

## **Cortingborg II**



# Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>		<b>5</b>
Hoofdstuk 1	Inleiding	7
Hoofdstuk 2	De beoogde ontwikkeling	10
Hoofdstuk 3	Randvoorwaarden / omgevingsaspecten	23
Hoofdstuk 4	Juridische toelichting	33
Hoofdstuk 5	Participatie, inspraak en overleg	39
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid / exploitatie	41
<b>Regels</b>		<b>43</b>
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	44
Artikel 1	Begrippen	44
Artikel 2	Wijze van meten	51
Artikel 3	Uitmetingsverschillen	52
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	53
Artikel 4	Groen	53
Artikel 5	Verkeer	55
Artikel 6	Wonen - 1	56
Artikel 7	Wonen - 2	58
Artikel 8	Wonen - 3	60
Artikel 9	Leiding - Gas	62
Hoofdstuk 3	Algemene regels	63
Artikel 10	Anti-dubbeltelregel	63
Artikel 11	Algemene gebruiksregels	64
Artikel 12	Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening	65
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	67
Artikel 13	Algemene afwijkingsregels	67
Artikel 14	Overgangsrecht	68
Artikel 15	Slotregel	69
Bijlagen		70
Bijlage 1	Staat van bedrijfsactiviteiten wonen-werken	72
Bijlage 2	Bijlage 2 Uitvoering dove gevels	74



# Toelichting



## Hoofdstuk 1 Inleiding

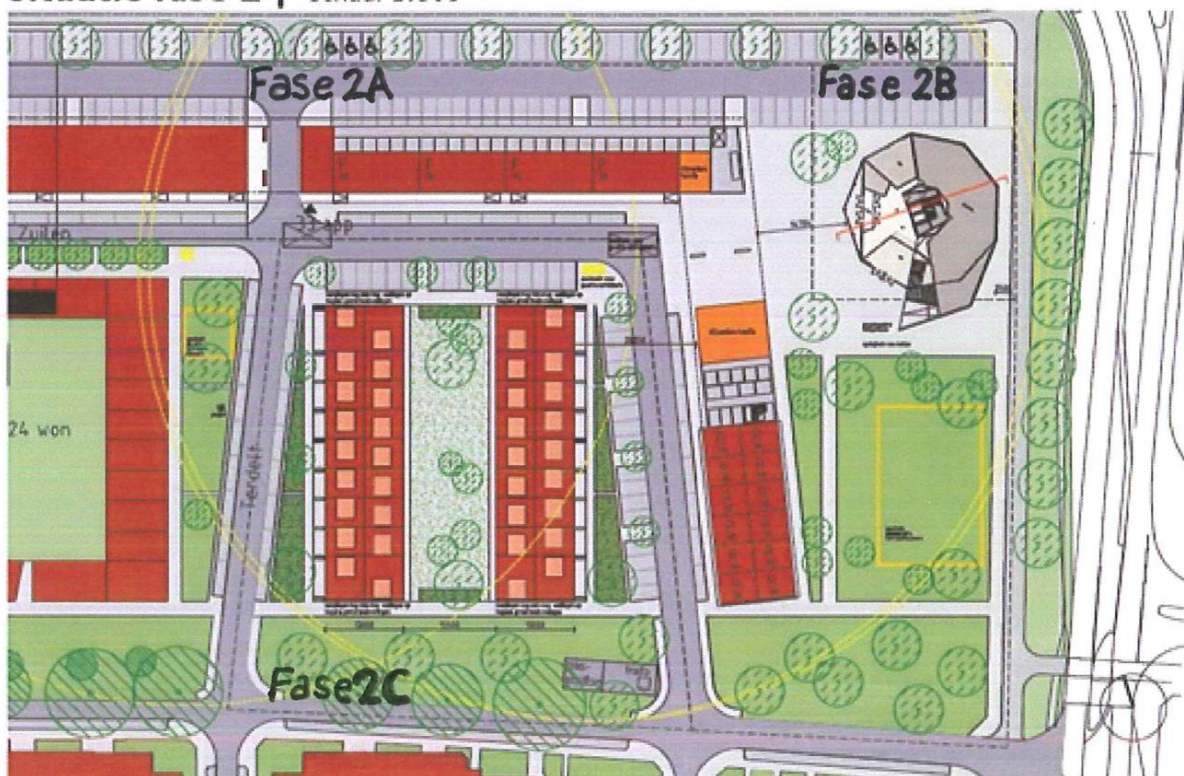
### 1.1 Aanleiding en doel

Het voormalig sportpark De Hoogte wordt op dit moment bebouwd. De sportvelden hebben hun functie verloren sinds een nieuw sportcomplex aan de andere kant van de ringweg is geopend. Hierdoor is de mogelijkheid ontstaan tot uitbreiding van het stedelijke areaal aansluitend op de buurt De Hoogte. Om deze reden heeft woningbouwcorporatie De Huismeesters in 2008 een bouwaanvraag ingediend voor het realiseren van een woningbouwproject ter plaatse. Inmiddels is het noordwestelijke deel van het plangebied met laagbouwoningen gerealiseerd en is een deel van het appartementencomplex in aanbouw.



*Totaalplan wijk Cortingborg: bestemmingsplan Cortingborg en Cortingborg II.  
Rechtboven is bouwfase 2/bestemmingsplan Cortingborg II zwart omlind weergegeven.*

## situatie fase 2 | schaal 1:500



*Het plangebied voor Cortingborg II omvat fase 2a, 2b en 2c*

### Context

Het totale woningbouwproject Cortingborg is opgeknipt in twee bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan Cortingborg legt bouwfase 1 van het totaalplan vast en voorziet van noord naar zuid in een strook woonbebouwing over de volle lengte van de locatie bestaande uit een wand van appartementen in 4 tot 5 bouwlagen. Op de kruising van de twee stedenbouwkundige hoofdstructuren van ringweg en spoorlijn een hoogteaccent van circa 50 meter. Achter deze zone met appartementen ligt een bebouwingsstrook bestaande uit een zone met vier gesloten bouwblokken met elk 20 woningen. Deze eerste fase van dit totaalplan is deels gereed en deels in uitvoering. Deze eerste bouwfase ligt buiten het plangebied van bestemmingsplan Cortingborg II.

Onderhavig bestemmingsplan Cortingborg II legt bouwfase 2 vast. Bouwfase 2 beslaat de rest van het appartementengebouw (afbeelding fase 2a), de grondgebonden woningen (afbeelding fase 2c) en de woontoren (afbeelding fase 2b).

Voor het noordelijke deel van het appartementencomplex (noordelijk deel fase 2a), is reeds in juli 2012 een omgevingsvergunning verleend met buitenplanse afwijkingsbevoegdheid. De omgevingsvergunning wordt overgenomen in onderhavig bestemmingsplan.

Het appartementencomplex (fase 2A) knikt aan het eind bij de Bedumerweg om naar de Poortstraat. Op het stedelijke plein dat hierdoor ontstaat is ruimte voor een hoogteaccent op het niveau van de stad; een woontoren van circa 75 meter hoogte (fase 2B). Samen met de aangepaste Noordzeebrug en haar omgeving markeert dit hoogteaccent de entree van de stad vanuit het hele noordoostelijke deel van de provincie. Door middel van een ruime poort over twee bouwlagen is het stedelijke plein in relatie gebracht met de erachter liggende nieuwe woonbuurt.

Daarnaast is een blok met rug-aan-rug (starters)woningen om een hof bedacht. In verband met de flexibiliteit van het bestemmingsplan maakt het bestemmingsplan het eveneens mogelijk om in plaats van rug-aan-rug woningen, grondgebonden eengezinswoningen te realiseren die qua inhoud groter zijn dan de rug-aan-rug woningen. De keuze voor het type woning is nog niet gemaakt en is ondermeer afhankelijk van de woningvraag over een aantal jaren. Wel staat vast dat de woningen in maximaal drie bouwlagen zullen worden gebouwd, hetzij plat afgedekt of met een kap.

Het totale project is een van de projecten uit de woningbouwmanifestatie De Intense Stad.



De stedenbouwkundige opzet van het plan gaat uit van de creatie van een groene woonbuurt bestaande uit diverse woonsferen en een gedifferentieerd woningaanbod. In dit stedelijke coulissenlandschap wordt een samenhang en overgang tot stand gebracht tussen het aangrenzende tuindorp De Hoogte en het industriegebied aan de overkant van de ringweg. Ook wordt het plangebied deel van een groter verband van groene zones en specifieke (woon)milieus die in de directe omgeving al aanwezig zijn. Het gebied wordt ontsloten door verkeersslussen die in het verlengde van de bestaande wegenstructuur het gebied insteken. Naast de beplanting van de verschillende woonerven wordt de bestaande bomenstructuur van de Poortstraat versterkt. De noordelijke begrenzing van het plan bestaat uit een langgerekt appartementengebouw langs de ringweg dat tevens in de noodzakelijke geluidswering voorziet. Het contact tussen wijk en omgeving wordt gewaarborgd door onderdoorgangen in het appartementengebouw. Naast het hoogteaccent op stedelijk niveau als entree van de stad krijgt het appartementengebouw aan de westzijde ook een bijzonder accent in de vorm van een hoogbouw op het niveau van de wijk. Het appartementengebouw (toren) vormt een duidelijke architectonische en stedenbouwkundige eenheid.

Het zuidelijke deel van het plan sluit aan op de karaktervolle woonwijk De Hoogte en vloeit voort uit een voortzetting van de verkeersstructuur, de verkaveling in gesloten blokken en de schaal van de aansluitende bebouwing.

### **Bestemmingsplan Korrewegwijk / De Hoogte 2009**

In het voormalige bestemmingsplan voor de Korrewegwijk-De Hoogte van 2009 wordt de zone waarin het bouwplan valt, aangegeven als een gebied voor maatschappelijke doeleinden en, met wijzigingsbevoegdheid, de bestemming wonen. In plaats van gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid naar wonen is gekozen voor een nieuw bestemmingsplan. Dit, omdat de regels voor wonen in het oude bestemmingsplan niet overeenkomen met de geplande bebouwing. Het voorliggend bestemmingsplan kan worden opgevat als een verdere versterking van het wonen in deze stadswoonwijk en is daarmee de meest wenselijke invulling op dit terrein.

## **1.2 Begrenzing plangebied**

Het plangebied wordt begrensd door de Plataanlaan aan de noordzijde, de Bedumerweg aan de oostzijde, de Poortstraat aan de zuidzijde en aan de westzijde door de straat Terdelt in de wijk Cortingborg (deze ligt in het verlengde van de straat De Hoogte).



*plangebied Cortingborg II*

## Hoofdstuk 2 De beoogde ontwikkeling

### Beleid

#### Stad op scherp/Woonvisie

In de structuurvisie 'De Stad op Scherp' is aangegeven dat er woningen gebouwd moeten worden die voldoen aan de specifieke woonwensen van de stad Groningen en die aansluiten op de veranderde leefstijlen. Kortom, wonen in een vitale, compacte en levendige stad. Daarbij wordt in de visie benadrukt dat de bestaande kwaliteiten en kenmerken van de wijken extra aandacht krijgen. In de bestaande stad wil de gemeente meer woningen bouwen: betaalbare woningen voor starters, maar ook voor mensen met midden- en hogere inkomens. Zo probeert de gemeente hen aan de stad te blijven binden en krijgen de stad en de wijken een breder sociaal en financieel draagvlak. Het ontwikkelen van woongebied Cortingborg kan in de wijk hieraan een bijdrage leveren.

In de Structuurvisie Wonen ligt het accent op drie doelgroepen: jongerenhuishoudens, gezinnen en ouderen. Het plan voor De Cortingborg als totaal bedient deze doelgroepen. In het plan wordt een combinatie van grondgebonden woningen geschikt voor (startende) gezinnen en appartementen voor jongere mensen gerealiseerd. Typen woningen die niet voldoende voorradig zijn aan deze kant van de stad. Beide typen woningen betekenen een stap in de wooncarrière van doorstromers uit de wijk. Het is bedoeld voor mensen die op deze kant van de stad georiënteerd zijn, maar niet direct een woning van hun gading kunnen vinden; daartoe behoren ook ouderen uit de buurt. Hoewel geen directe doelgroep voor dit project kunnen deze ouderen zorg en beperkte winkelvoorzieningen aan de overzijde van de Bedumerweg, ten oosten van het plangebied, vinden.

#### Groene Pepers

In de Stedelijke Ecologische Structuur 2008 wordt de groenstructuur langs de ringweg (gedeelte tussen spoor en kruising Bedumerweg/ringweg aangeduid als een te ontwikkelen en te versterken groenverbinding. Dat zou kunnen door het creëren van een natuurlijke wateroever bij de te realiseren waterpartij. De aanleg van de waterpartij is noodzakelijk vanwege wateropvang-compensatie als gevolg van de verharding van het gebied.

Een andere mogelijkheid is om het geluidsscherm tussen bebouwing en ring te beplanten.

Het bestaande groen langs spoorbaan en Poortstraat maakt onderdeel uit van de basisgroenstructuur en is als belangrijke kwaliteit in het plan opgenomen.

#### Cortingborg en Hoogbouwnota.

De Structuurvisie Hoogbouw 2009 is vastgesteld door de Gemeenteraad op 25 maart 2009.

In deze Structuurvisie is op basis van algemeen ruimtelijk beleid een eenduidig kader van hoogbouwdoelstellingen opgesteld.

Pas wanneer sprake is van een vergevorderd en - zoals in het geval van de wijk Cortingborg - een door de gemeenteraad positief gewaardeerd bouwinitiatief, wordt een bestemmingsplanprocedure gestart met alle daarbij horende waarborgen voor inspraak en belangenafweging. Zes verschillende aspecten komen in de Structuurvisie Hoogbouw aan de orde. Deze worden hierna genoemd en toegelicht.

### 1. Uitgangspunten voor hoogbouwbeleid in Groningen

In een stad met ambitieuze doelstellingen kan hoogbouw geen fenomeen op zichzelf zijn. Hoogbouw moet eraan bijdragen stedelijke ambities te realiseren of daarvoor de ruimte te scheppen.

Deze stedelijke ambities hebben zowel betrekking op de binnenstad, die staat voor het beeld van de compacte, intensieve stad als op de bestaande wijken en uitleggebieden, waar ze gestalte geven aan de complete, veelkleurige stad. Meer dan ooit wil Groningen tot een optimale kwaliteit komen van zijn verschillende ruimtelijke milieus: stedelijk moet echt stedelijk zijn, landschappelijk moet echt landschappelijk zijn. Daarin vervult hoogbouw een belangrijke rol bij de huisvesting van huishoudens én bedrijven. Die rol heeft met kwantiteit te maken, maar vooral met kwaliteit.

In Groningen wordt hoogbouw gezien als ingrediënt in een stedelijke ontwikkelingsstrategie, die tegelijkertijd gericht is op het intensiveren/mengen van functies en het diversifiëren van de

bouwopgave, dat wil zeggen: proberen een zo breed mogelijk scala aan ruimtelijke vormen en functies in de stad aan te brengen. Streven naar onderscheidende woonmilieus leidt tot stedelijke milieus waarin hier nadrukkelijk een bepaalde hoogte beperkt wordt en daar mogelijkheden voor pieken worden gecreëerd.

De manifestaties “Intense Stad” en “Bouw Jong” hebben in dat verband verschillende locaties in de stad onderzocht. De locatie Cortingborg als entree van de stad, op de overgang van Stad en Ommeland is zo'n locatie.

## **2. De betekenis van hoogbouw in Groningen**

Feitelijk vormt de stad Groningen het enige echt stedelijke milieu in het Noorden. Dat brengt een maatschappelijke verplichting met zich mee om dit historisch gegroeide fenomeen eigentijds, en met een breed scala aan middelen, uit te bouwen voor liefhebbers van (binnen)stedelijk leven. Ook hierbij is hoogbouw geen doel op zich, maar een middel tot effectief stedelijk ruimtegebruik: geen verspilling van ruimte.

