit plan. Wel is het mogelijk voor deze activiteiten bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan (zie lid 5.6) voor zover voorkomend op de bij dit plan behorende Lijst van bedrijfstypen wonen-werken (bijlage 2).

Hoofdstuk 6 Participatie, inspraak en overleg

6.1 Participatie

Het project betreft de toevoeging van woningen binnen een bestaande woonwijk, met behoud van de bestaande detailhandelsfunctie. In functioneel opzicht is het project op voorhand als een logische ontwikkeling te beschouwen. In ruimtelijk opzicht leidt het project tot een duidelijk toename van bouwvolume in de omgeving. Het aantal bouwlagen neemt toe van één tot (maximaal) acht. De uitbreiding van de bebouwde oppervlakte is evenwel beperkt. Bovendien loopt de bouwhoogte van het complex in de richting van de eengezinswoningen aan de Bordewijklaan, ten oosten van de planlocatie.

Over met name de ruimtelijke gevolgen van het project heeft overleg met de belanghebbenden uit de buurt plaatsgevonden. De ontwikkelaar heeft op 15 november 2017 een informatieavond georganiseerd in de recreatiezaal van de Zuiderflat. De belangstelling was groot en er waren op die avond zowel kritische als positieve geluiden te horen.

Over het plan voor de herontwikkeling van de Aldi supermarkt met daarboven circa 55 appartementen aan de Mérodelaan heeft op 15 november 2017 een informatieavond plaatsgevonden in de naastgelegen Zuiderflat. Veel gehoorde opmerkingen gingen op deze bewonersavond over de parkeeroverlast die zich met name voordoet tijdens de haal- en brengtijden van de Brederoschool.

Bij brief van 14 december 2017 zijn de omwonenden nader geïnformeerd over de vervolgprocedure.

6.2 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan De Mérodelaan is van 18 januari tot en met 14 februari 2018 ter inzage gelegd op basis van de Algemene Inspraakverordening. Gedurende deze termijn zijn 7 inspraakreacties binnengekomen, namelijk van:

1. een bewoonster van een woning aan de Queridolaan;
2. een bewoner van een woning aan de Klooslaan;
3. een groep van 17 bewoners van woningen aan De Mérodelaan, de Bordewijklaan en de Antoon Coolenlaan (met een gelijklopende inspraakreactie);
4. de bewoners van een woning aan de Top Naefflaan;
5. de praktijk voor fysiotherapie/schoonheidssalon aan de Bordewijklaan;
6. een bewoonster van een woning aan de Vestdijklaan;
7. de Brederoschool aan het Ina Boudierplantsoen.

Aard van de ingediende inspraakreacties

Omdat veel inspraakreacties betrekking hebben op dezelfde onderwerpen (parkeren en omvang van de nieuwbouw) zijn hieronder de reacties per thema van een gemeentelijke reactie voorzien.

Parkeren/toename verkeer (in alle reacties)

Door de nieuwbouw wordt de parkeerdruk in de buurt groter. Er is nu al een parkeerprobleem tijdens de haal- en brengtijden van scholieren van de Brederoschool. Het parkeeronderzoek van de gemeente is in een beperkte omgeving uitgevoerd. Er zijn 44 plekken voor 55 appartementen. Dat is te weinig, sommige bewoners hebben een tweede auto en er moet ook parkeerruimte zijn voor bezoekers. Bij het koppelen van een parkeerplaats aan een appartement kan niet worden voorkomen dat bewoners elders parkeren. Dit is niet te ondervangen met een bepaling in een splitsingsakte en/of huishoudelijk reglement. Het parkeerterrein aan De Mérodelaan is niet van de

vastgesteld

ontwikkelaar, maar van de gemeente die verantwoordelijk is voor de openbare ruimte. Bij een herinrichting van het plein kan het aantal parkeerplaatsen maar beperkt toenemen. Er zal een toename zijn van geluidhinder en fijnstof, met name bij de autolift voor het appartementencomplex. Bezorgdheid wordt uitgesproken over de verkeersveiligheid en de bereikbaarheid van de Brederoschool.

Reactie gemeente: volgens de geldende gemeentelijke parkeernormen voor woningen geldt voor niet-grondgebonden huur- en koopwoningen tussen 50-79 m² een norm van 1,1 parkeerplaats per appartement. Voor kleine appartementen (< 50 m²) is deze norm 0,3. Bij het bepalen van de normen is er van uitgaan dat er bewoners zijn die geen auto hebben en dat er bewoners zijn die twee auto's hebben. Ook is bij het vaststellen van de normen rekening gehouden met bezoekers.

De vastgestelde, op dit moment geldende, parkeernormen vormen het uitgangspunt bij het berekenen van het aantal benodigde parkeerplaatsen. Het te ontwikkelen bouwplan voorziet in een eigen parkeerdek voor 46 parkeerplaatsen. Het ligt in de bedoeling van de ontwikkelaar om de parkeerplaatsen te koppelen aan de woning, zodat de bewoners geen geld kunnen uitsparen door in de naaste omgeving te parkeren, maar het is inderdaad juist dat dit probleem moeilijk kan worden ondervangen in gebieden waar gratis geparkeerd kan worden.

