

Bestemmingsplan  
**De Meeuwen**

versie vastgesteld



# Inhoudsopgave

|   |           |
|---|-----------|
| <b>Toelichting</b>  | <b>5</b>  |
| Hoofdstuk 1 Inleiding   | 7         |
| Hoofdstuk 2 Beleidskader                                      | 9         |
| Hoofdstuk 3 De beoogde ontwikkeling                           | 13        |
| Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden / omgevingsaspecten               | 19        |
| Hoofdstuk 5 Juridische toelichting                            | 39        |
| Hoofdstuk 6 Participatie, inspraak en overleg                 | 43        |
| Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid / exploitatie                     | 47        |
| <b>Regels</b>   | <b>49</b> |
| Hoofdstuk 1 Inleidende regels                                 | 51        |
| Artikel 1 Begrippen   | 51        |
| Artikel 2 Wijze van meten                                     | 57        |
| Artikel 3 Uitmetingsverschillen                               | 58        |
| Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels                                 | 59        |
| Artikel 4 Wonen   | 59        |
| Artikel 5 Waarde - Archeologie 2                              | 62        |
| Hoofdstuk 3 Algemene regels                                   | 65        |
| Artikel 6 Anti-dubbeltelregel                                 | 65        |
| Artikel 7 Parkeren  | 66        |
| Artikel 8 Algemene gebruiksregels                             | 67        |
| Artikel 9 Bijzondere aanduidingsregels - Geluidzone industrie | 68        |
| Artikel 10 Algemene afwijkingsregels                          | 69        |
| Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels                          | 71        |
| Artikel 11 Overgangsrecht                                     | 71        |
| Artikel 12 Slotregel  | 72        |
| <b>Bijlagen bij de regels</b>                                 | <b>73</b> |
| Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten wonen-werken         | 74        |



# Toelichting



## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding en doel

Nabij het stadscentrum en direct ten oosten van de Oosterpoort ligt de woonwijk De Meeuwen, die eind twintigste eeuw is gerealiseerd. De oostelijke rand van De Meeuwen is nog onbebouwd gebleven. Tot voor kort was het plangebied bestemd voor kantoren, maar gezien de grote woningbehoefte in Groningen, is met bestemmingsplan De Meeuwen-De Brink 2017 gekozen voor een uit te werken woonbestemming. Ten behoeve daarvan is het voorliggend uitwerkingsplan opgesteld.



*De woonwijk De Meeuwen met rood omrand het uitwerkingsgebied*

Het plangebied geeft ruimte aan circa 85 grondgebonden woningen. De groep die in dit soort stedelijke, maar groene en enigszins luwe, milieus in een eengezinswoning wil wonen, is nog steeds groeiend en economisch van belang voor de stad. Met de beoogde woningen vindt een voortzetting en afronding van de woonwijk plaats.



*Situering van het plangebied in de stad*

De inzet van het voorliggend uitwerkingsplan is derhalve: het realiseren van circa 85 grondgebonden woningen in een stedelijke setting met aandacht voor groenvoorzieningen, waterberging en flora en fauna.

## **1.2 Begrenzing plangebied**

Het plangebied wordt begrensd door de Barkmolenstraat aan de westzijde, kantoorlocaties aan de noord- en zuidzijde en de Europaweg aan de oostzijde.

## **1.3 Geldend bestemmingsplan en uitwerkingsplicht**

Het voorliggend uitwerkingsplan betreft een uitwerking van de bestemming Wonen-uit te werken van bestemmingsplan De Meeuwen-De Brink 2017 (het moederplan), vastgesteld d.d.28 juni 2017. Artikel 8 van bestemmingsplan De Meeuwen-De Brink 2017 bevat de randvoorwaarden voor de uitwerking van de bestemming Wonen-Uit te werken. Artikel 8 luidt als volgt.

### *8.1 Bestemmingsomschrijving*

De voor 'wonen - uit te werken' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen;
- b. bijzondere vormen van huisvesting, zoals begeleid wonen, met dien verstande dat dit voor groepen van meer dan 10 verminderd-zelfredzame personen niet is toegestaan;
- c. logies met ontbijt, met dien verstande dat deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en ten dienste van deze functie maximaal twee (slaap)kamers voor toeristisch- recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt;
- d. woon-werkcombinaties;
- e. wegen en paden;
- f. groenvoorzieningen;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. additionele voorzieningen.