### *Ruimtelijk*

Hoogbouw kan een belangrijke betekenis hebben voor het aanjagen van het permanente proces van verstedelijking. Daarnaast kan hoogbouw een functie hebben daar waar behoefte is aan een nieuw ruimtelijk accent met een stedelijke uitstraling.

### *Maatschappelijk*

De sociaal-ruimtelijke betekenis van gebouwen komt minder in de vorm tot uitdrukking, maar steeds meer in het gebruik en de situering. Ook hoogbouw zal qua vorm niet meer de functie uitdrukken zoals silo's, pakhuizen, water- en kerktorens dat deden. De bouwhoogte zal meer de expressie zijn van de 'mate van stedelijkheid' van een locatie of gebied.

## **3. Ruimte voor hoogbouw in Groningen**

Uiteindelijk zal hoogbouw alleen betekenis hebben als die een bijdrage levert aan de verbetering van de sociaal-ruimtelijke kwaliteit van de stad. Die kwaliteit houdt in: een intensief en veelkleurig ruimtegebruik als uitdrukking van gemeenschappelijke waarden en normen van Groningen-stad in relatie tot de Ommelanden: stads, divers, compact, compleet, dynamisch, veranderend, groeiend. De entree van de stad op de kruising weg – water bij de Noordzeebrug is bij uitstek zo'n plek.

## **4. Criteria voor Hoogbouwarchitectuur in Groningen.**

Stedenbouwkundig vormen hogere gebouwen in de vier dimensies waarin de ruimte van de stad ervaren wordt een bijzonder fenomeen. De visuele verschijningsvorm speelt daarbij een belangrijke rol. Daarom moeten in het belang van de stedenbouw van de stad ook welstandseisen gesteld worden. De belangrijkste is dat de architectonische kwaliteit hoog moet zijn, de duurzaamheid groot, waarbij gezorgd moet worden dat deze kwaliteit op peil blijft in de verdere uitwerking van het plan én na de realisatie ervan.

Ten aanzien van het maaiveld zal het ontwerp gericht moeten zijn op het minimaliseren van hinder door het gebouw zelf (schaduw en wind) en op het gebruik ervan.

Een hoogbouwobject heeft verschillende omgevingen. Door zijn hoogte draagt het bij aan de structuur van het stadsbeeld als geheel. Dichterbij markeert een hoogbouwobject een bepaalde zone of gebied in de stad. Vlakbij het object zelf is het belang van een trefzekere inpassing het grootst. Daar zijn namelijk de effecten het grootst voor de omwonenden en voor wie er langskomt. Dit leidt ertoe dat er verschillende eisen aan het gebouw worden gesteld.

Er is bewust van afgezien om eenduidige, objectieve criteria te formuleren. Dit zou een schijnzekerheid creëren en tegelijkertijd het streven naar creatieve en intelligente oplossingen op voorhand niet stimuleren. Daarom zijn de eisen vooral te lezen als een verwoording van een serie aspecten waar hoogbouwinitiatieven bestuurlijk op worden beoordeeld.

## **5. Procesbeschrijving Hoogbouw/planprocedure**

Van belang zijn de rol van de Hoogbouw Advies Groep, de noodzaak van het opstellen van een Hoogbouw Effect Rapportage en de gelegenheid tot inspraak of participatie. In dit geval nadat het voorontwerp-bestemmingsplan vrijgegeven wordt voor inspraak.

Ook is inspraak nog mogelijk in de vorm van zienswijzen nadat het ontwerpbestemmingsplan ter visie wordt gelegd en kan er daarna hoger beroep worden ingesteld wanneer de gemeenteraad het bestemmingsplan heeft vastgesteld.

## **6. De Hoogbouw Effect Rapportage**

De Hoogbouw Effect Rapportage omvat een analyse van de effecten van een concreet initiatief op enerzijds het stadsbeeld - van nu en straks - en anderzijds op het bestuurlijk gewenste stedelijke programma. Daarvoor is minimaal nodig dat met computeranimaties en fotomanipulaties vanaf de belangrijkste toegangswegen en openbare ruimtes een realistisch beeld geschetst wordt van de visueel-ruimtelijke consequenties.

Verder gaat het ook en vooral om een analyse van de effecten in de directe omgeving en van de uitwerking op aspecten als architectonische kwaliteit en een professionele berekening van windhinder en schaduwwerking.

## **2.1 Inpassing in de ruimtelijk-functionele structuur**

### **De Hoogte als onderdeel van de Korrewegwijk**

Binnen de Korrewegwijk als geheel is een verschillende ordening te geven aan de openbare ruimte (straten en pleinen). Tot de belangrijkste, eerste orde, worden gerekend die ruimtes die vorm geven aan de stad als geheel (hoog schaalniveau). Dit zijn:

- de ringweg
- de spoorlijn Groningen - Delfzijl
- het Molukkenplantsoen, die oorspronkelijk als ringwegtracé gepland stond in het plan van Berlage 1932. Deze is in de stad nog steeds herkenbaar als doorgaande, met elkaar in verband staande groengebieden die elk afzonderlijk van betekenis zijn op wijk niveau.

Tot de tweede orde behoren de doorgaande verbindingen tussen de wijken, Kapteijnlaan / Sumatralaan / Asingastraat en de oorspronkelijke stedelijke radiaal, de Bedumerweg.

Tot de derde orde behoren die routes die binnen de wijk een buurt ontsluiten. De Borgwal heeft door zijn centrale ligging die functie. Alle overige (woon)staten zijn gelijkwaardig aan elkaar en behoren tot de vierde orde.

### **Noordzeebrug**

#### **Algemeen**

Het Van Starckenborghkanaal is van landelijke betekenis op het hoogste schaalniveau. Dat betekent dat in het kanaal containervervoer per schip mogelijk moet zijn met een hoogte van drie lagen containers op elkaar op het dek van het schip. Daarom moeten de bruggen over het Van Starckenborghkanaal verbreed en verhoogd worden. Tevens worden de aansluitingen in de ringweg rond Groningen ongelijkvloers gemaakt. Tenslotte wordt de toegestane snelheid op deze plek 70 km per uur. De genoemde aanpassingen zijn van invloed op de ruimtelijke inpassing van de ringweg op deze plek. De provincie Groningen is daar al geruime tijd mee bezig. Binnenkort zal het plan voor de Noordzeebrug worden uitgevoerd. Het plan voor de Noordzeebrug beïnvloedt de bebouwingmogelijkheden op de locatie, reden waarom dit punt uitgebreid beschreven wordt.

#### **Bestaande toestand**

De bestaande toestand wordt gekenmerkt door een gelijkvloerse aansluiting van de Bedumerweg op de Noordzeeweg. De inpassing in het stedelijke weefsel is niet bepaald optimaal te noemen. De hoogteverschillen zijn ook in de huidige situatie zodanig dat deze nauwelijks kunnen worden opgelost binnen de zone die wordt gevormd door de sportvelden en het Molukkenplantsoen. Bij de Molukkenstraat is alles weer op niveau van de wijk. De verkeersknoop op deze plek in de stad is bepalend voor de ruimtelijke structuur ter plekke en ook de inrichting van de openbare ruimte is er sterk door bepaald. De brug, het zicht op het water, het flatgebouw bij de supermarkt en het zicht op de stadsrand langs het Van Starckenborghkanaal bepalen samen het beeld van de entree van de stad. Op

korte termijn zal, ook zonder de aanpassingen die nu noodzakelijk zijn ten gevolge van het verhogen van de doorvaarhoogte, deze verkeersknoop ongelijkvloers worden opgelost. Dit biedt mogelijkheden om op alle niveaus het netwerk van de stad op deze plek te verbeteren. In de West- Indische Buurt is op dit moment een herstructurering gaande waarbij de bestaande 50-er jarenwijk langzaam wordt omgevormd tot opnieuw een aantrekkelijk woonmilieu. De bestaande stadsrand langs het Van Starckenborghkanaal is zowel stedenbouwkundig als architectonisch monumentaal te noemen. In de zone die oorspronkelijk in het plan "Berlage" uit 1932 bedoeld was voor een ringweg rond de stad liggen nu bijzondere functies zoals scholen en voorzieningen, onder andere voor ouderen. Deze 'lange lijn' in de stad, samen met de huidige functies die hun plek erin hebben gevonden, wordt als waardevol ervaren.

De voormalige sportvelden worden op dit moment bebouwd met een gedifferentieerd woningaanbod en in stedenbouwkundige zin aansluitend op de structuur van de wijk De Hoogte.

De ambitie is om samen met de verkeerstechnische aanpassingen en verbeteringen op deze plek de stedenbouwkundige afleesbaarheid van de stad op alle schaalniveaus te verduidelijken en te verbeteren. Het zicht op de stad, de stadsentree, herstel en verbetering van de continuïteit van het netwerk van de stad op deze plek zijn de thema's van deze ontwerpogave. Daarnaast speelt sociale veiligheid op het laagste stedenbouwkundig niveau op verschillende punten een belangrijke rol. De vraag is, naast het uitwerken tot in detail van de brug, het vormgeven van dit stedelijke landschap op alle schaalniveaus aan beide kanten van het water. Bedacht moet worden dat het steeds gaat om de som der delen. Alle oplossingen samen kunnen tot een meerwaarde leiden op deze plek in de stad.

## **2.1.1 Ontstaansgeschiedenis**

### **Inleiding**

De buurt De Hoogte maakt onderdeel uit van de Bedumerwegwijk als onderdeel van een woonwijk in het noorden van de stad Groningen. De Bedumerwegwijk wordt in het zuidwesten begrensd door de Noorderstationstraat, in het westen door de spoorlijn Groningen - Delfzijl, in het noorden door het Van Starckenborghkanaal en in het oosten door de Bedumerweg.

Tot 1953 liep op de plaats van de huidige Bedumerweg het Boterdiep, de vaarweg van Groningen naar het noorden van de provincie. De spoorlijn naar Delfzijl werd in 1884 aangelegd. Het Van Starckenborghkanaal werd in 1938 voltooid.

Tot de eeuwwisseling bestond het gebied voornamelijk uit weiland. Van 1917 tot 1921 werd in het noorden het tuindorp "de Hoogte" gebouwd. Voor de Tweede Wereldoorlog vond tenslotte een uitbreiding van "de Hoogte" in westelijke richting plaats (1931).

In 1940 was ongeveer de helft van het gebied tussen het Boterdiep en de spoorlijn bebouwd. De rest bestond uit weiland en speel- en sportterreinen. In de buurt woonden voornamelijk de wat beter gesitueerde arbeiders.

Na de Tweede Wereldoorlog werd het Boterdiep gedempt (1953) en vond ook in de rest van het gebied woningbouw plaats. Ten noorden van "de Hoogte" werd een nieuw sportterrein aangelegd (VVK terrein). Het gebied tussen de huidige ringweg en het Van Starckenborghkanaal werd bestemd als industrieterrein.

De Bedumerwegwijk ligt vrij geïsoleerd als gevolg van de barrièrewerking van de spoorlijn, de ringweg en (in mindere mate) de Bedumerweg.

In het oosten grenst de wijk aan de Indische Buurt, die gedeeltelijk in dezelfde periode tot stand kwam. Ten westen van de spoorlijn tenslotte verrezen vanaf 1962 in snel tempo achtereenvolgens de wijken Selwerd, de Paddepoel en Vinkhuizen.

### **De periode tot 1940**

Voordat het gebied ten westen van het Boterdiep bebouwd werd, was de grond hoofdzakelijk in gebruik als weiland. De zware (knip)klei was ongeschikt voor het bedrijven van akkerbouw.

Het ging hier om een iets hoger gelegen gebied in een bocht van de Hunze-loop.

In het Plan van Uitleg van 1906 was bebouwing van dit gebied nog niet opgenomen omdat het toen nog tot de gemeente Noorddijk behoorde. In 1910 kwam een grenswijziging tot stand en kocht de gemeente het zes en een halve hectare grote terrein aan.

In 1917 werd bij de gemeenteraad een verzoek ingediend tot toekenning van een voorschot en, als nieuwigheid, een bijdrage ten behoeve van de bouw van 417 arbeiderswoningen en vier winkels en de aanleg van 113 groentetuintjes. Dit werd zonder problemen ingewilligd.

"De Hoogte" wordt in zijn geheel aangeduid als gebied met bijzondere (stedenbouwkundige) waarden. Dit gebied wordt begrensd door de Borgwal, de Noorderspoorsingel, de Poortstraat en de Bedumerweg. Hoewel het (grond)plan van "de Hoogte" oorspronkelijk als één geheel is ontworpen, kunnen binnen het gebied twee afzonderlijke deelgebieden worden onderscheiden: de 'oude' Hoogte (ten oosten van de Cortinghlaan) en de 'nieuwe' Hoogte (ten westen van de Cortinghlaan).

De 'oude' Hoogte werd tussen 1917 en 1921 gebouwd.

Het plan is geïnspireerd op de tuinstadgedachte. Het complex bestaat uit een vierkant, omsloten door een wand van boven- en benedenwoningen, waarachter het binnenterrein ingesloten wordt met eengezinswoningen. In het midden is een groot plein gesitueerd, dat volgens Mulock Houwer zou herinneren aan het plein van het Cortinghshuis, de burcht die hier in de Middeleeuwen had gestaan. Ten zuiden en westen van de buurt werden bovendien volkstuintjes aangelegd. De volkstuintjes aan de rand zijn inmiddels verdwenen.

De 'nieuwe' Hoogte werd in de jaren 1931-1932 gebouwd. Hiervoor moesten de volkstuintjes ten westen van de 'oude' Hoogte wijken.

#### *Waardering*

"De Hoogte" is aangeduid als gebied met bijzondere (stedenbouwkundige) waarden, vanwege haar betekenis voor de geschiedenis van de vroeg twintigste-eeuwse volkswoningbouw en stedenbouw als planmatig opgezette woonwijk, alsmede vanwege haar architectuurhistorische waarde. De 'oude' Hoogte is bovendien van betekenis vanwege haar opzet volgens de traditie van de tuinstadbeweging.

#### **Ontwikkelingen na 1945**

Vanaf 1950 werd het resterende gebied tussen de spoorlijn en het Boterdiep langzaam volgebouwd. Het gebied ten noorden van de Asingastraat werd grotendeels in het begin van de jaren '50 door de "Maatschappij" bebouwd. De volkstuintjes ten zuiden van "de Hoogte" verdwenen daardoor. Vanaf 1952 bouwde "Woningstichting Concordia" aan weerszijden en ten zuiden van de Asingastraat.

Direct na de oorlog waren de woningen van "de Hoogte" al dringend aan onderhoud toe. Het geld hiervoor ontbrak op dat moment echter. Pas in 1956 werd begonnen met grootonderhoud aan 50 woningen. Van 1961 tot 1963 werden de overige woningen van de 'oude' Hoogte opgeknapt.

Na 25 jaar zouden de woningen alsnog gesloopt moeten worden om plaats te maken voor nieuwbouw, zo luidde de mening van het bestuur van de "Maatschappij". In april 1978 werd, na een jarenlange strijd van de bewoners voor behoud van de buurt, echter het besluit genomen om "de Hoogte" te renoveren. Vanaf 1979 werden ruim 80 woningen gesloopt om plaats te maken voor vervangende nieuwbouw. De overige woningen ondergingen een ingrijpende renovatie, waarbij de karakteristieke roedeverdeling van de ramen is verdwenen. In 1983 was het werk gereed.

Na de renovatie werden nogal wat leegstaande woningen door krakers bezet en stelde het buurtcomité vast dat het aantal 'zwak- en asocialen' toenam. Gezinnen trokken weg uit de buurt met als gevolg dat de Cortinghschool moest fuseren en uiteindelijk eind jaren '70 haar deuren sloot.