Als het merendeel van de nieuwbouw uit grotere appartementen bestaat, betekent dit dat er volgens de parkeernormen een tekort is aan parkeerplaatsen in het gebouw. Er is daarom een parkeeronderzoek verricht naar de parkeergelegenheid in de nabije omgeving. Volgens dit onderzoek ('De Mérodelaan van BonoTraffics BV d.d. 5 oktober 2017') komt de bezettingsgraad in de openbare ruimte in de omgeving van het bouwplan niet boven de 85%. Het parkeeronderzoek is gehouden in de directe invloedssfeer van het bouwplan aan De Mérodelaan in een straal van ongeveer 100 meter. Een ruimer parkeeronderzoek, waarbij ook de kantoren aan de Queridolaan worden meegenomen, is voor dit bestemmingsplan niet noodzakelijk: de parkeerdruk langs de straat is hier tijdens kantoortijden hoog, maar dit heeft in feite geen directe relatie met de herontwikkeling van de Aldi-locatie. Uit het gehouden parkeeronderzoek blijkt dat er binnen loopafstand van het bouwplan voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn. Dit betekent dat het college van Burgemeester en Wethouders bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het nieuwe bouwplan vrijstelling kan verlenen van de verplichting de parkeerplaatsen geheel op eigen terrein te realiseren.

Daarbij komt dat het bestaande parkeerterrein aan De Mérodelaan efficiënter zal worden ingericht, compacter met meer groen. Deze herinrichting geschiedt vanwege de uitvoeringskosten in overleg met de ontwikkelaar, maar het blijft een openbare ruimte waarvoor de gemeente verantwoordelijk is. De beschikbare ruimte is inderdaad beperkt, maar een kleine toename van het aantal parkeerplaatsen (van 48 naar 52 parkeerplaatsen) is mogelijk.

Uit het parkeeronderzoek is, wat de insprekers in hun reactie aangeven, gebleken dat tijdens de haal- en brengtijden van de Brederoschool een overbezetting is op het parkeerterrein De Mérodelaan. Bij de herinrichting van het parkeerterrein wordt hiermee rekening gehouden, om de bereikbaarheid en veiligheid voor alle gebruikers zo goed mogelijk te maken. Bij deze plannen zal de school worden betrokken. Ook de buurt zal worden geïnformeerd. Gezien de beperkte ruimte en het feit dat de school zelf niet over 'eigen' parkeerplaatsen beschikt, zal niet alle overlast bij het halen en brengen van schoolgaande kinderen kunnen worden weggenomen. Hier ligt ook een verantwoordelijkheid van ouders die hun kinderen met de auto naar school brengen.

Als gevolg van de nieuwbouw is er enige toename van verkeersgeluid, maar de extra verkeerstoename ten gevolge van de nieuwbouw is beperkt. Uit de geluidparagraaf van het bestemmingsplan (4.5.2) blijkt dat deze toename 0,8 dB bedraagt. Deze toename leidt niet tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de bestaande woningen (in een

vastgesteld

gebied met stedelijke bebouwing). Dit geldt ook voor de hinder van de auto-lift die gesitueerd wordt aan de oostzijde, op enige afstand van de omringende woningen. De omvang van het parkeerdek met 46 parkeerplaatsen is ook niet zodanig groot dat er sprake is van langdurig stationair draaiende auto's die geluid- en uitlaatgassen produceren. De hoeveelheid fijnstof blijft beneden de wettelijke luchtkwaliteitsnormen (zie ook paragraaf 4.5.3 van het bestemmingsplan).

Bouwplan is te groot/kolossaal (reactie 2,3,6), aantasting privacy, minder (zon)licht en ingang supermarkt

Meerdere buurtbewoners vinden het bouwplan te fors. Op een impressietekening staan 7 bouwlagen ingetekend, in andere stukken wordt gesproken over 8 bouwlagen. Een bouwplan met minder appartementen, in 2 lagen boven de winkel is prima, maar het nu voorleggende plan is te omvangrijk. Het plan leidt tot minder privacy en lichtinval. Gesproken wordt over minder zicht op ruimte en lucht. Gevraagd wordt om bezonningsdiagrammen in juni/juli, en dan met name in de avonduren. Verder wordt er voor gepleit de ingang van de supermarkt te situeren aan de westkant (waar die nu ook is) en het laden en lossen te handhaven aan de zijde van de Bordewijklaan (oostzijde).

Reactie gemeente:

Het betreft een bestemmingsplan voor een bouwplan met getrapte bebouwing naar 8 bouwlagen. In de uitnodiging voor de informatie avond van 15 november 2017 is een oude tekening met 7 bouwlagen gebruikt. Deze geeft geen juist beeld, het bestemmingsplan dat nu voorligt, gaat uit van maximaal 8 lagen. Ook tijdens de informatieavond is het plan met 8 bouwlagen gepresenteerd.