### *8.2 Uitwerkingsregels*

Burgemeester en wethouders werken de in lid 8.1 omschreven bestemming uit met inachtneming van de volgende regels:

- a. het aantal te bouwen woningen mag maximaal 140 bedragen;
- b. de bouwhoogte van de gebouwen mag maximaal 24 meter bedragen;
- c. het bebouwingspercentage mag maximaal 35% bedragen. Het bebouwingspercentage wordt hierbij, in afwijking van het bepaalde in artikel 1, lid 7, berekend over het totale bestemmingsvlak;
- d. geluidgevoelige gebouwen mogen geen hogere geluidsbelasting ondervinden dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde of zij dienen, om een aanvaardbaar binnenniveau te bereiken, te worden voorzien van dove gevels of extra gevelisolatie;
- e. tweezijdige bereikbaarheid voor hulpdiensten dient te zijn gewaarborgd;
- f. bij het uitwerkingsplan wordt, voor zover een kapvergunning nodig is, een boomeffectanalyse gevoegd.

### *8.3 Bouwregels*

Zolang en voorzover de in lid 8.2 bedoelde uitwerking niet door het college van burgemeester en wethouders is vastgesteld, mogen de gronden niet worden bebouwd.



## **Hoofdstuk 2    Beleidskader**

### **2.1    Rijksbeleid**

#### **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 door de minister vastgesteld. Om de verantwoordelijkheden te leggen waar deze het beste passen draagt het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 14 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 14 belangen hebben decentrale overheden beleidsruimte voor het faciliteren van ontwikkelingen. Het voorliggend plan raakt de hier bedoelde rijksbelangen niet.

#### **Besluit algemene regels ruimtelijke ordening**

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt niet alleen regels omtrent de 14 aangewezen nationale belangen, zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, maar stelt ook regels die in ruimtelijke plannen moeten worden opgenomen. Het voorliggend plan raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in het Barro.

#### **Duurzame verstedelijking**

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6) is geregeld dat een toelichting bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voorzien in duurzame verstedelijking. Het artikel is op 12 mei 2017 gewijzigd en op 1 juli 2017 in werking getreden. De regeling houdt in dat de toelichting bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling bevat. Indien het plan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, moet er tevens gemotiveerd worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

In dit ruimtelijk plan is, op basis van het aantal woningen dat gerealiseerd wordt, sprake van een stedelijke ontwikkeling. Deze ontwikkeling vindt plaats binnen het bestaand stedelijk gebied.

In paragraaf 2.3 wordt omschreven hoe de ontwikkelingen van de woningen passen binnen de woningbehoefte van de gemeente Groningen.

### **2.2    Provinciaal beleid: Omgevingsvisie en Omgevingsverordening**

Op 1 juni 2016 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie 2016-2020 vastgesteld. De Omgevingsvisie bevat de integrale langetermijnvisie van de provincie op de fysieke leefomgeving. Deze is in de plaats van het Provinciaal Omgevingsplan (POP) gekomen. Uit de Omgevingsvisie vloeien richtlijnen en voorschriften voort, die zijn vastgelegd in de provinciale Omgevingsverordening.

In de Omgevingsvisie heeft de provincie al het provinciale beleid dat op de een of andere manier raakt aan de fysieke leefomgeving geformuleerd en geordend in vijf samenhangende thema's en elf provinciale 'belangen'. Voor de geprojecteerde ontwikkeling is het thema 'ruimte' met de daar bijbehorende belangen 'ruimtelijke kwaliteit' en 'aantrekkelijk vestigingsklimaat' van belang.

#### *Ruimtelijke kwaliteit*

De provincie streeft naar een zo hoog mogelijke ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijke kwaliteit wordt bepaald door de mate waarin binnen een gebied de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde in onderlinge verhouding geoptimaliseerd zijn. In het beleid wordt onderscheid gemaakt tussen stedelijk gebied en buitengebied. Dit plangebied ligt in het stedelijk gebied. Hier kunnen stedelijke functies, zoals woningen, toegevoegd worden. Gemeenten zijn primair verantwoordelijk voor de

vastgesteld

ruimtelijke kwaliteit binnen het stedelijk gebied. Er worden vanuit het provinciale beleid dan ook geen aanvullende eisen gesteld.