Ook de infrastructuur bleef niet ongewijzigd. In 1953 werd het Boterdiep gedempt ten behoeve van het autoverkeer. Later werd ook de Noorderringweg aangelegd en ten noorden daarvan het industrieterrein "de Hoogte". In 1973 tenslotte werd het tracé van de spoorlijn naar Delfzijl opgehoogd en werd het nieuwe Noorderstation gebouwd.

## **2.1.2 De (huidige) ruimtelijk - functionele structuur**

### **Bestaande toestand en stedenbouwkundige hoofdopzet**

#### **Begrenzing**

Het totale plangebied Cortingborg ligt op het voormalige ringwegtracé van 'Berlage' en wordt begrensd door de volgende randen:

- de rand van de ringweg (Plataanlaan);
- de spoorlijn Groningen - Delfzijl;
- de Poortstraat;
- de Bedumerweg.

#### **De ringweg.**

De ringweg is een verbindingroute die van betekenis is op het hoogste schaalniveau (1ste orde) van de stad. De ringweg zorgt voor de verbindingen van alle gebieden in de stad en via de Eemshavenweg met het grootste gedeelte van Noordoost-Groningen en de stad.

Stedenbouwkundig tevens van de 1ste orde, is de oorspronkelijke gedachte van een tracé voor een ringweg rondom Groningen. Het oorspronkelijke ringwegtracé heeft haar vervolg in enerzijds de sportvelden die nu worden bebouwd en anderzijds in het Molukkenplantsoen en de Hamburger vijver. Uiteindelijk eindigt dit oorspronkelijke ringwegtracé in het Pioenpark in de Oosterparkbuurt en is daarmee belangrijk als een van de lange lijnen in de stad. Door de bebouwing langs de Bedumerweg wordt deze zone nu beëindigd in de bebouwing en tuin van het Hamrikheem. Deze beëindiging wordt nog versterkt door de bebouwing van de sportvelden bij De Hoogte.

De sportvelden zijn verdwenen sinds het nieuwe sportcomplex aan de andere kant van de ringweg is geopend. Dat biedt mogelijkheden tot uitbreiding van het stedelijke areaal aansluitend op de buurt De Hoogte.

#### **Ruimtelijk concept**

Het plan gaat uit van een aanvulling en verdere versterking van de samenhangende stedenbouwkundige structuur in het gebied.

De thans voorgestane bebouwingmogelijkheden beogen het in stand houden en versterken van het wonen in een wat ruimer gebied en dat van De Hoogte in het bijzonder.

Het uitgangspunt is dat de stedenbouwkundige structuur opnieuw wordt vormgegeven in nieuw te bepalen rooilijnen. Daarbij is de opzet van het plan zodanig dat realisatie en uitbreiding met fase 2 op de locatie van het Noorderpoortcollege mogelijk is.

In noord-zuid richting sluit de ruimtelijke structuur aan op die van de buurt De Hoogte. Het gesloten bouwblokprincipe is daarbij eveneens uitgangspunt. In oostwest-richting is het gebied opgedeeld in een aantal zones die aansluiten op de verschillende woningtypes met elk een verschillende sfeer.

Aansluitend op de Ringweg ligt een gebied waarin voor een groot deel het parkeren op eigen erf wordt opgelost. Dit gebied heeft tevens een betekenis als overgangsgebied naar de ringweg, een groene en waterrijke zone waarin tevens de belangrijke oost- west fietsroute wordt opgenomen. Dit kan tevens bijdragen aan de sociale veiligheid.

Er wordt gestreefd naar een hoge dichtheid om aan te sluiten op de stedelijkheid van de wijk. Het plan voorziet van noord naar zuid in een strook woonbebouwing over de volle lengte van de locatie bestaande uit een wand van appartementen in 4 en hier en daar 5 bouwlagen. Op de kruising van de twee stedenbouwkundige hoofdstructuren ringweg en spoorlijn wordt als onderdeel van deze woonbebouwing een hoogteaccent op stadsdeelniveau gerealiseerd met een hoogte van 52 meter. En in aansluiting op de ontwikkelingen rond de Noordzeebrug als belangrijkste entree van de stad vanuit Noordoost-Groningen wordt op die plek een hoogteaccent op het niveau van de stad voorgesteld met een hoogte van circa 75 meter, bestemd voor wonen.

De gesloten wand van appartementen werkt als een geluidsscherm waarachter de rest van de woonbuurt geluidsarm gehouden kan worden.

Fase 2 sluit naadloos aan op dit appartementencomplex dat om knikt bij de Bedumerweg. De ruimte die hierdoor ontstaat, vormt samen met de verkeersknoop rond de Noordzeebrug een stedelijk plein dat ruimte biedt aan het hoogteaccent. Het stedelijke plein, voor zover bereikbaar voor fietsers en voetgangers, is door middel van een ruime poort over twee lagen verbonden met de woonbuurt. Op deze plek wordt in functionele zin ruimte gemaakt in het bestemmingsplan voor functies in de dienstverlening (bijvoorbeeld een kapper of fietsenmaker), zorggerichte functies (bijvoorbeeld een fysiotherapeut), kleinschalige kantoorruimte gericht op ZZP-ers in de buurt of een buurtcafeetje. Achter de zone met appartementen en daarvan gescheiden door een ontsluitingsroute ligt een zone die zich uitstrekt tot aan de Poortstraat waarin een viertal gesloten bouwblokken liggen en waarvan de daarin gesitueerde woningen zich oriënteren op de openbare ruimte. De ontsluitingen van dit gebied sluiten aan op die van de buurt De Hoogte. In aansluiting op deze blokken worden in fase 2 een tweetal stroken met grondgebonden woningen gerealiseerd. De woningen oriënteren zich op de omringende openbare ruimte en tevens op de binnenruimte tussen de twee blokken met de kwaliteit van een semi-openbaar hofje. Een groenstructuur in de vorm van een stevige blokhaag zorgt voor samenhang van de stroken met elkaar tot een stedelijk bouwblok en voor intimiteit in het hofje. De nieuwe bebouwingsstructuur sluit aan op de schaal van de bestaande buurt, begeleidt en versterkt het bestaande groen aan de Poortstraat en maakt aan de andere zijde een nieuw stedelijk front met hoogteaccenten die recht doen aan de stedenbouwkundige betekenis van de verschillende plekken aan het voormalige ringwegtracé. De nieuwe woonbuurt is ontsloten vanaf de Poortstraat. Architectonische uitwerking, detaillering en kleur zorgen voor inpassing in de wijk en het straatbeeld.

### **Schaal en korrel**

Kenmerk van de Korrewegwijk is de continuïteit en architectonische eenheid van bebouwingsblokken (stedenbouwkundig en architectonisch) waarbinnen de individuele woningen zichtbaar zijn. Bij de realisatie van de bebouwing op de Cortingborghlocatie is dit ook nadrukkelijk aan de orde.

Kenmerkend voor de bebouwing in de Korrewegwijk is de overwegend voorkomende gesloten bouwblokstructuur die zich manifesteert in de stedenbouwkundige setting en het materiaalgebruik.

Bij deze planopzet is nadrukkelijk gekozen voor een stedenbouwkundig model, waarbij dit uitgangspunt is benadrukt en gerespecteerd. Dit geldt ook nadrukkelijk voor de maat en schaal van de bebouwing die aansluit op de bestaande wijk.

De stedelijke rand langs de ringweg heeft een maat en schaal die er bij past met op de beide uiteinden hoogteaccenten die de stedenbouwkundige betekenis van de verschillende plekken onderstrepen. Dit bouwplan als totaal sluit met haar verschillende specifieke invullingen dan ook aan op het ruimtelijke systeem van de stad als geheel.

### **Bebouwingshoogte**

Langs de ringweg is een bebouwingshoogte van 4-5 bouwlagen voorzien. Deze hoogte doet recht aan de betekenis, maat en schaal van de plek en past in de omgeving. Op de kruising van twee stedenbouwkundige hoofdstructuren 'Ringweg' en 'Bedumerweg' als entree van de stad is een hoogteaccent met een betekenis op het niveau van de stad als geheel voorzien met een bebouwingshoogte van circa 75 meter. Gezien het volume, de gunstige situering ten opzichte van de zon en de ruime afstand tot de bestaande bebouwing rondom is deze hoogte hier goed inpasbaar. De bebouwing die aansluit op de bestaande bebouwing van De Hoogte bestaat uit grondgebonden woningen met een hoogte die is beperkt tot maximaal 11 meter (3 bouwlagen).

### **Bezinning en privacy**

De plek van de toren op deze bouwlocatie is ten opzichte van de omringende bebouwing en de oriëntatie op de zon zeer gunstig gelegen, zodat van een verslechtering van zonlicht ten opzichte van de omringende bebouwing slechts in zeer geringe mate sprake is. Bezonningsdiagrammen laten dat zien. Inherent aan het bouwplan verandert uiteraard het uitzicht ten opzichte van de bestaande bebouwing op de locatie. De hoofdoriëntatie van alle woningen is gericht op de openbare ruimte. Met de ligging ten opzichte van de zon en de oriëntatie van de woningen is rekening gehouden met de omringende bebouwing.



De afstand van de toren tot aan de bestaande bebouwing rond de knoop van de Noordzeebrug is op de schaal van de stad riant te noemen zodat voor wat dit punt betreft geen problemen te verwachten zijn. Voor het overige is dit bouwplan voor wat dit punt betreft niet anders dan willekeurig welke andere binnenstedelijke situatie in de stad dan ook.

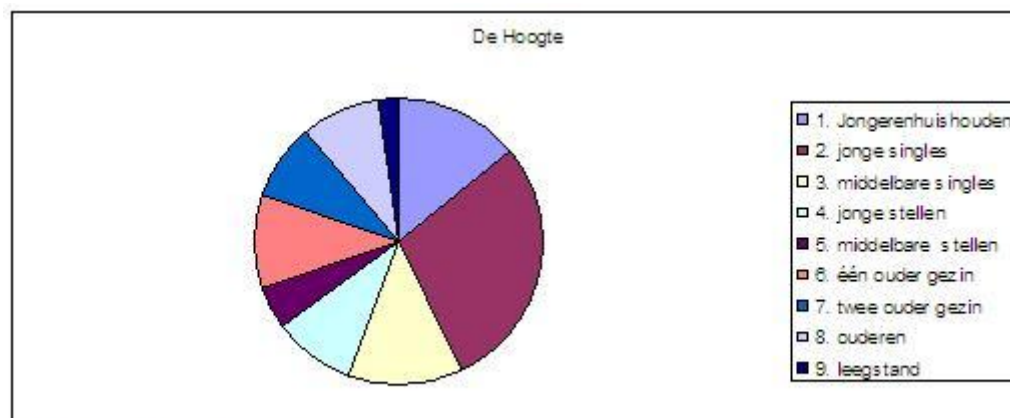
## Beeld

Kenmerk van het stedelijke is de voortdurende verandering en vernieuwing van het weefsel van de stad (het zelfreparerende vermogen). Elke generatie geeft op een eigen wijze mede vorm aan het totaalbeeld van wat als stedelijk wordt ervaren. In het voorliggend plan is getracht - zonder de bestaande toestand te kopiëren - aan te sluiten bij de kenmerken van de wijk enerzijds en anderzijds de betekenis van de plek in de stad met haar stadsentree afleesbaar te maken. In architectonische zin wordt een eigentijds beeld neergezet.

## 2.2 Wonen

De 1ste fase van de nieuwbouw Cortingborg heeft het stedelijke karakter van De Hoogte doorgezet en aangevuld. De Hoogte is intensief verkaveld met veelal kleine woningen. Fraaie, historische architectuur en intieme hofjes versterken dit. De recente nieuwbouw volgt dat karakter, maar bouwt dit uit met eengezinswoningen, met een afronding van een langgerekt appartementenblok langs de ringweg. Er zit wat meer 'ademruimte' in de opzet van de wijk Cortingborg. Bouwfase 2 biedt een aanvulling met (grondgebonden) woningen voor jongere huishoudens en aan de Bedumerweg een complex voor jongerenhuisvesting.

De bevolking van De Hoogte is behoorlijk gemêleerd qua huishoudentypen. Jonge huishoudens vormen echter meer dan de helft van de bevolking. De woningen in de Hoogte zijn voor 90% corporatiebezit. Mede doordat het kleine woningen betreft, wonen er in de Hoogte met name lagere inkomens.



Huishoudentypen in de Hoogte

De nota 'Kwaliteit van Wonen, Structuurvisie Wonen 2010-2020', legt voor de stad als geheel de nadruk op drie doelgroepen: jongeren/studenten, gezinnen en ouderen.

Centrum-stedelijke wijken met veel gestapelde woningen doen het vooral goed bij jonge en middelbare een- en tweepersoonshuishoudens. De Hoogte is in de Nota Jongerenhuisvesting dan ook aangegeven als een mogelijke extra locatie voor grootschalige jongerenhuisvesting, buiten 4 grotere zones. Op deze plek op de hoek van de ringweg en de Bedumerweg is bovendien een hoogteaccent mogelijk.

De Huismeesters heeft de programmatische wens om binnen én naast de woontoren met jongereneenheden appartementen in de sociale huur te creëren die specifiek ingaan op de wensen van jonge alleenstaanden en stellen. Dat kan gaan om een kleine studio met eigen douche, toilet en keukenblok, maar dat kan ook verder gaan.

Zo kan Cortingborg II ook voor *doorstroming* zorgen van jonge huishoudens en daarmee niet alleen voor vergroting, maar ook voor verbreding van het aanbod voor jongerenhuisvesting. In de laagbouw liggen kansen voor de groep jonge huishoudens die vanuit een kleiner appartement of een startpositie op de woningmarkt op zoek zijn naar een betaalbare, ruimere huurwoning op straatniveau met eigen buitenruimte.

In de campagne voor jongerenhuisvesting is onderzocht hoe vanuit het betreffende grootschalige complex toch de relatie met de buurt gelegd kan worden. Als bindende functie op de begane grond wordt gedacht aan een buurtgerichte functie, zoals een fitnessruimte met een gymzaal-achtige ruimte of een ontmoetingsmogelijkheid voor jongeren.

De eerste fase bestond uit 138 appartementen en 97 grondgebonden woningen. (235 woningen)

De 2<sup>e</sup> fase Cortingborg zal bestaan uit 47 appartementen, in plus-minus 50 (grondgebonden) rug-aan-rug starterswoningen (of circa de helft aan grotere eengezinswoningen) en circa 196 jongereneenheden in de toren (totaal 291 woningen/wooneenheden).

De aantallen liggen redelijk vast, met uitzondering van de toren, maar gelden voor het bestemmingsplan bij benadering.

### **2.3 Voorzieningen**

Op de locatie met de bouwaanduiding 'Gemengde doeleinden' in het appartementencomplex kunnen op de begane grond diverse functies gevestigd worden zoals zakelijke of maatschappelijke dienstverlening, sport, horeca en detailhandel. Hierbij valt bijvoorbeeld te denken aan een buurtcafé, een fietsenmaker met verkoop en reparatie van fietsen of een buurtgerichte functie zoals een fitnessruimte met gymzaal-achtige ruimte of een ontmoetingsmogelijkheid voor jongeren.