Stedenbouwkundig wordt deze bouwhoogte op deze plek in De Wijert-zuid verantwoord geacht. Deze wijk sluit stedenbouwkundig aan op De Wijert-noord. De groene centrale ruimte tussen de Vondellaan en de Van Lenneplaan waarin en waaraan de wijkvoorzieningen liggen, is over de Ketwich Verschuurlaan naar het zuiden doorgezet. Deze groene zone kent enkele hoogte-accenten: de Vondelflat en de hoge flat aan de Van Lenneplaan, beide 14 bouwlagen. In De Wijert-zuid wordt deze groenzone beëindigd door de Zuiderflat, 11 bouwlagen. De Zuiderflat kijkt aan de zuidkant uit op het Ina Boudierplantsoen. Het bijzondere punt binnen de wijk wordt benadrukt doordat er enkele wijkvoorzieningen zijn geconcentreerd: een supermarkt, een bloemenkiosk en een praktijkruimte voor fysiotherapie. Dit zijn nu éénlaagse gebouwen die tussen de groene zone en de Zuiderflat in staan. Met name de huidige supermarkt heeft weinig uitstraling naar de omgeving. De entree bevindt zich aan de meest naar binnen gekeerde ruimte. De overige gevels zijn gesloten.

De ontsluiting van De Wijert-zuid vindt plaats via een verkeerslus gevormd door de Vestedijklaan en de Bordewijklaan. De Ketwich Verschuurlaan verbindt de wijk aan de A28 en aan de rest van de stad. Deze lus is behalve door de Vestedijklaan zelf, met de Ketwich Verschuurlaan verbonden door de Queridolaan en de Marcellus Emantslaan. Aan deze lus liggen doodlopende woonstraten (cul-de-sacs), waarvan De Mérodelaan er één van is.



Figuur 9: luchtfoto van de Wijert-noord en zuid in vogelvlucht

De kruising Vestdijklaan-Bordewijklaan is een scharnierpunt in de wijk. Het is het begin van de verkeerslus en het ligt ook aan het einde van de groene zone die De Wijert-zuid verbindt met De Wijert-noord. De nieuwe bebouwing die wordt voorgestaan benadrukt de betekenis van de plek als beëindiging van de Groene zone en het sleutelpunt in de verkeerslus. Het huidige éénlaagse gebouw dat de supermarkt huisvest, vormt slechts een zwakke begeleiding van de Bordewijklaan.

Gestreefd wordt naar een stedenbouwkundig ensemble van de Zuiderflat met een nieuw volume aan de Bordewijklaan dat uitdrukking geeft aan de bijzondere positie binnen de wijk en benadrukt dat hier enkele voorzieningen liggen voor de wijk als geheel. In tegenstelling tot eerdere plannen voor deze locatie wordt hierbij nu niet gestreefd naar nieuwbouw met eenzelfde hoogte als de Zuiderflat, maar naar een gebouw met een getrap volume, dat bovendien lager blijft dan de Zuiderflat. Flats met getrapte volumes is een terugkerend kenmerk van De Wijert-zuid. Ze komen bijvoorbeeld voor aan de Marcellus Emantslaan, Aart van der Leeuwlaan, Van Moerkerkenlaan en aan de Helene Swarthlaan, Top Naefflaan, Maria Dermoutlaan en ook de Zuiderflat zelf. Doordat het gebouw lager is dan de Zuiderflat en getrap afloopt in oostelijke richting sluit het volume goed aan bij de naastgelegen woningen aan de Bordewijklaan terwijl het toch het knooppunt in de wijk benadrukt.

Door de ligging aan de noordkant van De Mérodelaan neemt het nieuwbouwplan weinig zonlicht weg uit de omliggende woningen en tuinen. De afstand tot omliggende woningen wordt aanvaardbaar geacht. Naar aanleiding van het verzoek om meer studies naar de bezonning zijn zonstudies toegevoegd over de maanden juni en juli, op verschillende tijdstippen, ook in de avonduren. Hieruit blijkt inderdaad dat er in de avonduren sprake is van minder zon, met name op het parkeerterrein aan De Mérodelaan. De huidige woningen aan De Mérodelaan hebben ook in de periode juni en juli last van schaduwwerking, maar dit wordt veroorzaakt door de Zuiderflat (huidige situatie). Overdag is er in deze periode nauwelijks schaduwwerking.

vastgesteld

De aantasting van privacy is, gezien de voor stedelijke begrippen relatief ruime afstand van de nieuwbouw tot de bestaande woningen, beperkt. Wat betreft het zicht op ruimte en lucht: de huidige situatie verandert, maar het zicht op ruimte en lucht wordt niet ontnomen.

Er wordt een groot belang gehecht aan de uitstraling van het gebouw op de omgeving, met name op de begane grond. Het publieke karakter mag hier goed tot uitdrukking komen. Daarom wordt erop ingezet dat de entreepartij van de supermarkt goed zichtbaar is vanaf de Bordewijklaan en dat ook de entree voor de appartementen aan deze zijde is gesitueerd. Aan deze zijde bevinden zich geen woningen die hier direct zicht op hebben. De bevoorrading van de supermarkt blijkt ook aan deze zijde om de overlast voor de buurt te beperken. Aan de kant van De Mérodelaan komen enkele wooneenheden op de begane grond, zodat aan deze zijde een vriendelijke gevel ontstaat.