#### *Aantrekkelijk vestigingsklimaat*

De kwaliteit van het wonen levert een belangrijke bijdrage aan de leefbaarheid van de provincie. Een hoge woonkwaliteit kan worden bereikt door het woningaanbod optimaal te laten aansluiten bij de wens van de inwoners, ook als het gaat om het soort kern waar men wil wonen. De provincie geeft aan dat inbreidingslocaties geschikte locaties zijn voor woningbouw. De provincie heeft hierin zelf een faciliterende rol.

#### **Omgevingsverordening**

In artikel 2.15.1 van de verordening worden regels gegeven met betrekking tot woningbouw. Een ruimtelijk plan kan alleen in woningbouw voorzien, voor zover deze woningbouwmogelijkheden naar aard, locatie en aantal overeenstemmen met een regionale woonvisie. In de paragrafen 2.3 en 3.2 wordt beschreven dat de voorgenomen woningbouwontwikkeling past binnen het gemeentelijk woonbeleid.

#### **Erfgoed**

In artikel 2.9.2 van de verordening is een rechtstreeks werkend sloopverbod opgenomen voor cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. In het plangebied van dit uitwerkingsplan bevindt zich geen (cultuurhistorisch waardevolle) bebouwing.

#### **Conclusie**

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden, dat het plan in overeenstemming is met de Omgevingsvisie 2016-2020 en de Omgevingsverordening van de provincie Groningen.

### **2.3 Gemeentelijk beleid**

#### **Omgevingsvisie 'The Next City' (2018)**

Over 10 à 15 jaar is de gemeente Groningen met een kwart gegroeid naar misschien wel 250.000 inwoners. Die groei wordt opgevangen in de bestaande stad. Dat betekent een heel stevige ontwikkelopgave: in de schaarse ruimte moet veel gebeuren. Er zijn 20.000 woningen nodig en er is een groei van 15.000 banen voorzien. Met de omgevingsvisie 'The Next City' is aangegeven hoe een goed evenwicht kan worden gevonden tussen verschillende functies, belangen, wensen en de kwaliteit van de leefomgeving. In The Next City staan de strategische keuzes voor de toekomstige ontwikkeling van de stad vermeld. Het behouden van de Groningse leefkwaliteit is daarbij het samenbindende thema. Van belang blijft de compacte stad; het is de bedoeling de groei voor tweederde deel in (binnen)stedelijk gebied op te vangen. De ontwikkelzones, stedelijke knooppunten en wijkcentra zijn dé plekken voor verdichting.

#### **Woonvisie gemeente Groningen**

De gemeenteraad heeft op 19 mei 2015 de woonvisie "Wonen in Stad" vastgesteld. In de woonvisie wordt geconstateerd dat de stad de komende jaren nog verder zal doorgroeien. Nieuwbouw zal hierdoor de komende tijd nodig blijven. De focus blijft liggen op stedelijke milieus.

De vraag naar grondgebonden woningen in een dergelijk woonmilieu is substantieel. Voor de uitwerking van dit deelgebied zijn de ideeën uit de campagne Intense laagbouw het uitgangspunt.

De komende tijd zijn er uitdagingen, zoals: wat betekent de groei concreet voor woningtypen en eigendomsvormen, hoe kan de huisvesting voor jongeren worden georganiseerd, hoe blijft de stad, en specifiek de binnenstad, daarbij aantrekkelijk voor andere doelgroepen en hoe worden woonlasten betaalbaar gehouden.

Per thema is vervolgens aangegeven wat de gemeente Groningen de komende jaren gaat doen. Voor het plangebied zijn hierbij voornamelijk de thema's betaalbaarheid, duurzaamheid en aardbevingen van belang.

#### *Betaalbaarheid*

In de woonvisie is aangegeven dat de betaalbaarheid en de beschikbaarheid van woningen in Groningen onder druk staat. Het aanbod dat binnen het plangebied wordt gerealiseerd, maakt doorstroming op de woningmarkt mogelijk en heeft zodoende een gunstig effect op de woningmarkt in Groningen.