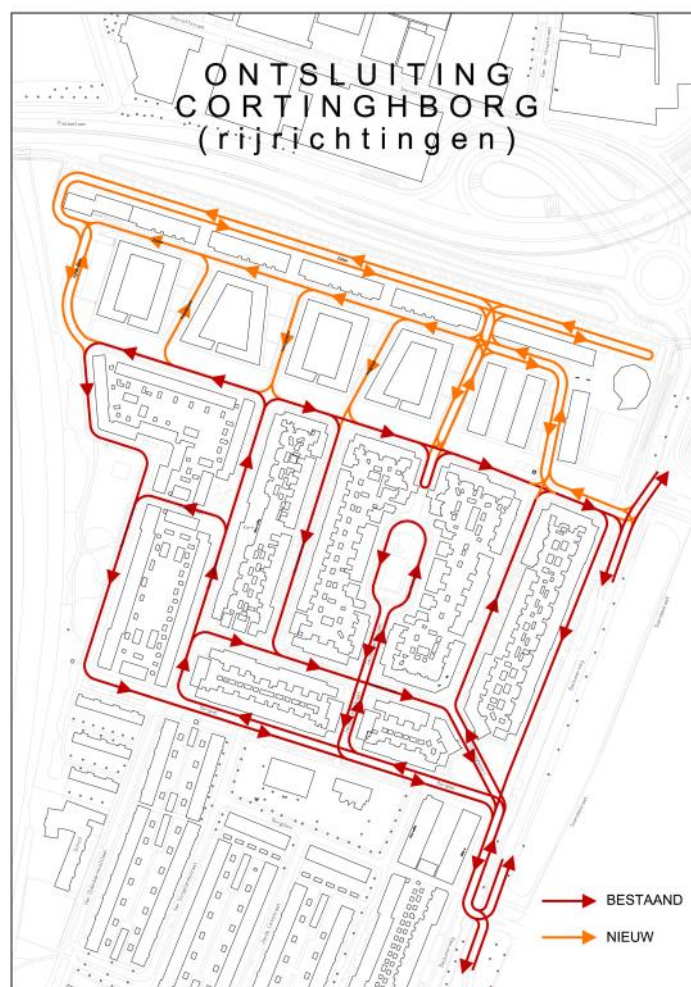
### **2.4 Verkeer**

#### **Autostructuur**

Het gebied wordt aan de noord- en oostzijde begrensd door twee belangrijke verkeerswegen, respectievelijk de noordelijke ringweg (Plataanlaan) en de Bedumerweg, een van de aanrijroutes naar de binnenstad.

Cortingborg sluit aan op het bestaande stratenpatroon van De Hoogte. De Hoogte wordt op twee plaatsen ontsloten op de Bedumerweg. De hoofdontsluiting ligt tegenover de Floresstraat. Alle verkeersbewegingen zijn daar mogelijk. De Poortstraat heeft een beperkte ontsluitingsfunctie. Het verkeer kan hier de woonbuurt alleen uit en alleen rechtsaf.

Om te voorkomen dat veel verkeer van en naar Cortingborg door De Hoogte moet rijden, zal de aansluiting van de Poortstraat worden aangepast. Om de toename van de hoeveelheid verkeer in de Poortstraat zoveel mogelijk te beperken, wordt alleen het laatste deel, tussen de Idastraat en de Bedumerweg tweerichtingsverkeer. Verder zullen de rijrichtingen in De Hoogte niet worden aangepast. In Cortingborg wordt aansluitend op De Hoogte veelal eenrichtingsverkeer toegepast (zie navolgende afbeelding).



Alle straten zijn erftoegangswegen (woonstraten), waar het verblijven centraal staat en een maximum snelheid geldt van 30 km/uur. De inrichting zal voldoen aan de geldende inrichtingsrichtlijnen. Zo kent het gebied twee lange (300 meter) rechte straten. Op logische plekken zullen snelheidsremmende maatregelen in de vorm van drempels worden aangelegd.

### **Fietsstructuur**

Langs de noord- en oostzijde van het gebied lopen twee belangrijke fietsverbindingen. De Bedumerweg maakt onderdeel uit van de hoofdfietsroute tussen Beijum, Noorderhoogebrug en het buitengebied (Winsum, Zuidwolde, Bedum etcetera) enerzijds en de binnenstad en Groningen-Zuid anderzijds. Het fietspad langs de noordelijke ringweg is een belangrijke schakel in de relatie tussen Beijum, Noorderhoogebrug en het buitengebied en Zernike Campus.

Als gevolg van het ongelijkvloers maken van het kruispunt noordelijke ringweg – Bedumerweg verandert de ligging van het fietspad langs de ringweg. Door het fietspad langs het parkeerterrein van het appartementengebouw te situeren, ontstaat een rechtstreekse, sociaal veilige verbinding. De fietsverbinding zal niet worden gecombineerd met de weg over het parkeerterrein. Het betreft een hoofdfietsroute. Een route over het parkeerterrein levert niet de benodigde kwaliteit op: de fietser wordt geconfronteerd met open bestrating, drempels en in- en uitparkerende auto's.

Alhoewel het huidige fietspad ooit bedoeld is als een éénrichtingsfietspad, met een overeenkomstige breedte, wordt het in twee richtingen gebruikt. Het nieuwe fietspad wordt gedimensioneerd op tweerichtingsverkeer.

## **Parkeren**

Het parkeren wordt binnen het plangebied in de openbare ruimte opgelost. Dit sluit aan op de inrichting in De Hoogte. Er wordt voldaan aan de geldende parkeernormen zoals die zijn opgenomen in de 'Beleidsregels Parkeernormen 2012'.

## **Openbaar vervoer**

Bewoners van Cortingborg kunnen gebruik maken van de bestaande haltes op het kruispunt Poortstraat – Bedumerweg.

## **2.5 Openbare ruimte**

### **2.5.1 Groenstructuur**

#### **Stedelijk bomen- en groenstructuurplan**

Het gemeentelijke beleid richt zich op het, waar mogelijk, behouden en versterken van de waardevolle boom- en groenstructuren en het opheffen van leemtes. Er is in het boomstructuurplan (vastgesteld in 2004) voor de stad per straat vastgesteld welke gewenste boom- en groenstructuren de gemeente wil behouden en versterken. In dit plan is aangegeven of de aanwezige bomen behoren tot een voor de stad belangrijke hoofdstructuur of een nevenstructuur. Ook is de gewenste grootte van de bomen aangegeven en welke soorten er moeten komen voor het behouden en versterken van de stedelijke structuur. Daarnaast is in het gemeentelijk groenstructuurplan (vastgesteld in 2009) de basis- en nevengroenstructuur bepaald. Er is in het groenstructuurplan vastgesteld dat als er bomen gekapt worden in de basisgroen- en bomenhoofdstructuur, deze 1:1 gecompenseerd worden.

#### **Huidige bomenstructuur**

In het bomenstructuurplan is aangegeven dat de gemeente op de noordgrens, langs de ringweg (Plataanlaan), een bomenhoofdstructuur van de eerste grootte (grootste bomen > 12 meter) wil nastreven en ontwikkelen. Bomenhoofdstructuren zijn belangrijk voor de stedenbouwkundige structuren van de stad en bomen zijn in de stad onmisbaar voor de ecologie, de leefbaarheid, de vermindering van fijnstof en de tempering van de opwarming van de stad. De kwaliteit van de aanwezige bomen langs de ringweg is matig en moet daarom versterkt worden met opgaande bomen van de eerste grootte, aangevuld met een brede zone van duurzame onderbeplanting. Met de realisatie van het project Noordzeebrug zal de Plataanlaan worden heringericht. Het realiseren van de hiervoor beschreven bomenstructuur is hiermee onderdeel van het project Noordzeebrug. De totalisering van de te kappen/aan te planten bomen houdt daarom geen rekening met deze bomen.

Langs de Poortstraat bestaat een bomennevenstructuur die belangrijk is voor de woonfunctie van de woonwijk (nevenstructuur). De kwaliteit van de bomen is goed, maar dient verder versterkt te worden door de groenzone te verbreden (de bomenrij aanvullen met onderbeplanting). Deze beplanting bestaat uit twee rijen bomen. Ten behoeve van het behoud van de bomen wordt de grond (aan de woonwijkzijde) beperkt opgehoogd. Als er onder de boomkronen meer dan 15 centimeter wordt opgehoogd, zullen er speciale cultuurtechnische voorzieningen moeten worden getroffen.



*Ontwerp met het aanvullende ontwerp voor fase 2*

Voor de Cortingborg fase 2 hoeven geen bomen of struiken gekapt te worden. De herplant van 68 bomen zoals die voor bouwfase 1 in bestemmingsplan Cortingborg is aangegeven wordt ruim gehaald als we dit beschouwen voor fase 1 en 2 (gecombineerd). Uit bovenstaand ontwerp blijkt dat er in fase 1 en 2 in totaal globaal 115 bomen herplant worden. Hiermee is duidelijk dat er met het aanvullende ontwerp voor fase 2 de opgelegde herplantplicht van 68 bomen ruim realiseren (voor fase 1 en 2).



## Hoofdstuk 3      Randvoorwaarden / omgevingsaspecten

### 3.1      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.

#### **Beleidskaders**

De raad van de gemeente Groningen heeft in 2007 het *Beleidskader duurzaamstad.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 een 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 omgevingsaanvragen voor bouw, aanleg of sloop.

Het gebruik van zonnepanelen en zonneboilers op gebouwen is in een groot aantal situaties mogelijk zonder vergunning.

De ondergrond onder Cortingborg II is geschikt voor warmtekoudeopslag. Er wordt aangesloten op een al bestaand warmte-koude opslagsysteem in Cortingborg I. Alle typen woningen worden er op aangesloten.

In de directe omgeving (Selwerd) zijn plannen voor een warmtenet dat warmte krijgt uit een duurzame warmtebron op of rondom Zernike. Diepe aardwarmte (geothermie) is daarbij de meest waarschijnlijke optie. Vanwege nabije ligging van een rioolpersleiding is ook warmte uit het riool (zogenaamde riothermie) voor de ontwikkeling Cortingborg II een mogelijkheid voor een meer toekomstbestendige invulling. Daarnaast is het wenselijk dat rekening gehouden wordt met een dakoriëntatie die maximaal geschikt is voor de opwekking van zonne-energie en groene daken nu of in de nabije toekomst.

#### **Andere aspecten**

Andere aspecten van duurzaamheid, die ruimtelijk niet relevant zijn, worden geregeld in bijvoorbeeld een publiek-private samenwerking, convenanten, een programma van eisen, een exploitatieplan, een anterieure (privaatrechtelijke) overeenkomst of in een Wabo-vergunning.

#### **Leefomgevingkwaliteit**

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.

## 3.2 Archeologie

### *Inleiding*

In 1992 is door Nederland het 'verdrag van Valletta' ondertekend, in de volksmond ook wel 'verdrag van Malta' genoemd. Het verdrag van Malta is wettelijk vertaald met een ingrijpende wijziging in de Monumentenwet '88 en enkele andere wetten, zoals de ontgrondingenwet en de woningwet. Hierin wordt de verantwoordelijkheid voor een goede omgang met eventueel aanwezige archeologische waarden bij de gemeenten gelegd. De bescherming van die waarden dient te worden meegenomen in de ruimtelijke ordening, dat wil zeggen de bestemmingsplannen.

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

### *Cortingborg en de oude Hunze*

Het bestemmingsplan Cortingborg II ligt in zijn geheel in een zone van een hoge archeologische verwachtingswaarde. Niet alleen bevinden zich in het gebied de oude oeverwallen van de Hunze, maar nabijgelegen (buiten het plangebied) is ook de oude borg Cortingborg. Dit Groninger steenhuis werd in 1919 bij de aanleg van de nieuwe woonwijk 'de Hoogte' ontdekt. Op de Coenderskaart (1686) werd dit gebied nog aangeduid als 'Cortingheem'.

We kennen een aantal van dergelijke steenhuisen rond de stad, bijvoorbeeld dat van de Heren van Selwerd, dat op het terrein 'de Huppels' heeft gestaan en aangewezen is als archeologisch rijksmonument en het steenhuis in Zernike, wat gedeeltelijk is opgegraven en tot gemeentelijk monument is aangewezen.



*In rood de onderzoekslocatie aan de oever van de oude Hunze (1821-1832)*



### *Archeologisch onderzoek*

Er is in september 2010 archeologisch vooronderzoek uitgevoerd voor het bestemmingsplan Cortingborg I door middel van proefsleuven, teneinde de verwachte archeologische sporen en vondsten in kaart te brengen en te documenteren. Tijdens dit onderzoek werden inderdaad sporen aangetroffen die betrekking hebben op de Cortingborg. Naast enkele middeleeuwse sloten, die licht werpen op de toenmalige verkaveling, werden grote met klei gevulde kuilen aangetroffen. Deze kuilen hangen waarschijnlijk samen met baksteenproductie voor en de bouw van het Cortinghuis.

Het gebied is dus in de middeleeuwen in gebruik geweest, maar het onderzochte terrein is destijds niet intensief bewoond geweest. Ook oudere nederzettingresten zijn op dit terrein niet aangetroffen. Voor het plan Cortingborg II is in 2011 een aantal proefsleuven, die gegraven werden in het kader van milieu-onderzoek, archeologisch begeleid door archeologisch bureau ARC. Ook hier werd extensieve bewoning aangetroffen. De bouwplannen kunnen deze extensieve bewoningsresten wel vernietigen, maar de resten zijn niet van dien aard dat ze in situ of ex situ behouden zouden moeten worden.



*Het profiel met vegetatielaag (in zwart) in proefsleuf 10. Foto: Archv*

### *Bescherming*

Het is – op basis van beide bovengenoemde onderzoeken niet noodzakelijk om een bescherming in het bestemmingsplan op te nemen door middel van een dubbelbestemming. Echter, bij graafwerkzaamheden kunnen archeologische resten (slootvullingen, aardewerk) aan het licht komen. Aangetroffen sporen en vondsten moeten dan – conform de monumentenwet '88 (artikel 53) - gemeld worden bij de gemeentelijke archeoloog.

### **3.3 Ecologie**

Het stedelijke ecologische beleid richt zich enerzijds op het handhaven en ontwikkelen van de door de raad vastgestelde stedelijke ecologische structuur, anderzijds op een algemene ecologisch duurzame inrichting.

De projectlocatie grenst aan en is deels onderdeel van de stedelijke ecologische structuur met de status te ontwikkelen en te versterken groen- en waterverbinding.

Uitgangspunt voor de ontwikkeling en inrichting van het projectgebied is het zoveel mogelijk handhaven en versterken van bestaande biotopen. In het groenstructuurplan is vastgesteld dat elke vierkante meter van de ecologische structuur die bij plantontwikkelingen verloren gaat evenredig gecompenseerd moet worden. Hiermee is rekening gehouden, zie paragraaf 2.5.1.

In het gebied heeft een ecologische quickscan plaatsgevonden als ook een vleermuisonderzoek. Natuurwaarden liggen vrijwel uitsluitend in de boom- en struikbegroeiingen. Hier leven kenmerkende stadsdieren en planten. Parkvogels als boomklever en grote bonte specht, maar ook egels, vleermuizen en vlinders.

Beide onderzoeken hebben geen vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde soorten aangetoond. Een ontheffing voor uitvoering van werkzaamheden is daarom niet nodig.

### **Randvoorwaarden ecologie**

Het slopen van gebouwen en het kappen en ruimen van het groen moet buiten het broedseizoen plaatsvinden. Bij sloop van gebouwen en kap van bomen moeten deze werkzaamheden getoetst worden aan de Flora- en Faunawet.

Naast het zoveel mogelijk handhaven van bestaande bomen en struiken is het wenselijk dat gezocht wordt naar het realiseren van (ecologische) daktuinen, groene daken, gevelbeplanting evenals faunavorzieningen aan gebouwen voor gierzwaluwen, huismussen, roodstaarten, mezen en vleermuizen. Er wordt dan uitgegaan van gemiddeld minimaal 1 nestvoorziening per woning. Hoogbouw komt nadrukkelijk in aanmerking voor gierzwaluwnestkastvoorzieningen.

De noordelijke zone tegen de ringweg moet als ecologische verbinding worden ingericht met een profiel van circa 25 meter. Hier zou tevens een combinatie kunnen worden gemaakt met een waterberging. Door een ecologische oever met kruiden en struikvegetaties in combinatie met bomen wordt de ecologische verbinding geschikt. Deze ecologische verbinding moet goed aansluiten op de spoorzone en via de fietstunnels op de groenzone van de Soendastraat.

Verlichting, vooral de verlichting die aansluit bij de ecologische zones, moet het liefst zo veel mogelijk beperkt worden, gedimd dan wel afgeschermd.