Planschade, nadeelcompensatie, schade door de bouw/veiligheid, aardbevingsbestendig bouwen

(reactie 3 en 5)

Een aantal bewoners vreest een aantasting van het woon- en leefklimaat en waardedaling van hun woning, waardoor er sprake is van planschade. Ook zal er door de bouwactiviteiten sprake van schade zijn voor de naastgelegen praktijkruimte voor fysiotherapie vanwege verlies aan klanten (nadeelcompensatie).

Reactie gemeente: de regeling voor planschade (ingevolge artikel 6.1 van de Wet op de ruimtelijke ordening) is gebaseerd op de beginselen van redelijkheid en billijkheid. Hiervoor geldt, net als bij nadeelcompensatie, dat een zekere mate van overlast of financieel nadeel ten gevolge van rechtmatig overheids-handelen dient te worden beschouwd als een normale maatschappelijke gebeurtenis, waarmee iedereen kan worden geconfronteerd. Indien men van mening is dat de schade redelijkerwijs niet voor de aanvrager (bewoner of ondernemer) behoort te blijven, kan een beroep worden gedaan op de planschaderegeling of de nadeelcompensatieregeling. Een onafhankelijke beoordelingscommissie zal dan een advies over het ingekomen verzoek uitbrengen aan het college van Burgemeester en Wethouders. De eerlijkheid gebiedt te zeggen dat de kans op het toekennen van planschade als gevolg van dit bestemmingsplan klein is, omdat moet worden aangetoond dat de omliggende woningen ten gevolge van de nieuwe ontwikkeling minder waard worden.

De Algemene Nadeelcompensatieverordening geldt niet voor planschade. Dat wil zeggen men kan geen beroep doen op beide regelingen (het is één van beide). In beginsel kan tijdelijke overlast een bron zijn van nadeelcompensatie. Dat de oorzaak daarvan is gelegen in de uitvoering van een bestemmingsplan staat daaraan niet in de weg. Ook hier gelden de principes van redelijkheid, billijkheid en normaal maatschappelijk risico. Of er inderdaad voor vergoeding in aanmerking komend nadeel wordt geleden kan pas worden vastgesteld als de omzetcijfers kunnen worden vergeleken met die van de 3 vorige jaren. In specifieke gevallen is het mogelijk een voorschot te vragen. Dit hangt af van een concrete aanvraag die met nadere gegevens moet worden ingediend bij het college van Burgemeester en Wethouders. De regeling is te vinden op het Internet: Algemene Nadeelcompensatie Verordening gemeente Groningen.

Wat betreft mogelijke schade die door de sloop en nieuwbouw kan worden toegebracht: op grond van het geldende Bouwbesluit is een Bouw- en Sloopveiligheidsplan verplicht. Hierin worden zaken geregeld zoals het afbakenen van het sloopgebied en de aan- en afvoer van bouwverkeer. Dit zal ook met de omwonenden en de school worden gecommuniceerd. Voor mogelijk toegebrachte schade is de aannemer verzekerd.

vastgesteld

Aardbevingsbestendig bouwen is (nog) niet opgenomen in de bouwregelgeving die is vastgelegd in het Bouwbesluit. Wel zijn er Praktijkrichtlijnen voor aardbevingsbestendig bouwen, waar bouwbedrijven zich steeds meer bewust van zijn om de constructie van een gebouw beter bestand te maken tegen aardbevingen.

Te groot bouwvlak, windhinder, huidige overkapping, hangjeugd (reactie 5)

De praktijkruimte voor fysiotherapie geeft aan dat het ingetekende bouwvlak aan de westzijde te groot is, het lijkt alsof er gebouwd gaat worden op grond van de praktijkruimte. Gesproken wordt over windhinder in de nauwe open ruimte tussen de nieuwbouw en de bestaande praktijkruimte. Vraag is of de twee plantenbakken het windhinderprobleem kunnen oplossen. Wat gebeurt er met de huidige overkapping? Bezorgdheid wordt uitgesproken over de sociale controle in deze hoek, een mogelijke plek voor hanggroepen.

Reactie gemeente: de inspraakreactie is wat betreft de omvang van het bouwvlak correct. Op de 'digitale verbeelding' is per abuis het (gele) bouwvlak voor de nieuwbouw iets te ver in westelijke richting doorgetrokken, zodat het lijkt alsof er ook op grond van de naastgelegen praktijkruimte gebouwd wordt. Dit is niet geval: de nieuwbouw blijft binnen de kadastrale eigendomsgrens. De verbeelding wordt hierop aangepast.

De ruimte tussen de nieuwbouw en de praktijkruimte wordt dichtgebouwd. Hierdoor wordt de overlast van windhinder geminimaliseerd. De ontwikkelaar bepaalt samen met de fysiopraktijk op welke manier het tussenstuk dicht gezet gaat worden en wat er gaat gebeuren met het verwijderen van de huidige overkapping. Voor nu hebben de ontwikkelaar en de fysiopraktijk afgesproken dat de ontwikkelaar alle schade bij het verwijderen van de overkapping gaat herstellen.