#### *Duurzaamheid*

De gemeente Groningen streeft ernaar dat alle nieuwbouw in Groningen energieneutraal is: er wordt niet meer energie verbruikt dan opgewekt. Daarnaast moeten binnen vijf jaar meer dan duizend corporatiewoningen energieneutraal worden gemaakt. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de maatregelen die in dit specifieke project worden toegepast.

### **Meerjarenprogramma Wonen 2018-2021**

Elk jaar maakt de gemeente een meerjarenprogramma Wonen. Het Meerjarenprogramma is een uitvoeringsprogramma van de structuurvisie Kwaliteit van Wonen. Op basis van actuele ontwikkelingen, nieuwe beleidsthema's en concrete realisatie van projecten en beleid kan worden bepaald of de doelstellingen uit de structuurvisie behaald worden. Het actuele meerjarenprogramma dateert van januari 2018. Thema's zijn: faciliteren van de groei van de stad, de stad leefbaar en aantrekkelijk houden voor alle bewoners en de energietransitie versnellen.

De toevoeging van ongeveer 85 woningen in bestaand stedelijk gebied biedt mogelijkheden om een deel van de bevolkingsgroei in Groningen en de trek naar de stad op te vangen. De binnenstedelijke ligging van het plangebied maakt de locatie aantrekkelijk voor doorstromers en eventueel ouderen. Een deel van de woningen wordt in de vrije sector huur gerealiseerd, waardoor meer diversiteit in het woningaanbod komt.