Het bestemmingsplan heeft een afstand tot het Natura-2000 gebied Leekstermeer van ruim 4 km meter. De afstand tot de EHS bedraagt circa 500 meter. Er is gezien de ontwikkelingen en deze afstand geen sprake van de zogenaamde 'externe werking' ten opzichte van genoemde gebieden.

## **3.4 Water**

### **Algemeen**

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

Bij de planvorming wordt in een vroegtijdig stadium overleg met waterbeheerders gezocht (Watertoets). Doel is hierbij tot een zo natuurlijk mogelijk watersysteem te komen, dat is afgestemd op duurzame ontwikkeling, natuurlijke ontwikkeling en geohydrologie van het gebied.

In deze paragraaf wordt eerst de waterhuishouding besproken. Vervolgens wordt de riolering beschreven. En tot slot wordt een link gelegd tussen bouwmaterialen en het water.

### **Waterhuishouding**

In het gebied De Hoogte is geen oppervlaktewater aanwezig. Het dichtstbijzijnde oppervlaktewater bevindt zich ten westen van het spoor in de wijk Selwerd. Het betreft hier een vijverpartij.

Het water heeft een streefpeil van NAP -0,83 meter. Ten oosten is het dichtstbijzijnde oppervlaktewater gelegen in de Oost-Indische buurt tussen de Bedumerweg en de Soendastraat. Het streefpeil in deze waterpartij bedraagt NAP -1,42 meter.

Het terrein is momenteel ingericht als sportterrein met sportvelden en een sporthal, kleedgebouw, kantine en opslagruimte. Sportvelden zijn veelal goed gedraineerd om te zorgen voor een voldoende droog sportveld. Door werkzaamheden in de ondergrond zal deze afvoer verstoord worden. In de geprojecteerde situatie moet hier rekening mee gehouden worden. De aanwezige verhardingen op het terrein bestaan uit volledig verharde oppervlakten. De situatie van het verharde oppervlak in fase 2 is momenteel: dakoppervlak: 850 m<sup>2</sup>, verhard terreinoppervlak: 2.250 m<sup>2</sup>. Totaal: 3.100 m<sup>2</sup>.

Bij de nieuwbouw moet rekening gehouden worden met de gevolgen van een toename van het verharde en bebouwde oppervlak. Er zal een behoorlijke toename optreden ten opzichte van de huidige inrichting van het terrein. Door verdere verstedelijking zal regenwater sneller tot afstroming komen. Voor het bestaande watersysteem betekent dit een extra belasting en er zal meer water geborgen moeten worden. Compensatie in de vorm van oppervlaktewater is hierbij vereist. Als vuistregel wordt een compensatie van 10% van de toename van het verharde en/of bebouwde oppervlak in de vorm van oppervlaktewater geëist.

Aan deze eis wordt deels tegemoet gekomen in de zone tussen de ringweg en de bebouwing. Dit kan tevens bijdragen aan de toename van de kwaliteit van het gebied.



*Een mogelijke compensatie voor oppervlaktewater tussen de ringweg en de bebouwing*



*Overzicht oppervlaktewater rondom het plangebied*

Het complete terrein is in de stedelijke wateropgave aangemerkt als risicoplaats bij belasting van het gebied met een neerslagsituatie met een theoretische herhalingstijd van 1 x per 100 jaar in verband met het lage maaiveld en het ontbreken van oppervlaktewater in de wijk De Hoogte.

Binnen de planlocatie heeft de ontwikkelaar onvoldoende ruimte kunnen vinden binnen fase 1 en 2 voor de benodigde watercompensatie. De ontwikkelaar heeft het realiseren van de waterberging inmiddels afgekocht bij het waterschap. Het waterschap heeft daarmee de verplichting om waterberging te realiseren, overgenomen van de ontwikkelaar. Het waterschap heeft aangegeven dat de waterberging geen directe bijdrage levert aan de waterberging in de wijk zelf. De exacte locatie van de te realiseren waterberging moet nog nader uitgewerkt worden. Het voorgestelde plan wordt door het waterschap zelf en indien nodig door de gemeente getoetst.

### **Riolering**

Het huidige sportterrein voert onder vrij verval af naar het vrijverval-stelsel noordelijk van de Plataanweg. Er is ook een persleiding aangelegd, echter deze is niet in gebruik.

Het huidige terrein kenmerkt zich als een laaggelegen gebied (maaiveldhoogte van NAP 0 meter tot NAP 1 meter). Aansluiting onder vrijverval op de riolering van de Poortstraat (maaiveldhoogte NAP +1,3 meter) is ook na ophogen van de huidige terreinhoogte niet mogelijk. Om grond- en regenwateroverlast te voorkomen wordt het terrein opgehoogd. Het gebied zal in de toekomst uitgevoerd moeten worden als apart bemalingsgebied. Voor het plangebied zal een gescheiden stelsel als uitgangspunt dienen. De afvoer van de droogweerafvoer zal afvoeren naar het vrijverval-riool in de Poortstraat, dit in verband met de uiteindelijke afvoer in zuidelijke richting naar gemaal Damsterdiep. Op de stedenbouwkundige ondergrond is een zone met waterberging aangegeven langs de ringweg. Op basis van de stedenbouwkundige ondergrond is geen inzicht in de profielen van de watergangen en de beschikbare berging. Het oppervlaktewater wordt gekoppeld met de waterpartij aan de Vlierstraat aan de westzijde van het spoor omdat er reeds een bestaande afvoer onder het spoor aanwezig is.

Het oppervlaktewater kan door middel van waterpartijen gegraven worden. Om de hoeveelheid te creëren oppervlaktewater mogelijk te beperken, kan het effect van de volgende onderdelen in het plan worden betrokken:

- parkeerplaatsen uitvoeren in waterdoorlatende bestrating of grasbetonstenen
- toepassen van vegetatiedaken
- wegen uitvoeren in waterdoorlatende bestrating

### **Bouwmaterialen**

Bij de bouw van de woningen en appartementen mogen geen materialen gebruikt worden die milieuverontreinigend zijn. Te denken valt aan de toepassingen van lood, zink en koper. Ook bepaalde bitumen logen milieugevaarlijke stoffen uit die via het regenwater in het oppervlaktewater terecht kunnen komen.

Het toepassen van vegetatiedaken is een uitstekend middel om regenwater vast te houden en vertraagd af te voeren. De vegetatie neemt vocht op en bergt en gebruikt op die manier water. Tevens verdampt het water door zon en wind. Bij hevige neerslag zal het water minder snel tot afstroming komen. Ook dit kan een vorm van compensatie zijn bij de toename van het verharde en bebouwde oppervlak. Daarnaast isoleren de groene daken in de zomer. Door het verdampingsproces in de grondlaag wordt voorkomen dat het dak te veel opwarmt. Op deze wijze kan bespaard worden op energieslurende voorzieningen zoals airco's en dergelijke.

### **Watertoets**

In het kader van de watertoets heeft de nadere uitwerking van de principes van afwatering en ontwatering in relatie tot de waterkwaliteit en de waterkwantiteit plaatsgevonden in overleg met de waterbeheerder. De locatie valt binnen het beheersgebied van waterschap Noorderzijlvest. Het waterschap is in een vroeg stadium bij het plan betrokken waarbij het waterschap een adviserende en toetsende rol vervult.

### **Overige relevante ontwikkelingen**

De provincie is bezig met de uitwerking van de kruising in de rondweg (Bedumerweg, Plataanlaan, Noordzeeweg) en het ophogen van de brug over het Van Starckenborghkanaal in de Noordzeeweg. Deze ontwikkeling zorgt ervoor dat de weg hoger komt te liggen dan de huidige situatie. Mogelijk heeft dit gevolgen voor de waterhuishoudkundige situatie en de afstand woningbouw tot aan de weg in dit plangebied. Afstemming hierover vindt plaats met de provincie.

## **3.5 Milieu**

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

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

Het plangebied ligt tegenover het bedrijventerrein De Hoogte. Dit bedrijventerrein is niet gezoneerd volgens de Wet geluidhinder. De nieuwe woningen aan de noordkant van het plangebied (1<sup>e</sup> lijnsbebouwing) moeten op grond van het wegverkeerslawaai uitgevoerd worden met een dove gevel (zie paragraaf 4.5.3). Geluidsnormen uit het activiteitenbesluit zijn niet van toepassing op dove gevels. Daarom heeft het nieuwe plan geen gevolgen voor de bedrijven op het bedrijventerrein De Hoogte.

In de bebouwde omgeving van dit plan zijn bedrijven toegestaan in de categorieën 1 en 2, conform de beschrijving van de VNG in “Bedrijven en milieuzonering”. Dergelijke bedrijven passen binnen een woonomgeving. De voorschriften van dit bestemmingsplan staan geen nieuwe bedrijven toe die vanwege de aard van de bedrijvigheid een risicocontour hebben die buiten het eigen terrein is gelegen.

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

### **3.5.2 Geluid**

Voor dit bestemmingsplan is geluid als gevolg van wegverkeerslawaai. De locatie ligt binnen de geluidzones van de N370, Bedumerweg en Soendastraat. Dit betekent dat volgens de Wet geluidhinder akoestisch onderzoek uitgevoerd moet worden.

De initiatiefnemer heeft een akoestisch onderzoek laten uitvoeren. Dit onderzoek is als **bijlage** bij dit bestemmingsplan gevoegd. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat als gevolg van de N370 op sommige gevels de uiterste grenswaarde (53 dB) overschreden wordt. Door het overschrijden van de uiterste grenswaarde betekent dit dat deze gevels als dove gevel uitgevoerd moeten worden. De dove gevels zijn in de planregels vastgelegd. Daarnaast zijn er enkele gevels waar als gevolg van de N370 en de Bedumerweg de voorkeursgrenswaarde (48 dB) overschreden wordt. Dit betekent dat er voor dit plan, als gevolg van wegverkeerslawaai, een hogere-waardebesluit moet worden opgesteld.

Voor een aanvaardbaar leefklimaat is het van belang dat de binnenwaarde als gevolg van het wegverkeerslawaai acceptabel is. Bij de gevelwering dient hier rekening mee gehouden te worden.

### *Hogere-waardebesluit*

Voor het overschrijden van de voorkeursgrenswaarde kan een hogere-waardebesluit vastgesteld worden. Dit hogere-waardebesluit wordt gelijktijdig met het bestemmingsplan terinzage gelegd na vaststelling. Belanghebbenden kunnen zienswijzen indienen met betrekking tot het ontwerp-hogere waarde besluit en later beroep aantekenen bij de Raad van State tegen het hogere waarde besluit.

### **3.5.3 Luchtkwaliteit**

De Wet luchtkwaliteit geeft het kwaliteitsniveau aan waaraan de buitenlucht moet voldoen om ongewenste effecten van luchtverontreiniging op de gezondheid van mensen te voorkomen. In deze wet zijn luchtkwaliteitsnormen vastgelegd voor onder meer stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>).

In de stad Groningen voldoet de luchtkwaliteit al jaren aan de wettelijke luchtkwaliteitsnormen. In de stad Groningen komen geen normoverschrijdingen voor. Daarom is er geen wettelijke verplichting om te rapporteren over de luchtkwaliteit. Om de burgers toch goed te informeren is in 2012 een verslag van de luchtkwaliteit 2011 opgesteld. Voor de inhoud van dit verslag verwijzen wij naar de webpagina van de gemeente Groningen ( <http://gemeente.groningen.nl/luchtkwaliteit/luchtkwaliteit-in-groningen>).

Op basis van het verslag van de luchtkwaliteit 2011 kan geconcludeerd worden dat vanwege de luchtkwaliteit er geen belemmeringen zijn voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

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

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

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

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

De gemeente Groningen heeft voor het bestemmingsplan een risico-inventarisatie uitgevoerd. De inventarisatie is als **bijlage** bij dit plan gevoegd. Uit de inventarisatie blijkt dat er binnen het plangebied geen risicobronnen aanwezig zijn. Wel is er een risicobron in de omgeving van het plangebied. Het betreft de volgende bron:

- Provinciale weg N370

Voor deze risicobron wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden van het plaatsgebonden risico, alsmede voor het plasbrandaandachtsgebied (PAG).

Delen van het plangebied liggen binnen het invloedsgebied van de N370. De gemeente Groningen heeft een kwantitatieve analyse van het groepsrisico uitgevoerd voor deze provinciale weg. Uit de berekeningen voor een eerder vastgesteld bestemmingsplan 'Cortingborg-De Hoogte' (2010) blijkt dat er in de bestaande situatie sprake is van een overschrijding van de oriëntatiewaarde. In 2010 is het groepsrisico uitgebreid verantwoord (zie bijlage 'Verantwoording groepsrisico bestemmingsplan Cortingborg-De Hoogte'). De nieuwe ontwikkelingen van dit plan dragen nauwelijks iets bij aan de hoogte van het groepsrisico (zie bijlagen 'Bestaand inclusief Noorderpoort' en 'Noordelijke ringweg N370 i.v.m. Cortingborg fase 2'). Daarom kan worden gesteld dat een beperkte groepsrisicoverantwoording voldoende is voor dit plan. In de volgende fase van het bestemmingsplan zal de regionale brandweer de aspecten 'bestrijdbaarheid' en 'zelfredzaamheid' onderzoeken in dit kader.

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

### **3.5.5 Bodem**

Het plangebied betreft één ontwikkellocatie waarbij ondermeer de functie maatschappelijke doeleinden wordt omgezet naar de functie wonen. Bij deze locatie is specifiek gekeken of de bodemkwaliteit geschikt is voor de nieuwe functie en welke acties en inspanningen eventueel noodzakelijk zijn om de bodem geschikt te maken.

Op en rondom de te ontwikkelen locatie is een aantal onderzoeken uitgevoerd. Het meest recente onderzoek dateert uit 2011. Dit betreft een aanvullend bodemonderzoek welke is uitgevoerd ten behoeve van de bouwplannen. De aanleiding voor het aanvullend bodemonderzoek zijn de resultaten van het verkennend onderzoek uit 2006.

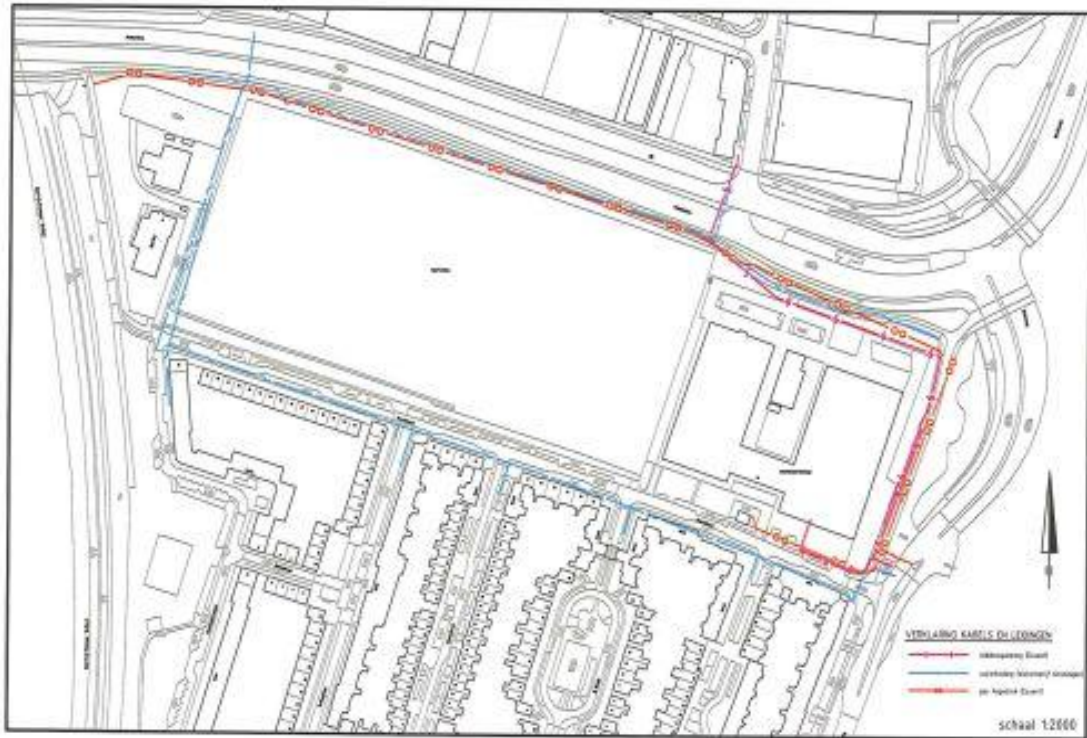
Uit de resultaten van de onderzoeken blijkt dat de bodem op de locatie licht verontreinigd is met onder andere PAK (10 VROM), enkele zware metalen en minerale olie. De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van nader onderzoek of het nemen van sanerende maatregelen. Algemeen kan gesteld worden dat de bodemkwaliteit geen belemmering is voor de functie wonen.