Omdat de ingang van de supermarkt naar de andere kant wordt verplaatst, wordt de zijde bij de praktijkruimte stiller. Dit kan negatieve effecten (hangjongeren) met zich meebrengen. Mogelijk kan hier met verlichting wat aan worden gedaan. Verder is dit een aandachtspunt bij de planuitwerking, waarbij zo nodig de afdeling Stadsdeelcoördinatie en de wijkagenten van Groningen-Zuid worden betrokken.

Overige opmerkingen (diverse reacties)

Reactie gemeente:

- de huidige praktijkruimte voor fysiotherapie en de bloemenkiosk worden in de voorliggende planontwikkeling niet meegenomen (inspraakreactie 1);
- als op de informatieavond van 15 november 2017 is overgekomen dat de ontwikkelaar en/of de gemeente in gebreke zijn gebleven wat betreft (de eerlijkheid van) de informatievestrekking, dan is dat beslist niet de bedoeling. Er is geen sprake van een 'politiek tactisch spel': er is een bouwplan ontwikkeld, waar de gemeente zich in kan vinden en waarover zo transparant mogelijk gecommuniceerd wordt.

6.3 Overleg

In het kader van het wettelijk vooroverleg met maatschappelijke instanties zijn is het voorontwerpbestemmingsplan aan diverse partijen beschikbaar gesteld met het verzoek om commentaar te leveren. Behoudens de reactie van de school (zie de vorige paragraaf) zijn geen inhoudelijke reacties door instanties ingediend.

vastgesteld

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid / exploitatie

7.1 Financieel-economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan wordt vastgesteld met het oog op de ontwikkeling van een appartementengebouw, waarbij de bestaande detailhandelsfunctie terug komt. Dit project wordt door een private partij ontwikkeld. Voor het project is een grondexploitatie opgesteld. De gemeente Groningen heeft de exploitatie beoordeeld en beschouwt het project als haalbaar.

Nagegaan is of het op basis van de Wet ruimtelijke ordening (en de daarin opgenomen regeling omtrent grondexploitatie) noodzakelijk is een exploitatieplan aan het bestemmingsplan toe te voegen. Een dergelijk plan wordt tezamen met het bestemmingplan door de raad vastgesteld en bevat een verantwoording van de wijze, waarop de kosten van een ontwikkeling verzekerd zijn. Daarnaast kan een exploitatieplan inrichtingseisen voor de ontwikkeling bevatten.

Een exploitatieplan is niet nodig als ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan een exploitatieovereenkomst is gesloten met de ontwikkelaar of als het gaat om gronden die in eigendom zijn van de gemeente of waarvoor er reeds een bouwvergunning is afgegeven dan wel waarvoor een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan is opgenomen.

Voor dit plan sluit de ontwikkelende partij een anterieure overeenkomst met de gemeente Groningen. Het wettelijk voorgeschreven verhaal van kosten is daarmee anderszins verzekerd. De overeenkomst is/wordt gesloten voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld. Het is op grond van het vorenstaande niet nodig dat de raad bij dit bestemmingsplan een exploitatieplan vaststelt.

vastgesteld

gemeente Groningen - bestemmingsplan De Merodelaan

Pagina 53 t/m 182 (bijlagen toelichting) zijn opgenomen in een afzonderlijk document.

Regels

vastgesteld

gemeente Groningen - bestemmingsplan De Merodelaan
183

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

- 1.1 plan:
 het bestemmingsplan De Merodelaan met identificatienummer NL.IMRO.0014.BP579DeMerodelaan-va01 van de gemeente Groningen.
- 1.2 bestemmingsplan:
 de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlage.
- 1.3 verbeelding:
 de verbeelding van het bestemmingsplan De Merodelaan, met het identificatienummer NL.IMRO.0014.BP579DeMerodelaan-va01.
- 1.4 aanduiding:
 een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.
- 1.5 aanduidingsgrens:
 de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.
- 1.6 bebouwing:
 één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.
- 1.7 bebouwingspercentage:
 een op de verbeelding of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van een bouwperceel, dat ten hoogste mag worden bebouwd.
- 1.8 bestemmingsgrens:
 de grens van een bestemmingsvlak.
- 1.9 bestemmingsvlak:
 een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.
- 1.10 bouwgrens:
 de grens van een bouwvlak.
- 1.11 bouwperceel:
 een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.
- 1.12 bouwperceelgrens:
 de grens van een bouwperceel.

vastgesteld

1.13 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.

1.14 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.

1.15 additionele voorzieningen:

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

1.16 archeologische verwachtingswaarden:

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

1.17 archeologische waarden:

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

1.18 bebouwing:

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

1.19 bebouwingsgebied:

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

1.20 bedrijfsgebouw:

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

1.21 beperkt kwetsbaar object:

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

1.22 bestaand:

op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaand.