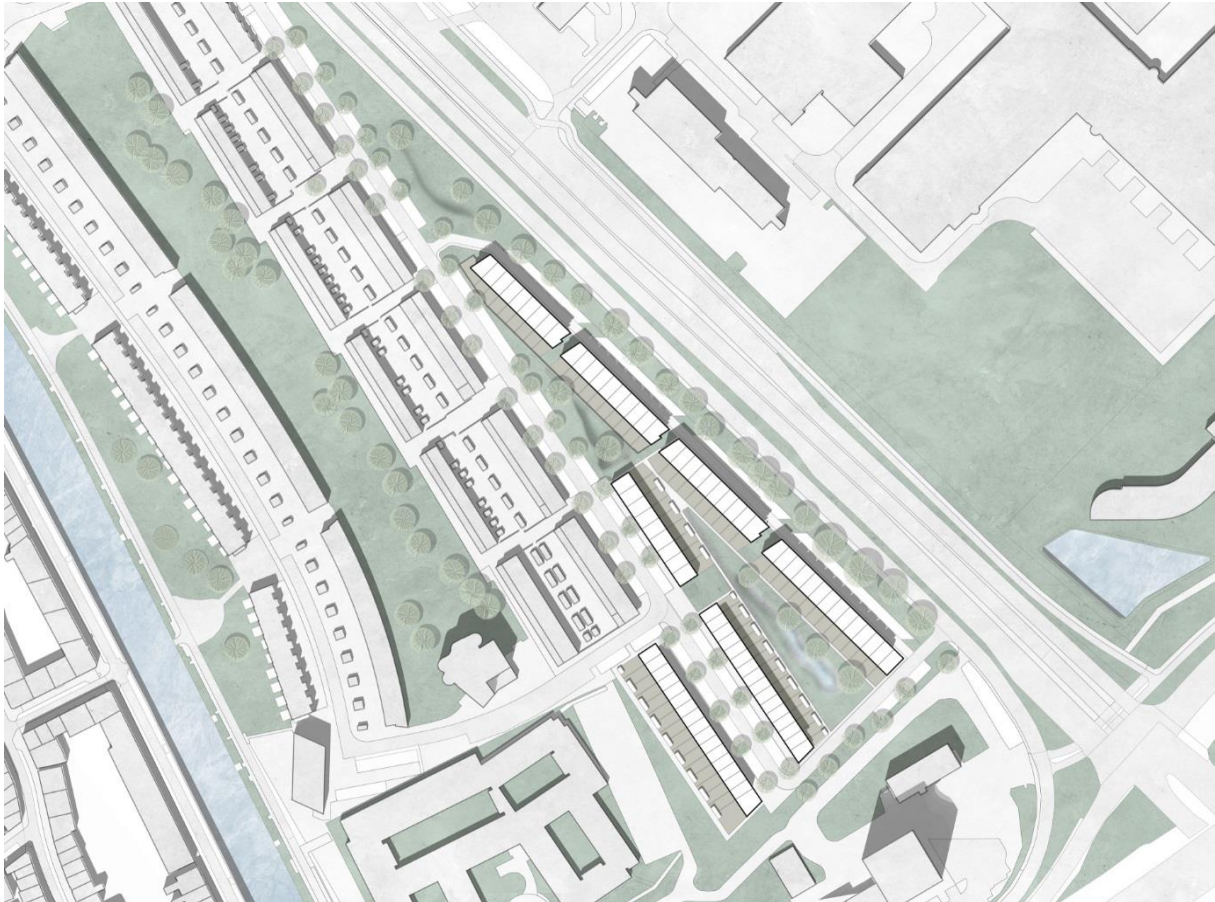


## Hoofdstuk 3 De beoogde ontwikkeling

### 3.1 Stedenbouwkundig concept

Het plangebied is een wigvormige ruimte tussen de Europaweg en de Barkmolenstraat. Ten zuiden van de Barkmolenstraat verbreedt het plangebied zich verder naar het westen.

Het stedenbouwkundig ontwerp dat voor de locatie is gemaakt is weergegeven in de navolgende figuur.