#### *Diffuse verontreinigingen*

Als gevolg van jarenlange activiteiten is de bodem belast met een diffuse, niet tot een bron te herleiden, bodemverontreiniging. Bij het toepassen en hergebruik van grond dient de "Nota Bodembeheer: Beleidsregels voor de toepassing van grond en baggerspecie op landbodem" in acht genomen te worden.

### **3.5.6 Kabels en leidingen**

In of vlak langs het plangebied zijn de volgende kabels en leidingen aanwezig: waterleiding en een hogedrukgasleiding. Deze zijn aangegeven op het onderstaande kaartje. De kabels en leidingen hebben mogelijk invloed op de ruimtelijke mogelijkheden. In dat geval moeten mogelijk leidingen verlegd worden. Onderzoek hiernaar volgt en zal opgenomen worden in het ontwerp-bestemmingsplan.



Voorts zijn er nog kabels en leidingen ten behoeve van glasvezel, gas-lagedruk, laagspanning en telecom aanwezig in het gebied. De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor het in acht nemen van de juiste afstanden tussen nutsvoorzieningen en bouwwerken. Als het noodzakelijk is, dient de ontwikkelaar zorg te dragen voor verlegging van kabels, leidingen en dergelijke.



## Hoofdstuk 4 Juridische toelichting

### 4.1 Algemeen

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

Om de nodige flexibiliteit te waarborgen zijn tevens afwijkingsbevoegdheden opgenomen. Dit bestemmingsplan is gemaakt conform SVBP 2008 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008) en het standaard-bestemmingsplan van de gemeente Groningen. Daarin zijn de regels gestandaardiseerd. De bestemmingsregels zijn opgemaakt in een vaste indeling en bevatten in principe voor elke bestemming achtereenvolgens: een bestemmingsomschrijving, bouwregels, nadere eisen, afwijken van de bouwregels, specifieke gebruiksregels en afwijken van de gebruiksregels. Het bestemmingsplan is digitaal gemaakt. De digitale verbeelding is variabel in schaal doordat kan worden in- en uitgezoomd, en bezit een meetfunctie. Het digitale plan is raadpleegbaar via het internet (bestemmingsplannen.groningen.nl alsook [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)). Daar zijn de digitale bestanden ook te downloaden.

De papieren verbeelding bestaat uit één kaartblad met schaal 1:500. De verbeelding is getekend conform de SVBP 2008. De verbeelding geeft in samenhang met de regels de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied aan.

### 4.2 Geldende bestemmingsplannen en overige regelingen

In het plangebied vigeert momenteel het onderstaande bestemmingsplan. Dit plan wordt gedeeltelijk door het voorliggend bestemmingsplan vervangen.

Nr.	(Bestemmings)plan	Vastgesteld door de gemeenteraad
467	Korrewegwijk/ De Hoogte 2009	20 oktober 2010

### 4.3 Toelichting op de artikelen

#### 4.3.1 Artikelsgewijze toelichting

##### Inleidende regels

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

##### Bestemmingsregels

##### Artikel 4 Groen

De bestemming Groen omvat de hoofdgroenstructuur in het plangebied. Een waterpartij/wadi tussen de ringweg en de geplande bebouwing is onder deze bestemming toegestaan, evenals een fiets- en wandelpad ten noorden van de geplande bebouwing Wonen - 2.

Behalve groenvoorzieningen, waterpartijen en dergelijke omvat de bestemming tevens de functies voet- en fietspaden en recreatieve voorzieningen.

##### Artikel 5 Verkeer

De bestemming Verkeer omvat de hoofdverkeersstructuur in het plangebied en de parkeervoorzieningen. De gronden zijn daarnaast ook bestemd voor voet- en fietspaden, bermen, taluds, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen en waterlopen.

Daarnaast zijn binnen de bestemming alleen gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen toegestaan met een oppervlakte van ten hoogste 25 m<sup>2</sup> en een bouwhoogte van ten hoogste 4 meter. De hoogte van de overige bouwwerken, geen gebouw zijnde mag maximaal 6 meter bedragen,

### **Artikel 6 Wonen - 1**

De regels van de bestemming Wonen - 1 zijn gericht op het bouwen van grondgebonden woningen. Losstaande of aangebouwde bijbehorende bouwwerken kunnen middels de Wabo vergunningvrij gebouwd worden.

In de bestemming Wonen - 1 zijn eveneens wegen met parkeervoorzieningen, voet- en fietspaden en speelvoorzieningen toegestaan.

### **Artikel 7 Wonen - 2**

De regels van de bestemming Wonen - 2 zijn gericht op het bouwen van een appartementencomplex variërend van 11 tot maximaal 18 meter bouwhoogte. Er is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het verhogen van de maximale bouwhoogte met 4 meter.

In de eerste bouwlaag kunnen de bergingen worden gesitueerd en op de locatie met de functieaanduiding 'Gemengd' kunnen diverse functies gevestigd worden als zakelijke of maatschappelijke dienstverlening, sport, horeca en detailhandel. Hierbij valt bijvoorbeeld te denken aan een buurtcafé, een fietsenmaker met verkoop en reparatie van fietsen of een buurtgerichte functie zoals een fitnessruimte met gymzaal-achtige ruimte of een ontmoetingsmogelijkheid voor jongeren. Aangezien de bergingen inpandig kunnen worden gesitueerd, biedt het bestemmingsplan geen mogelijkheid tot het bouwen van uitpandige bijbehorende bouwwerken.

Op de verbeelding is met een bouwaanduiding 'onderdoorgang' aangegeven waar de onderdoorgang in het appartementencomplex gesitueerd moeten worden. De hoogte van de onderdoorgang moet minimaal 6 meter bedragen.

In de bestemming Wonen - 2 zijn eveneens wegen met parkeervoorzieningen, voet- en fietspaden toegestaan.

Op de verbeelding is aangegeven dat de gevels aan de noord- en oostzijde van het complex uitgevoerd dienen te worden met dove gevels. In bijlage 2 van de regels staan tabellen en een overzichtskaart waarin aangegeven wordt op welke punten een dove gevel dient te worden gerealiseerd. Een afwijkingsbevoegdheid is opgenomen ingeval aangetoond kan worden dat er op een andere wijze voldaan kan worden aan de normen van de Wet geluidhinder.

### **Artikel 8 Wonen - 3**

De regels voor Wonen - 3 zijn gericht op het realiseren van een woontoren. Het onderste deel van de toren kan een andere uiterlijke vorm krijgen dan het bovendeel. De maximale bouwhoogte voor dit 'fundament' is 11 meter. Ook is voor dit 'fundament' een groter maatvoeringsvlak aangegeven zodat de uiteindelijke bouwvorm altijd past binnen het bouwvlak. Het bovendeel wordt zeskantig uitgevoerd en mag maximaal 75 meter bouwhoogte bedragen.

In de bestemming Wonen - 3 zijn eveneens voet- en fietspaden toegestaan.

### **Artikel 9 Leiding - Gas**

Artikel 9 betreft de dubbelbestemming, waarin de leidingstroken in het plangebied zijn vastgelegd. De dubbelbestemming 'Leiding - Gas' regelt de bescherming van de in of vlak langs het plangebied voorkomende hogedrukgastransportleiding(en). In de bouwregels, behorende bij deze bestemming, is bepaald dat uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, ten behoeve van de leiding mogen worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 3 meter. Aan burgemeester en wethouders is een afwijkingsbevoegdheid toegekend, waarbij bouwwerken overeenkomstig de onderliggende bestemming kunnen worden toegestaan. Deze bevoegdheid is gebonden aan de voorwaarde dat vooraf overleg wordt gevoerd met de leidingbeheerder en dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het veilig en doelmatig functioneren van de aardgastransportleiding.

## **Algemene regels**

### **Artikel 10**

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

### **Artikel 11**

Dit artikel bevat regels die aangeven welk gebruik in ieder geval in strijd is met het bestemmingsplan. Interpretatieve gebruiksbepalingen kunnen per bestemming worden opgenomen wanneer binnen die betreffende bestemming behoefte is aan specifieke gebruiksregels of -verboden.

### **Artikel 12**

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

### **Artikel 13**

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 14**

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

### **Artikel 15**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Voor het gebruik van *vrijstaande* bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden beroep is het nodig om bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan. Hiertoe is een bevoegdheid voor burgemeester en wethouders opgenomen in lid 6.6 onder a.

#### *Kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten*

Overige activiteiten, die niet vallen onder de aan huis verbonden beroepen, maar in bepaalde gevallen wel daarmee gelijk te stellen zijn, worden aangemerkt als beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteiten, die niet rechtstreeks passen binnen de woonbestemming. Zij zijn daarom niet bij recht toegestaan in dit plan. Wel is het mogelijk voor deze activiteiten bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan (zie lid 6.6 onder b) voor zover voorkomend op de bij dit plan behorende Lijst van bedrijfstypen wonen-werken (bijlage 1).

### **4.3.3 Referentiekader nadere eisen en afwijkingsbevoegdheid**

Een aantal bepalingen geven burgemeester en wethouders de bevoegdheid om nadere eisen te stellen of bij een omgevingsvergunning van de planregels af te wijken.

De nadere eisen kunnen betrekking hebben op de plaats en afmetingen van de bebouwing. In de planregels wordt een aantal criteria voor de uitoefening van de nadere eisen-bevoegdheid gesteld, te weten:

- 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.

De bevoegdheid om af te wijken is van toepassing op een aantal specifieke bouwregels en regels, die het gebruik in enge zin regelen. Voor zover aangegeven zijn ook hierbij bovengenoemde criteria van toepassing.

In het onderstaande wordt nader uiteengezet hoe deze criteria moeten worden gehanteerd.

**De woonsituatie**

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

**Het straat- en bebouwingsbeeld**

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient te worden gestreefd naar het instandhouden c.q. tot stand brengen van een, in stedenbouwkundig opzicht, samenhangend straat en bebouwingsbeeld. In het algemeen zal bij bebouwing worden gestreefd naar:  
een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;  
een goede hoogte-breedteverhouding tussen de bebouwing onderling en een samenhang in bouwvorm /architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is.

**De verkeersveiligheid**

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

**De sociale veiligheid**

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

**De milieusituatie**

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

**De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden**

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



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

### **5.1      Participatie**

#### **Wettelijke participatie**

Er is voldaan aan het bepaalde in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening door middel van een kennisgeving van het voornemen tot het maken van het voorliggende bestemmingsplan op 10 december 2009 in de Groninger Gezinsbode.

#### **Voorgeschiedenis participatie buurtorganisatie en omwonenden**

Het idee voor woningen op sportpark De Hoogte stamt al uit de tijd van De Intense Stad, de woningbouwmanifestatie uit 2003. De plannen voor die locatie zijn dan op zich al ver uitgewerkt. De verdere ontwikkeling heeft echter nog een tijd op zich laten wachten, doordat het plan nog diverse wijzigingen heeft ondergaan in onder andere de vergroting van de afstand tot de ringweg en de vermindering van de dichtheid van het stratenpatroon. Uiteindelijk is er medio 2010 een haalbaar en uitvoerbaar plan ontstaan. Gedurende dit proces is het Heel de Buurt Overleg in de wijk op de hoogte gehouden en ook de klankbordgroep van bewoners, die door ontwikkelaar De Huismeesters in het leven is geroepen, was steeds op de hoogte van de stand van zaken van het project.

#### **Informatie**

In juni 2010 is een eerste informatiebijeenkomst gehouden voor omwonenden die per brief waren uitgenodigd. Tijdens deze informatiemarkt is uitleg gegeven over het hele plan Cortingborg door de twee betrokken architectenbureaus, medewerkers van De Huismeesters en de gemeente Groningen. Het plan is toen positief ontvangen door de circa 75 bezoekers.

Tijdens de inspraakperiode voor het voorontwerp-bestemmingsplan Cortingborg is een inloopavond georganiseerd, waarbij de reacties voornamelijk positief waren.

Op 20 juni 2013 heeft een tweede bijeenkomst plaatsgevonden in de speeltuinvereniging in de Hoogte op initiatief van De Huismeesters en de gemeente Groningen over fase 2 van het bouwplan Cortingborg en de Hoogbouwnota. Omwonenden, waaronder de huidige bewoners van de Cortingborg en de Poortstraat, bewoners van de Korrewegwijk die uitzicht krijgen op de woontoren en het bedrijventerrein De Hoogte, zijn per brief uitgenodigd en de uitnodiging is op de website van de gemeente Groningen gepubliceerd. Het plan is hoofdzakelijk positief ontvangen.

### **5.2      Inspraak**

Tijdens de terinzagelegging van het voorontwerp-bestemmingsplan zal gelegenheid worden geboden tot inspraak. Dit kan schriftelijk, via een formulier op de website of per brief.

Het inspraakverslag zal als losse bijlage bij het ontwerp-bestemmingsplan worden gevoegd.

### **5.3      Overleg**

Het voorontwerp-bestemmingsplan zal worden toegezonden naar de bij het plan betrokken (overheids)instanties, op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening.





## **Hoofdstuk 6            Uitvoerbaarheid / exploitatie**

Onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen heeft in het algemeen betrekking op nieuwe ontwikkelingen waarvoor bestemmingswijzigingen nodig zijn en die door de gemeente worden gerealiseerd. Het bestemmingsplan Cortingborg II heeft betrekking op een onbebouwd deel van de gemeente, waarbij de ontwikkelingen aan het particuliere initiatief worden overgelaten. De kosten worden door hen gedragen en zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

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 dergelijke plan wordt tesamen met het bestemmingsplan door de raad vastgesteld en bevat een verantwoording van de wijze, waarop de kosten van een ontwikkeling verzekerd zijn. Daarnaast kan een exploitatieplan inrichtingseisen voor de ontwikkeling bevatten. Het opstellen van een exploitatieplan is niet nodig als ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan een exploitatieovereenkomst is gesloten met de ontwikkelaar, als het gaat om gronden die in eigendom zijn van de gemeente danwel die reeds zijn vergund of waarvoor een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan is opgenomen. Omdat met de ontwikkelaar een exploitatieovereenkomst is gesloten, is het niet nodig dat de raad bij dit bestemmingsplan een exploitatieplan vaststelt.



# Regels

## **Hoofdstuk 1            Inleidende regels**

### **Artikel 1            Begrippen**

In deze regels wordt verstaan onder:

- 1.1     plan:  
         het bestemmingsplan Cortingborg II met identificatienummer  
         NL.IMRO.0014.BP533Cortingborg2-vo01 van de gemeente Groningen.
- 1.2     bestemmingsplan:  
         de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en bijlagen.
- 1.3     verbeelding  
         de verbeelding van het uitwerkingsplan Cortingborg II, met het identificatienummer  
         NL.IMRO.0014.BP533Cortingborg2-vo01.
- 1.4     aanduiding:  
         een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de  
         regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.
- 1.5     aanduidingsgrens:  
         de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.
- 1.6     bebouwing:  
         één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.
- 1.7     bebouwingspercentage:  
         een op de kaart of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van  
         een bouwperceel, dat ten hoogste mag worden bebouwd.
- 1.8     bestemmingsgrens:  
         de grens van een bestemmingsplan.
- 1.9     bestemmingsvlak:  
         een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.
- 1.10    bouwgrens:  
         de grens van een bouwvlak.
- 1.11    bouwperceel:  
         een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar  
         behorende bebouwing is toegelaten.
- 1.12    bouwperceelgrens:  
         de grens van een bouwperceel.