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.

vastgesteld

- 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 op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak. Een vrijstaand bijbehorend bouwwerk is tevens functioneel ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
- 1.27 bruto vloeroppervlakte:
de som van de oppervlaktes van alle bouwlagen van een gebouw, gemeten op de vloer van de bouwlaag, tussen de binnenzijde van de gevelmuren.
- 1.28 dak:
iedere bovenbeëindiging van een gebouw.
- 1.29 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.
- 1.30 detailhandel in auto's, boten en caravans:
detailhandel in auto's en motoren, boten en caravans en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen en/of materialen.
- 1.31 detailhandel in brand- en/of explosiegevaarlijke stoffen:
detailhandel in goederen die naar hun aard zodanig brand- en/of explosiegevaar kunnen opleveren dat uitstalling ten verkoop in een winkelgebied niet verantwoord is.
- 1.32 detailhandel in grove bouwmaterialen:
detailhandel in materialen voor de ruwbouw van gebouwen en dergelijke zoals stenen, zand, beton, bestratingmateriaal en hout.
- 1.33 detailhandel in kampeerartikelen:
detailhandel in tenten en kampeeruitrusting, zoals kampeermeubelen, slaapzakken en kooktoestellen, en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen, zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen en/of materialen, met een minimum-verkoopvloeroppervlakte van 1000 m².

vastgesteld

- 1.34 detailhandel in keukens en sanitair:
detailhandel in keukens en sanitair en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen en/of materialen.
- 1.35 detailhandel in motorbrandstoffen:
detailhandel in motorbrandstoffen, waaronder begrepen smeermiddelen voor motorvoertuigen en benodigdheden voor gebruik, reiniging of spoedeisende reparaties van motorvoertuigen alsmede accessoires daarvoor en daaraan ondergeschikt detailhandel in voedings- en genotmiddelen.
- 1.36 detailhandel in volumineuze goederen:
detailhandel die vanwege de omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling, zoals verkoop van auto's, boten, caravans, tuinrichtingsartikelen, grove bouwmaterialen, keukens en sanitair.
- 1.37 erf:
al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw voor zover dit bestemmingsplan die inrichting niet verbiedt.
- 1.38 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.
- 1.39 gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
- 1.40 gebruiksoppervlakte woonfunctie:
de oorspronkelijke vloeroppervlakte binnen de bouwmuren bepaald volgens NEN 2580 met dien verstande dat daarbij aangebouwde bergingen, garages en andere niet voor bewoning geschikte ruimtes niet worden meegeteld.
- 1.41 geluidsbelasting:
de geluidsbelasting vanwege een weg, een industrieterrein en/of een spoorweg.
- 1.42 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.
- 1.43 gevellijn
de als zodanig op de verbeelding aangegeven lijn, waarin de voorgevel van een woning moet zijn geplaatst.
- 1.44 grondgebonden woning:
een gebouw, dat een vrijstaande woning of meerdere aaneengebouwde, uitsluitend naast elkaar en niet boven elkaar gelegen, woningen omvat, en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid kan worden beschouwd.

vastgesteld

- 1.45 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.
- 1.46 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.
- 1.47 huishouden:
persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan; daaronder niet begrepen kamerverhuur.
- 1.48 kleinschalige bedrijfsmatige activiteit:
bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in of bij een woning met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend.
- 1.49 NEN:
door de Stichting Nederlands Normalisatie-instituut uitgegeven norm.
- 1.50 netto vloeroppervlak:
de voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) vloeroppervlakte van detailhandelsvestigingen uitgezonderd de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten.
- 1.51 onderbouw:
een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1.20 meter boven peil is gelegen.
- 1.52 pand:
de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.
- 1.53 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.
- 1.54 prostitutie:
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

vastgesteld

- 1.55 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.
- 1.56 verkoopvloeroppervlakte (vvo):
de voor het publiek zichtbare en toegankelijke besloten winkelruimte ten behoeve van de detailhandel.
- 1.57 voorgevel:
de naar de weg toegekeerde gevel van een gebouw, of indien een perceel met meerdere zijden aan de weg grenst, de gevel aan de zijde van de weg, waarop de hoofdtoegang van het gebouw is ontsloten.
- 1.58 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.
- 1.59 winkel:
een gebouw, dat een ruimte omvat, welke door zijn indeling kennelijk bedoeld is te worden gebruikt voor de detailhandel.
- 1.60 woning:
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.
- 1.61 woonwagen:
voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst.
- 1.62 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.
- 1.63 zelfstandige woning:
de kleinste binnen één of meer panden gelegen en voor woondoeleinden geschikte eenheid van gebruik die in functioneel opzicht zelfstandig is.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- 2.1 lengte, breedte en diepte van een gebouw:
tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevelvlakken en / of de buitenkant dakoverstek en/of het hart van de gemeenschappelijke scheidingsmurenmaten buitenwerks, waarbij uitstekende delen van ondergeschikte aard tot maximaal 0,5 meter buiten beschouwing blijven.
- 2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.
- 2.3 de goothoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.
- 2.4 de oppervlakte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.
- 2.5 de inhoud van een bouwwerk:
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

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 Verkeer

4.1 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.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemene bouwregels

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

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen in de vorm van appartementen, met dien verstande dat:
 1. de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van meergeneratiewoningen, ten minste 50 m² bedraagt;
 2. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in ieder geval voor de helft boven peil bevindt, met uitzondering van woningen waarvan de bestaande gebruiksoppervlakte zich geheel beneden peil bevindt;
 3. kamerverhuur niet is toegestaan;
- b. detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel', met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. bijbehorende erven, tuinen en gemeenschappelijke ruimten;
- e. additionele voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemene bouwregels

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

5.2.2 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 op de verbeelding aangegeven bouwhoogte bedragen, met inachtneming van de aangeduide hoogtescheidelijnen.
- c. Woningen mogen uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van de voorkeursgrenswaarde dan wel van een met het oog op de bouw van deze woningen verleende hogere grenswaarde.