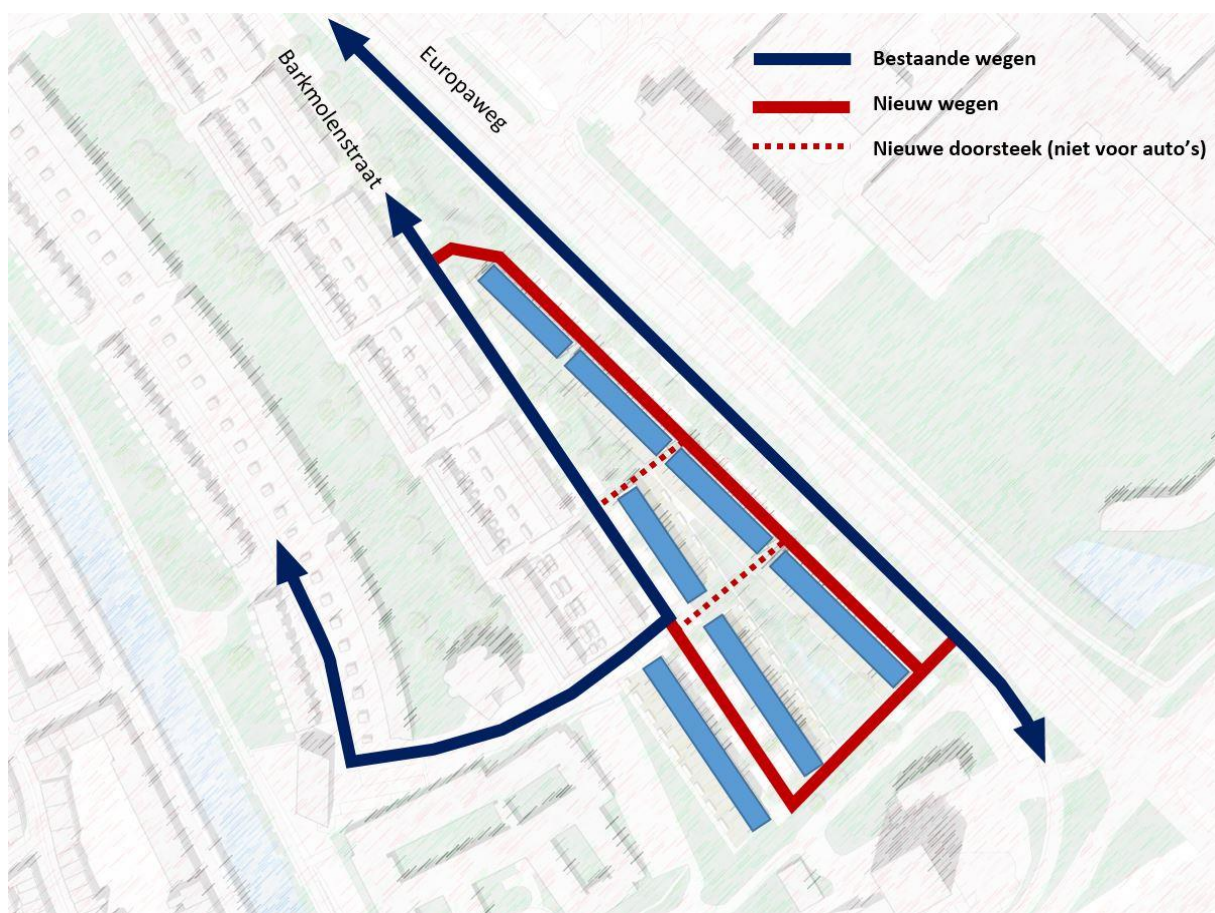


*Stedenbouwkundig ontwerp*

Het plangebied wordt ingevuld met zeven stroken rijwoningen die in rechte lijnen, evenwijdig aan de straten zijn geprojecteerd. Hiermee wordt aangesloten bij het ruimtelijk beeld aan de Barkmolenstraat. Aan de noordzijde is er sprake van één strook langs de Europaweg, die is opgebouwd uit 4 bouwlagen. Richting het zuiden, waar het wigvormige plangebied breder is, worden extra rijen aan de Barkmolenstraat toegevoegd. Deze stroken zijn opgetrokken uit 3 bouwlagen. Daarmee is aansluiting gezocht bij de bestaande woningen aan deze straat. De openingen tussen de rijen corresponderen met de openingen in de rijen bestaande woningen, waardoor (zicht- en wandel)relaties met het centrale park van De Meeuwen ontstaan.

Ter ontsluiting van het plangebied wordt de oostelijke poot van de Barkmolenstraat verder naar het zuiden doorgetrokken, tot vlak voor het terrein van het TKP-kantoor, en vervolgens aangesloten op de parallelweg van de Europaweg. Vanuit deze nieuwe ontsluiting wordt, langs de voorzijde van de woningen die op de Europaweg zijn gericht,

ook een nieuwe straat aangelegd. Deze sluit weer aan op de Barkmolenstraat. De aansluiting van de nieuwe wegenstructuur op de bestaande wegen is weergegeven in de navolgende figuur.



*Wegen en doorsteken in het plangebied*

De eerste rij (meest oostelijke) woningen zorgt voor een stedenbouwkundige begeleiding van de Europaweg en zorgt tevens voor een geluidluwe situatie aan de kant van De Meeuwen. Deze strook is van noord naar zuid opgebouwd vier rijen van vierlaagse woningen. De twee noordelijke blokken worden maximaal 13 meter hoog. De twee zuidelijke blokken, die van de bestaande woningen zijn afgeschermd door tussenliggende woningen, wordt 15 meter hoog. Ze liggen niet direct aan de Europaweg, maar achter een groenstrook. De bestaande bomen zijn gehandhaafd; zij staan in deze groenstrook. De weg voor de woningen wordt ingericht als shared space inclusief parkeervakken.

De tweede strook wordt gevormd door twee rijen drielaagse grondgebonden woningen aan de oostzijde van de Barkmolenstraat en het (nieuw aan te leggen) verlengde hiervan. De woningen hebben hun voorkant en entree gericht op de (verlengde) Barkmolenstraat. De straat is voorzien van haakse parkeerplaatsen, vergelijkbaar met het reeds bestaande deel van de Barkmolenstraat.

De derde strook ligt in het verlengde van de bestaande strook woningen aan de Barkmolenstraat. De strook bestaat uit drielaagse woningen georiënteerd op de verlengde Barkmolenstraat. Het parkeren vindt plaats op straat voor de woningen.

Tussen de eerste twee stroken blijft een wigvormige groene openbare ruimte over. Deze wordt benut als waterberging met als dubbelfunctie speel- en verblijfsruimte. Een iets kleinere ruimte ontstaat ook tussen de eerste strook en de Barkmolenstraat. Ook deze wordt benut als waterbergingsruimte met als dubbelfunctie speel- en verblijfsruimte. De noordelijke punt van de wig wordt eveneens groen ingevuld. De groene ruimte is ook foerageergebied voor de vleermuizen.