- 1.13 bouwvlak:  
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.
- 1.14 maatvoeringsgrens:  
een op de kaart aangegeven lijn, die de grens aanduidt van een maatvoeringsvlak.
- 1.15 maatvoeringsvlak:  
een op de kaart geheel of gedeeltelijk door maatvoeringsgrenzen omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waarop bebouwingsregelingen van eenzelfde aard van toepassing zijn.
- 1.16 aan huis verbonden beroep:  
het beroepsmatig uitoefenen van activiteiten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en/ of de daarbij behorende aangebouwde bijbehorende bouwwerken kan worden uitgeoefend, mits:  
1. het beroep door de bewoner van het pand wordt uitgeoefend, en  
2. de woonfunctie in overwegende mate intact blijft, en  
3. waarbij het beroep een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft, die met de woonfunctie in overeenstemming is.
- 1.17 achtererfgebied:  
erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 meter van de voorkant, van het hoofdgebouw.
- 1.18 additionele voorzieningen:  
voorzieningen, die een onderdeel vormen van en ondergeschikt zijn aan een bestemming of functie.
- 1.19 bebouwing:  
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- 1.20 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.
- 1.21 bestaand:  
op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaand.
- 1.22 bouwen:  
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een standplaats.

- 1.23 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.
- 1.24 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.
- 1.25 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.
- 1.26 dak:  
iedere bovenbeëindiging van een gebouw.
- 1.27 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.
- 1.35 dove gevel/voorzetgevel:  
een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB onderscheidenlijk 35 dB(A), alsmede een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte.
- 1.36 erf:  
al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw.
- 1.37 gebouw:  
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
- 1.38 geluidsbelasting:  
de geluidsbelasting vanwege een weg, een industrieterrein en/of een spoorweg.
- 1.39 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.

- 1.40 geluidszoneringplichtige inrichting:  
een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld.
- 1.41 grondgebonden woning:  
een gebouw, dat een vrijstaande woning of meerdere aaneengebouwde, uitsluitend naast elkaar en niet boven elkaar gelegen, woningen omvat, en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid kan worden beschouwd.
- 1.42 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.
- 1.43 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.
- 1.44 hoofdmassa van de bebouwing:  
het hoofdgebouw exclusief architectonisch ondergeschikte delen die door de vorm onderscheiden kunnen worden van dit hoofdgebouw.
- 1.45 horecabedrijf:  
een bedrijf of instelling, waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaakfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaakfunctie.
- 1.46 horeca - 1:  
horecabedrijven gericht op het verstrekken van al dan niet voor consumptie ter plaatse bereide etenswaren, met als nevenactiviteit het verstrekken van zwak- en niet-alcoholische dranken zoals cafetaria's, snackbars, lunchrooms, grillrooms, shoarmazaken, broodjeszaken en daarmee vergelijkbare horecabedrijven.
- 1.47 horeca - 2:  
horecabedrijven gericht op het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken, zoals restaurants, bistro's en daarmee vergelijkbare horecabedrijven.
- 1.48 horeca - 3:  
horecabedrijven gericht op het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, met eventueel daaraan ondergeschikt het verstrekken van etenswaren of maaltijden voor gebruik ter plaatse, zoals (eet)cafés, met uitzondering van discotheken en nachtclubs.

- 1.49 horeca - 4:  
horecabedrijven gericht op het verstrekken van dranken voor consumptie ter plaatse, waarbij het doen beluisteren van overwegend elektrisch versterkte muziek of het gelegenheid geven tot dansen een wezenlijk onderdeel vormen, zoals discotheken, alsmede horecabedrijven gericht op het verstrekken van dranken en kleine etenswaren voor gebruik ter plaatse, ook tussen 02.00 en 06.00 uur, zoals nachtclubs en automatieken.
- 1.50 kamerverhuurpand:  
een gebouw of een deel van een gebouw met of geschikt te maken voor vier of meer woonvertrekken, niet vallende onder het begrip logiesgebouw en/of logiesverblijf als bedoeld in het Bouwbesluit en niet zijnde een zelfstandige woonruimte als bedoeld in de Huisvestingswet, waarin (ongeacht de duur van het verblijf) (aan) drie of meer personen (al dan niet tegen betaling) nachtverblijf wordt verschaft (hebben).
- 1.51 kantoor:  
een ruimte die dient voor de uitoefening van administratieve, boekhoudkundige, financiële, organisatorische en/of zakelijke dienstverlening - niet zijnde detailhandel - al dan niet met een publiekgerichte baliefunctie.
- 1.52 kap:  
een door tenminste één hellend dakvlak omsloten dak dat meer dan 50% van de bovenste vloerlaag van de onderliggende verdieping omvat.
- 1.53 kleinschalige bedrijfsmatige activiteit:  
bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in of bij een woning met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend.
- 1.54 kwetsbaar object:  
een object waarvoor ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een grenswaarde voor het risico c.q. een risicoafstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, die in acht genomen moet worden.
- 1.55 logies met ontbijt:  
het verstrekken van gelegenheid tot overnachting met ontbijt als toeristisch-recreatieve voorziening in een woning en ondergeschikt aan de woonfunctie.
- 1.56 maatschappelijke dienstverlening:  
het geheel van diensten die de overheden aan hun burgers leveren, alsmede het verlenen van maatschappelijke diensten, medische dienstverlening, psychosociale zorg, onderwijs, kinderdagopvang, sociaal-culturele voorzieningen, voorzieningen van levensbeschouwelijke aard, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie en speelterreinen, evenwel met uitzondering van een seksinrichting.
- 1.57 NEN:  
door de Stichting Nederlands Normalisatie-instituut uitgegeven norm.



- 1.58 onderbouw:  
een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1.20 meter boven peil is gelegen.
- 1.59 oorspronkelijk hoofdgebouw:  
het hoofdgebouw zoals dat ten tijde van de afronding van de bouwwerkzaamheden, overeenkomstig de voor het hoofdgebouw verleende vergunning, is opgeleverd.
- 1.60 openbaar toegankelijk gebied:  
weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer.
- 1.61 peil:  
voor een bouwwerk op een bouwperceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;  
voor een bouwwerk op een bouwperceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;  
voor schepen: de waterspiegel.
- 1.62 risicovolle inrichting:  
een inrichting, bij welke ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten.
- 1.63 seksinrichting:  
de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, seks theater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.
- 1.64 standplaats voor straathandel:  
het vanaf een vaste plaats op een openbare en in de openlucht gelegen plaats te koop aanbieden, verkopen of afleveren van goederen dan wel aanbieden van diensten:  
a. gebruikmakend van fysieke middelen, zoals een kraam, een wagen of een tafel;  
b. door anderszins goederen uit te stallen of uitgesteld te hebben om deze te koop aan te bieden, te verkopen of af te leveren.
- 1.65 vloerindex:  
de verhouding van de bruto vloeroppervlakte van een gebouw (niet inbegrepen de kapverdieping en ondergrondse bebouwing) tot de grondoppervlakte van een perceel, gelegen binnen de bouwgrans.

- 1.66 voorerfgebied:  
erf dat geen onderdeel is van achtererfgebied.
- 1.67 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.
- 1.68 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.
- 1.69 winkel:  
een gebouw, dat een ruimte omvat, welke door zijn indeling kennelijk bedoeld is te worden gebruikt voor de detailhandel.
- 1.70 woning:  
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.
- 1.71 woongebouw:  
een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.
- 1.72 woonhuis:  
een gebouw, dat één woning omvat, dan wel twee of meer naast elkaar en/of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat, en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid kan worden beschouwd.
- 1.73 woonwagen:  
voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst.
- 1.74 woon-werkcombinaties:  
het wonen in combinatie met aan de woonfunctie ondergeschikte kantoor- en werkfuncties in de vorm van aan huis verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.
- 1.75 zakelijke dienstverlening:  
het verlenen van diensten, al dan niet in een kantoorgebouw, op administratief, financieel en juridisch gebied, alsmede op het gebied van de informatie- en communicatietechnologie, de verhuur en handel in onroerend goed, architecten-, onderzoeks-, marketing-, uitzend- en beveiligingsbureaus en daarmee naar de aard vergelijkbare vormen van dienstverlening.

## **Artikel 2      Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

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

### **Artikel 3      Uitmetingsverschillen**

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

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

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 4 Groen

#### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

#### 4.2 Bouwregels

##### 4.2.1 Algemene bouwregels

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

##### 4.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

#### 4.3 Afwijken van de bouwregels

##### 4.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.1 voor het bouwen van gebouwen ten dienste van de bestemming, zoals gebouwen voor onderhoud en beheer of voor recreatief (mede)gebruik van de in lid 4.1 bedoelde gronden, daaronder mede begrepen dierenverblijven, mits de oppervlakte per gebouw maximaal 50 m<sup>2</sup> en de bouwhoogte maximaal 3 meter bedraagt.

##### 4.3.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in lid 4.3.1, is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. de verblijfssituatie:

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

b. het straat- en bebouwingsbeeld:

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

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

c. de verkeersveiligheid:

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

d. de milieusituatie:

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

e. de sociale veiligheid:

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

f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden:

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

## **Artikel 5 Verkeer**

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

### **5.2 Bouwregels**

#### **5.2.1 Algemene bouwregels**

- a. Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 5.1 genoemde doeleinden.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a. zijn nutsvoorzieningen toegestaan, met een maximale oppervlakte van 25m<sup>2</sup> per gebouw en een maximale bouwhoogte van 4 meter.

#### **5.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde**

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

## **Artikel 6      Wonen - 1**

### **6.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

### **6.2      Bouwregels**

#### **6.2.1    Algemene bouwregels**

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

#### **6.2.2    Hoofdgebouwen**

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. De gebouwen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd.
- b. De bouwhoogte en het bebouwingspercentage mogen maximaal de aangegeven bouwhoogte en het bebouwingspercentage bedragen.

#### **6.2.3    Bouwwerken, geen gebouw zijnde**

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, geldt dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor (het verlengde van) de voorgevel maximaal 1 meter mag bedragen en achter de voorgevel maximaal 2 meter mag bedragen.

### **6.3      Nadere eisen**

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

a. de woonsituatie:

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

b. het straat- en bebouwingsbeeld:

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

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



c. de verkeersveiligheid:

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

d. de sociale veiligheid:

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

e. de milieusituatie:

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

f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden:

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

## **6.4 Afwijken van de bouwregels**

### **6.4.1 Afwijkingsbevoegdheid**

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

- a. lid 6.2.2 onder b voor vergroting van de toegestane bouwhoogte met maximaal 4 meter;
- b. lid 6.2.2 onder a voor het overschrijden van de bouwgrens met 2 meter.

### **6.4.2 Voorwaarden voor afwijken**

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

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

Het gestelde in 6.3 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

## **6.5 Specifieke gebruiksregels**

Tot een gebruik in strijd met een bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten, voor zover dit niet uitdrukkelijk op grond van lid 6.1 is toegestaan.

## **6.6 Afwijken van de gebruiksregels**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.5 voor:

- a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een huis verbonden beroep. Het gestelde in lid 6.4.2 onder b, c, e en f is hierbij van overeenkomstige toepassing.
- b. het gebruik van hoofdgebouwen of vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit tot een maximum van 70 m<sup>2</sup> en voor zover voorkomend op de bij dit plan behorende Lijst van bedrijfstypen wonen-werken. Het gestelde in lid 6.4.2 onder b, c, e en f is hierbij van overeenkomstige toepassing.

## **Artikel 7      Wonen - 2**

### **7.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. bijzondere vormen van huisvesting, zoals begeleid wonen en kamerverhuur;
- c. zakelijke en maatschappelijke dienstverlening, sport, horeca en detailhandel ter plaatse van de aanduiding 'gemengd', met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- d. wegen, fiets- en voetpaden;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. additionele voorzieningen.

### **7.2      Bouwregels**

#### **7.2.1    Algemene bouwregels**

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

#### **7.2.2    Hoofdgebouwen**

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. De gebouwen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd.
- b. De bouwhoogte mag maximaal de aangegeven bouwhoogte bedragen.
- c. De gebouwen dienen plat afgedekt te worden.
- d. Ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'onderdoorgang' dient een onderdoorgang gerealiseerd te worden, met een minimale hoogte van 6 meter.
- e. Ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'dove gevel' dient de gevel van het gebouw als dove gevel te worden uitgevoerd, conform bijlage 2, Uitvoering dove gevels.

### **7.3      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 regels in paragraaf 4.3.3.

### **7.4      Afwijken van de bouwregels**

#### **7.4.1    Afwijkingsbevoegdheid**

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

- a. lid 7.2.2 onder b voor vergroting van de toegestane bouwhoogte met maximaal 4 meter;
- b. lid 7.2.2 onder a voor het overschrijden van het bouwvlak met 2 meter;
- c. lid 7.2.2 onder e als anderszins voldaan kan worden aan de normen van de Wet geluidhinder.

#### **7.4.2 Voorwaarden voor afwijken**

Afwijken van de regels, als bedoeld in lid 7.4.1 is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

Het gestelde in 7.3 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

#### **7.5 Specifieke gebruiksregels**

Tot een gebruik in strijd met een bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten, voor zover dit niet uitdrukkelijk op grond van lid 7.1 is toegestaan.

#### **7.6 Wijzigingsbevoegdheid**

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

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

Het gestelde in lid 7.3 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

## **Artikel 8      Wonen - 3**

### **8.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. bijzondere vormen van huisvesting, zoals begeleid wonen en kamerverhuur;
- c. fiets- en voetpaden;
- d. additionele voorzieningen.

### **8.2      Bouwregels**

#### **8.2.1    Algemene bouwregels**

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

#### **8.2.2    Hoofdgebouwen**

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Het gebouw mag uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd.
- b. Het maatvoeringsvlak met een maximale bouwhoogte van 75 meter mag binnen het bouwvlak worden verschoven mits de vorm en het maximale oppervlak gehandhaafd blijft.
- c. De bouwhoogte en het bebouwingspercentage mogen maximaal de aangegeven bouwhoogte en het bebouwingspercentage bedragen.
- d. Ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'dove gevel' dient de gevel van het gebouw als dove gevel te worden uitgevoerd, conform bijlage 2, Uitvoering dove gevels.

#### **8.2.3    Bouwwerken, geen gebouw zijnde**

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, geldt dat de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, maximaal 4 meter mag bedragen.

### **8.3      Nadere eisen**

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

- a. de woonsituatie;
- 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 regels in paragraaf 4.3.3.

### **8.4      Afwijken van de bouwregels**

#### **8.4.1    Afwijkingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.2.2 onder d als anderszins voldaan kan worden aan de normen van de Wet geluidhinder;

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

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

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

Het gestelde in 8.3 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

#### **8.5 Specifieke gebruiksregels**

Tot een gebruik in strijd met een bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten, voor zover dit niet uitdrukkelijk op grond van lid 8.1 is toegestaan.

#### **8.6 Wijzigingsbevoegdheid**

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

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

Het gestelde in lid 8.3 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

## **Artikel 9      Leiding - Gas**

### **9.1      Bestemmingsomschrijving**

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

### **9.2      Bouwregels**

Er zijn wat de bebouwing betreft, in afwijking van de bepalingen bij de andere voorkomende bestemming(en), uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde toegestaan ten behoeve van de aardgastransportleidingen tot een maximale bouwhoogte van 3 meter.