5.2.3 Overige bouwwerken

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

- a. Voor zover het niet erf- of perceelsafscheidings betreft mogen de bouwwerken, geen gebouw zijnde, uitsluitend in achtererfgebied worden gebouwd.
- b. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidings mag voor (het verlengde van) de voorgevel maximaal 1 meter bedragen en achter (het verlengde van) de voorgevel maximaal 2 meter.
- c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw en geen bijbehorend bouwwerk zijnde, mag maximaal 4 meter bedragen.
- d. Door het hier bedoelde bouwen mag de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, in achtererfgebied maximaal 50 m² bedragen, met dien verstande dat achtererfgebied voor maximaal 50% mag zijn bebouwd.

5.2.4 Voorwaardelijke verplichtingen

- a. Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning verlenen burgemeester en wethouders niet eerder een omgevingsvergunning dan nadat door aanvrager een rapport is overgelegd waarin:
1. de resultaten van onderzoek zijn opgenomen naar het daadwerkelijk voorkomen van vleermuizen binnen het plangebied, en
 2. eventueel te nemen noodzakelijke mitigerende en/of compenserende maatregelen met het oog op de gunstige staat van instandhouding van soorten zijn aangegeven, en/of
 3. afschriften zijn bijgevoegd van, op grond van het onderzoek als bedoeld onder a, eventueel noodzakelijk gebleken, verleende ontheffingen grond van de Wet natuurbescherming.
- Een en ander ter beoordeling van het bevoegd gezag.
- b. Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning verlenen burgemeester en wethouders niet eerder een omgevingsvergunning dan nadat door aanvrager een rapport is overgelegd:
1. dat, door middel van een bomeneffectanalyse, inzicht geeft in de hoeveelheid en de kwaliteit van bestaande groenvoorzieningen welke moet wijken met het oog op het bouwen;
 2. dat inzicht geeft in de (wijze van) compensatie van te wijken groenvoorzieningen;
 3. waarbij de kwaliteitsbepaling van het te wijken groen is uitgevoerd door een gecertificeerde European Tree Technician.
- Een en ander ter beoordeling van het bevoegd gezag.

5.3 Nadere eisen

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

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

Voor een toelichting zie de juridische toelichting in paragraaf 5.3.

5.4 Afwijken van de bouwregels

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

- a. lid 5.1.a.1 en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40 m² bedraagt;
- b. lid 5.2.1.b, voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning;
- c. lid 5.2.1.b, voor het anderszins splitsen van een woning, mits:
 1. de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140 m², en
 2. de gebruiksoppervlakte gemeten volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50 m².

Het gestelde onder 5.3 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

5.5 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten, voor zover dit niet uitdrukkelijk op grond van lid 5.5 is toegestaan;
- b. detailhandel in auto's, boten en caravans;
- c. detailhandel in brand- en/of explosiegevaarlijke stoffen;
- d. detailhandel in grove bouwmaterialen;
- e. detailhandel in kampeerartikelen;
- f. detailhandel in keukens en sanitair;
- g. detailhandel in motorbrandstoffen;
- h. detailhandel in volumineuze goederen;
- i. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur;
- j. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden;
- k. het gebruik van een bestaande woning als meer dan één zelfstandige woning, behalve als voor splitsing afwijking is verleend met toepassing van lid 5.4.1.b of lid 5.4.1.c.

5.6 Afwijken van de gebruiksregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:
 1. lid 5.5 onder a voor het gebruik van een woning voor een aan huis verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, tot een maximum van 70 m²;
 2. lid 5.5.j voor begeleid wonen.
- b. Afwijken van de regels met toepassing van lid a is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de woonsituatie;
 3. de verkeersveiligheid;
 4. de sociale veiligheid;
 5. de milieusituatie;
 6. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbelregel

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

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 Parkeren

7.1.1 Vergunningverlening

Een omgevingsvergunning voor het bouwen of verbouwen van gebouwen wordt slechts verleend indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat ten behoeve van de betreffende functie in voldoende mate is voorzien in ruimte voor het parkeren of stallen van auto's in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

7.1.2 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.1.1:

- 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 stallingsruimte wordt voorzien.

7.1.3 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in lid 7.1.2 is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

7.1.4 Beleidsregels

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

7.2 Ruimte tussen bouwwerken

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

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

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

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

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Afwijkingsbevoegdheid

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

- a. van de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot maximaal 10% van die maten, afmetingen en percentages en/of van de bij recht in de regels en/of op de 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 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 200 m³, met dien verstande dat voor ondergrondse containers geen maatvoeringsbepalingen gelden;
- h. voor het realiseren van voorzieningen ten behoeve van de verkeers- en waterinfrastructuur;
- i. voor het bouwen van een collector voor warmteopwekking of een paneel voor 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.

vastgesteld

9.2 Voorwaarden voor afwijken

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

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

10.2 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan De Merodelaan.

Bijlagen bij de regels

vastgesteld

gemeente Groningen - bestemmingsplan De Merodelaan
203

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten wonen-werken

SBI-cod e	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

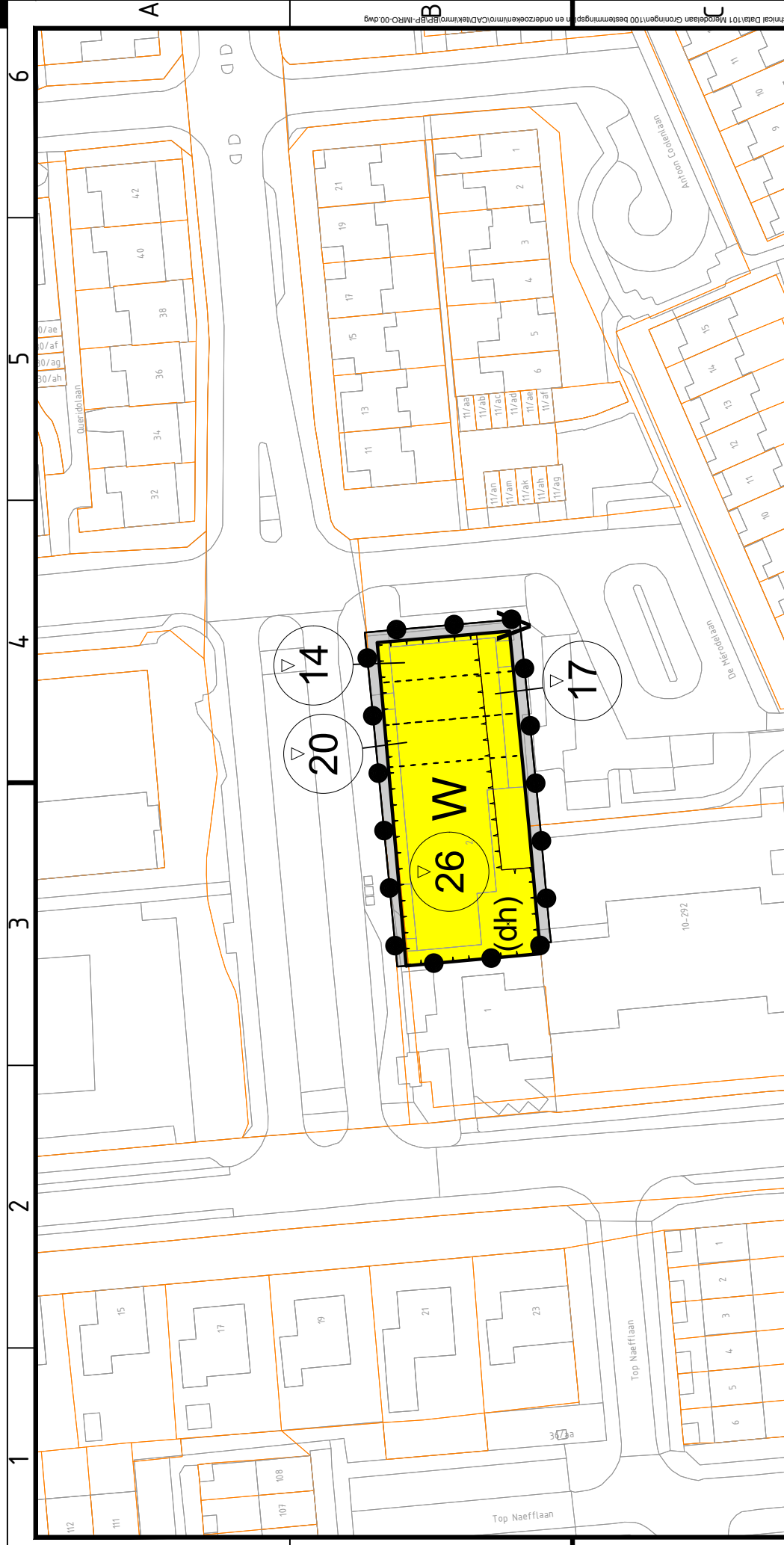
vastgesteld

853	88.91.1	Kinderopvang	
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

Verbeelding.



LEGENDA

Plangebied Plangebied

Enkelbestemmingen

- Verkeer
- Wonen

Funcieaanduidingen

- Detailhandel

Bouwvlakken

- Bouwvlak

Maatvoeringen

- Maximum bouwhoogte (m)

2.0	Eerste uitgave	T. van der Maas	J.W. Geuke	J.W. Geuke	07-08-2018
1.0	revisie	omschrijving	getekend	gecontroleerd	datum
opdrachtgever		project			
Vastgoed Groningen Projectontwikkeling BV		BP De Mérodelaan			
omschrijving		documentsituatie			
Analoge verbouwing		Definitief			
NL.IMRO.0014.BP579DeMerodelaan-va01		documentversie			
1:1000		1.0			
formaat	schaal	fase	bladnr.	van	projectnummer / tekeningnummer
A4	1:1000	Vastgesteld	1	1	BF1452-100-102