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

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

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

#### **9.4.1    Vergunningplicht**

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

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

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

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

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

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

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

## **Hoofdstuk 3      Algemene regels**

### **Artikel 10      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 11    Algemene gebruiksregels**

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

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



## **Artikel 12 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening**

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

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



## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

#### 13.1 Afwijkingsbevoegdheid

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

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

#### 13.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels met toepassing van lid 13.1 is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

## **Artikel 14    Overgangsrecht**

### **14.1    Overgangsrecht bouwwerken**

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

### **14.2    Overgangsrecht gebruik**

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

## **Artikel 15 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:  
Regels van het bestemmingsplan Cortingborg II.

# Bijlagen



## Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten wonen-werken

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

### Verklaring gebruikte afkortingen

n.e.g. niet elders genoemd





## Bijlage 2 Bijlage 2 Uitvoering dove gevels

In onderstaand figuur is per gevel aangegeven of er sprake is van een dove gevel, een gevel met hogere waarden of een gevel waar voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde.



- Dove gevel
- Hogere waarde
- Lager dan voorkeursgrenswaarde

### Wet geluidhinder



Op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) artikel 83 lid 1 en lid 2 respectievelijk artikel 110a lid 1, lid 5 en lid 6 stellen wij hogere waarden vast voor de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting op de gevels van een aantal toekomstige woningen in het plangebied 'Cortingborg fase 2A, 2B en 2C'.

De hogere waarden staan hieronder in de tabel per geluidbron, gevel en verdieping. De hier bedoelde hogere waarden voor wegverkeerslawaai zijn inclusief de toegepaste aftrek van 2 of 5 dB op grond van de Wet geluidhinder artikel 110g (zie punt III).

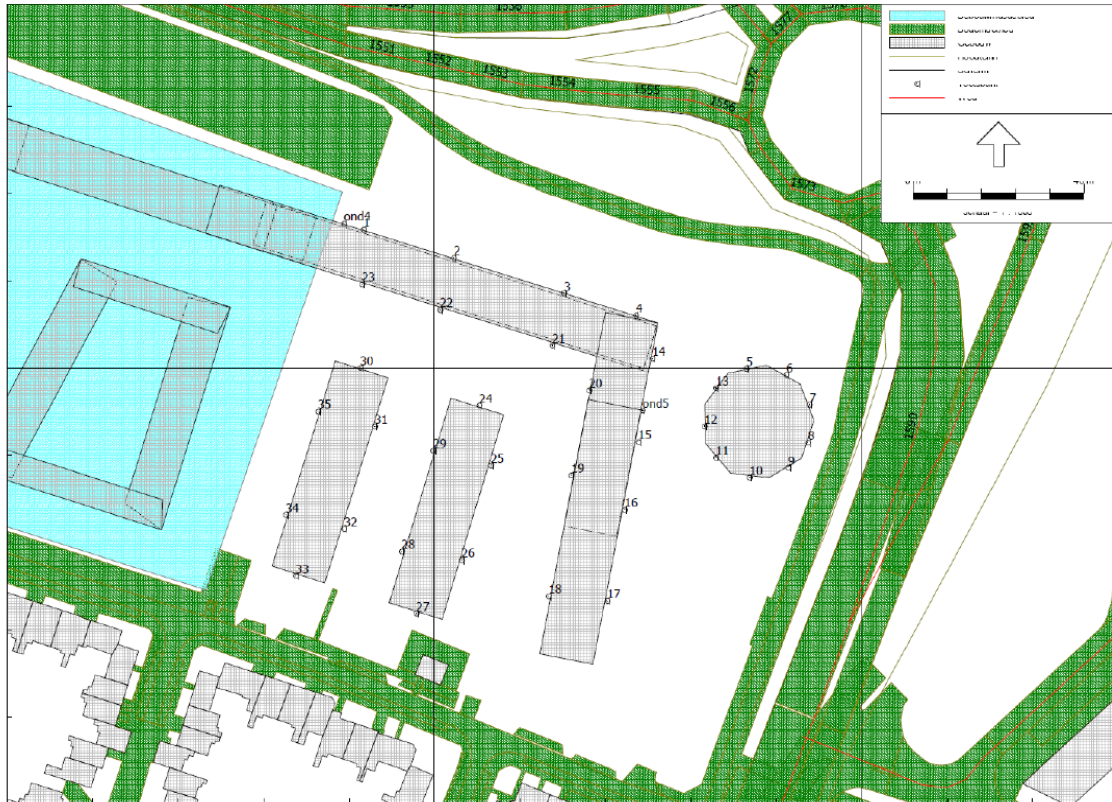
De berekening van de gevelisolatie moet worden gebaseerd op de cumulatieve geluidbelasting vanwege alle betrokken wegen zonder de aftrek van 2 of 5 dB. De op deze wijze berekende cumulatieve geluidbelasting staat in de rechterkolom van de tabel. De onderliggende berekeningen zijn te vinden in het separaat bijgevoegde akoestische rapport van DHV.

#### Toelichting

Een kaartje van het woningbouwplan 'Cortingborg 2' is opgenomen in bijlage 1. Het plan bestaat uit drie fasen. Het onderhavige besluit heeft betrekking op fase 2A, 2B en 2C, ofwel de geplande lintbebouwing langs de Plataanlaan, de woontoren en de twee blokken eengezinswoningen.

Voor de lintbebouwing betreft het de ontvangerpunten 1 t/m 4, 14 t/m 23. Voor de woontoren betreft het de ontvangerpunten 5 t/m 13, en voor de twee eengezinsblokken betreft het de ontvangerpunten 24 t/m 35.

# Ontvangerpunten akoestisch onderzoek Cortingborg 2 (fase 2A, 2B en 2C)



Bijlage 1

<b>TABEL</b> <b>Hogere waarden vanwege het wegverkeerslawaai</b> <b>voor de nieuwbouw van woningen (lintbebouwing) in het plangebied</b> <b>'Cortingborg fase 2A'</b> <i>(L<sub>den</sub>-waarden in dB)</i>				Cumulatieve geluidbelasting voor de berekening van de gevelisolatie zonder de aftrek van 2 of 5 dB op basis van de Wgh art. 110g  <i>(L<sub>den</sub>-waarden in dB)</i>
<b>Gevel en</b> <b>ontvangerpunt</b> zie kaartje in bijlage 1	<b>Bouwhoogte</b> <b>(in meter)</b>	<b>Hoogst toelaatbare geluidbelasting</b> <b>vanwege de</b>		
		<b>Plataanlaan</b>	<b>Bedumerweg</b>	
1A	2	53	-	55,6
1B	5	doof	-	57,4
1C	8	doof	-	58,5
1D	11	doof	-	60,3
1E	14	doof	-	61,5
2A	2	52	-	54,0
2B	5	53	-	55,9
2C	8	doof	-	57,1
2D	11	doof	-	59,2
2E	14	doof	-	60,4
3A	2	50	-	52,4
3B	5	51	-	54,9
3C	8	52	-	56,2
3D	11	doof	-	58,1
3E	14	doof	-	59,4
4A	2	48	-	51,3
4B	5	50	-	54,9
4C	8	51	-	56,3
4D	11	53	50	58,0
4E	14	doof	51	59,4
14A	2	-	-	50,2
14B	5	-	-	54,4
14C	8	-	50	55,7
14D	11	49	51	57,3
14E	14	50	52	58,3
15A	2	-	-	52,4
15B	5	-	50	55,5
15C	8	-	51	56,9
15D	11	-	52	58,3
15E	14	49	53	59
16A	2	-	-	52,8
16B	5	-	51	56,3
16C	8	-	52	57,7
16D	11	-	53	59,0
16E	14	-	54	59,4
17A	2	-	50	54,2
17B	5	-	52	57,7
17C	8	-	53	59,0
18A	2	-	-	44,1
18B	5	-	-	45,5
18C	8	-	-	46,2
19A	2	-	-	42,4
19B	5	-	-	44,2
19C	8	-	-	43,9
19D	11	-	-	44,6
19E	14	-	-	44,8
20A	2	-	-	51,1
20B	5	-	-	53,5
20C	8	-	-	48,9
20D	11	-	-	46,2
20E	14	-	-	46,3

<b>TABEL</b> <b>Hogere waarden vanwege het wegverkeerslawaai</b> <b>voor de nieuwbouw van woningen (lintbebouwing) in het plangebied</b> <b>‘Cortingborg fase 2A’</b>  <i>(L<sub>den</sub>-waarden in dB)</i>				Cumulatieve geluidbelasting voor de berekening van de gevelisolatie zonder de aftrek van 2 of 5 dB op basis van de Wgh art. 110g  <i>(L<sub>den</sub>-waarden in dB)</i>
<b>Gevel en ontvangerpunt</b> zie kaartje in bijlage 1	<b>Bouwhoogte (in meter)</b>	<b>Hoogst toelaatbare geluidbelasting vanwege de</b>		
		<b>Plataanlaan</b>	<b>Bedumerweg</b>	
21A	2	-	-	42,6
21B	5	-	-	43,8
21C	8	-	-	44,9
21D	11	-	-	43,8
21E	14	-	-	43,5
22A	2	-	-	42,9
22B	5	-	-	44,2
22C	8	-	-	44,5
22D	11	-	-	44,8
22E	14	-	-	45,5
23A	2	-	-	48,3
23B	5	-	-	49,0
23C	8	-	-	48,6
23D	11	-	-	47,7
23E	14	-	-	47,4
		De maximale grenswaarde = 53 dB	De maximale grenswaarde = 63 dB	

De geluidbelasting vanwege de Plataanlaan is op diverse noordgevels van de lintbebouwing hoger dan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB. Voor deze gevels worden geen hogere waarden vastgesteld. De betrokken gevels zullen ‘doof’ moeten worden uitgevoerd in de zin van de Wet geluidhinder artikel 1b, lid 5. De betrokken gevels zijn expliciet aangegeven in de tabel.

<b>TABEL</b> <b>Hogere waarden vanwege het wegverkeerslawaai</b> <b>voor de nieuwbouw van woningen (lintbebouwing) in het plangebied</b> <b>'Cortingborg fase 2B'</b> <i>(L<sub>den</sub>-waarden in dB)</i>				<b>Cumulatieve</b> <b>geluidbelasting voor de</b> <b>berekening van de</b> <b>gevelisolatie zonder de</b> <b>af trek van 2 of 5 dB</b> <b>op basis van de</b> <b>Wgh art. 110g</b> <i>(L<sub>den</sub>-waarden in dB)</i>
<b>Gevel en</b> <b>ontvangerpunt</b> <i>zie kaartje in bijlage 1</i>	<b>Bouwhoogte</b> <b>(in meter)</b>	<b>Hoogst toelaatbare geluidbelasting</b> <b>vanwege de</b>		
		<b>Plataanlaan</b>	<b>Bedumerweg</b>	
5A	10	51	50	57,4
5B	20	doof	52	60,1
5C	30	doof	52	60,6
5D	40	doof	51	60,7
5-E	50	doof	50	60,5
5F	60	doof	49	60,4
6A	10	51	55	60,7
6B	20	doof	55	61,9
6C	30	doof	54	61,9
6D	40	doof	53	61,5
6-E	50	doof	52	61,1
6F	60	doof	56	60,8
7A	10	-	58	63,4
7B	20	51	58	63,3
7C	30	53	56	62,5
7D	40	53	55	61,6
7E	50	53	54	60,8
7F	60	doof	53	60,2
8A	10	doof	60	64,8
8B	20	49	59	64,3
8C	30	50	58	63,3
8D	40	50	57	62,3
8-E	50	51	55	61,5
8F	60	50	55	60,7
9A	10	-	58	63,7
9B	20	-	58	63,0
9C	30	-	56	61,8
9D	40	-	55	60,8
9-E	50	-	54	59,8
9F	60	-	53	58,9
10A	10	-	56	61,4
10B	20	-	56	60,9
10C	30	-	54	59,8
10D	40	-	53	58,9
10-E	50	-	52	58,0
10F	60	-	52	57,2
11A	10	doof	53	58,2
11B	20	-	52	58,3
11C	30	50	51	57,8
11D	40	50	50	57,3
11-E	50	50	50	56,9
11F	60	50	49	56,5
12A	10	-	49	54,7
12B	20	52	-	55,4
12C	30	doof	-	56,2
12D	40	doof	-	56,7
12-E	50	doof	-	56,8
12F	60	doof	-	56,9
13A	10	-	-	54,6
13B	20	doof	-	58,2
		De maximale grenswaarde = 53 dB	De maximale grenswaarde = 63 dB	

<b>TABEL</b> <b>Hogere waarden vanwege het wegverkeerslawaai</b> <b>voor de nieuwbouw van woningen (lintbebouwing) in het plangebied</b> <b>'Cortingborg fase 2B'</b> <i>(L<sub>den</sub>-waarden in dB)</i>				<b>Cumulatieve</b> <b>geluidbelasting voor de</b> <b>berekening van de</b> <b>gevelisolatie zonder de</b> <b>af trek van 2 of 5 dB</b> <b>op basis van de</b> <b>Wgh art. 110g</b> <i>(L<sub>den</sub>-waarden in dB)</i>
<b>Gevel en</b> <b>ontvangerpunt</b> <i>zie kaartje in bijlage 1</i>	<b>Bouwhoogte</b> <b>(in meter)</b>	<b>Hoogst toelaatbare geluidbelasting</b> <b>vanwege de</b>		
		<b>Plataanlaan</b>	<b>Bedumerweg</b>	
13C	30	doof	-	58,9
13D	40	doof	-	59,2
13-E	50	doof	-	59,3
13F	60	doof	-	59,4
		De maximale grenswaarde = 53 dB	De maximale grenswaarde = 63 dB	

De geluidbelasting vanwege de Plataanlaan is op diverse noordgevels van de lintbebouwing hoger dan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB. Voor deze gevels worden geen hogere waarden vastgesteld. De betrokken gevels zullen 'doof' moeten worden uitgevoerd in de zin van de Wet geluidhinder artikel 1b, lid 5. De betrokken gevels zijn expliciet aangegeven in de tabel.

<b>TABEL</b> <b>Hogere waarden vanwege het wegverkeerslawaai</b> <b>voor de nieuwbouw van twee blokken eengezinswoningen</b> <b>in het plangebied 'Cortingborg fase 2C'</b> <i>(L<sub>den</sub>-waarden in dB)</i>				<b>Cumulatieve</b> <b>geluidbelasting voor de</b> <b>berekening van de</b> <b>gevelisolatie zonder de</b> <b>af trek van 2 of 5 dB</b> <b>op basis van de</b> <b>Wgh art. 110g</b> <i>(L<sub>den</sub>-waarden in dB)</i>
<b>Gevel en</b> <b>ontvangerpunt</b> zie kaartje in bijlage 1	<b>Bouwhoogte</b> <b>(in meter)</b>	<b>Hoogst toelaatbare geluidbelasting</b> <b>vanwege de</b>		
		<b>Plataanlaan</b>	<b>Bedumerweg</b>	
24A	2	-	-	41,1
24B	5	-	-	42,2
24C	8	-	-	43,6
25A	2	-	-	42,6
25B	5	-	-	44,1
25C	8	-	-	45,8
26A	2	-	-	47,2
26B	5	-	-	48,7
26C	8	-	-	50,1
27A	2	-	-	48,1
27B	5	-	-	49,6
27C	8	-	-	50,9
28A	2	-	-	38,6
28B	5	-	-	40,8
28C	8	-	-	42,7
29A	2	-	-	38,9
29B	5	-	-	40,5
29C	8	-	-	42,1
30A	2	-	-	42,3
30B	5	-	-	43,2
30C	8	-	-	44,4
31A	2	-	-	39,4
31B	5	-	-	41,3
31C	8	-	-	43,4
32A	2	-	-	40,3
32B	5	-	-	42,3
32C	8	-	-	44,9
33A	2	-	-	43,5
33B	5	-	-	46,2
33C	8	-	-	47,7
34A	2	-	-	40,9
34B	5	-	-	42,9
34C	8	-	-	44,8
35A	2	-	-	40,6
35B	5	-	-	42,0
35C	8	-	-	43,8
		De maximale grenswaarde = 53 dB	De maximale grenswaarde = 63 dB	