## **3.2 Wonen**

### **Het voorliggend plangebied**

Het plangebied geeft ruimte aan circa 85 grondgebonden woningen. De groep die in dit soort stedelijke, maar enigszins luwe, milieus in een eengezinswoning wil wonen, is nog steeds groeiend en economisch van belang voor de stad.

De Meeuwen is een relatief klein wijkje en er is voor gekozen de huidige opzet van de verkaveling door te zetten om het unieke van dit woonmilieu binnen de stad te versterken. Tevens doet deze uitwerking recht aan de opzet van de Intense laagbouw-campagne, die de basis was voor deze woningbouwontwikkeling.

Er is gekozen voor (in meerderheid) compacte kavels en aandacht voor het straatbeeld, de herkenbaarheid van de individuele woning en de bezonning.

## **3.3 Openbare ruimte en groenstructuur**

### **Groenbeleid Gemeente Groningen**

In de gemeente Groningen zijn vier beleidsplannen van toepassing op het groen.

1. het groenstructuurplan 'Groene pepers' (2008);
2. het bomenstructuurplan 'Sterke stammen' (2014);
3. de Stedelijke Ecologische structuur (2008);
4. de Algemene Plaatselijke Verordening Gemeente Groningen (APVG) 2013 met daaraan gekoppeld de beleidsregels voor het vellen van een houtopstand (2017).

Deze beleidsstukken zijn vooral gericht op de completering en de kwalitatieve verbetering van de groen-bomenstructuur met de ambitie om de kwaliteit van de leefomgeving te versterken, een bijdrage te leveren aan een aangenaam stadsklimaat en een gevarieerde stadsnatuur te verkrijgen. In de beleidsregels van de APVG voor het vellen van een houtopstand staan voorwaarden waaraan een monumentale boom moet voldoen.



Met een rode lijn aangegeven:  
de rijen potentieel monumentale lindebomen

Langs de Europaweg groeien aan beide zijden bomen, die op basis van bestaand beleid en voor de planvorming relevant zijn. Overigens groeit er in het plangebied een geringe oppervlakte houtopstand (wilgen en dergelijke, geen belangrijke structuur).

### Uitgangspunten groen

Buiten het plangebied, langs de Europaweg staan potentieel monumentale lindes met een kroon diameter van globaal 10 meter. Deze boomhoofdstructuur vormt een belangrijk onderdeel van de bomenhoofdstructuur en het basisgroen, zoals vastgelegd in de bomenstructuurvisie 'Sterke Stammen' en de groenstructuurvisie 'Groene Pepers'.



Fragment uit de bomenstructuurvisie 'Sterke Stammen' met  
aan weerszijden van de Europaweg de te behouden en versterken boomstructuur



## **Randvoorwaarden**

Bomen en houtopstanden, en dan met name hoofdstructuren, moeten behouden en versterkt worden door de groeizone te verbeteren en zo mogelijk 'gaten' in deze structuur op te vullen met in de structuur passende bomen. De groeizone voor de bomen omvat de boomkroonprojectie (verticale projectie van de boomkroon op de grond) vermeerderd met een zone van 2 meter rondom deze projectie. Om de boomkronen volwaardig te laten uitgroeien, blijft de geprojecteerde bebouwing op een afstand van minimaal 10 meter uit de stam.

## **Boomeffectanalyse**

Volgens de Algemene Plaatselijke Verordening Groningen 2009 (APVG) is het verboden zonder omgevingsvergunning een houtopstand te vellen of te doen vellen.

Onder houtopstand verstaat de APGV: één of meer bomen, hakhout of een beplantingsvak van bosplantsoen, (lint)begroeiing (een mix van bomen en/of heesters) met een minimale aaneengesloten oppervlakte van 100m<sup>2</sup> en een natuurlijke groeihoogte van > 2 meter.

Onder boom wordt verstaan: een houtachtig, overblijvend gewas, met een dwarsdoorsnede van de stam van minimaal 20 centimeter op 1,3 meter hoogte boven het maaiveld. In geval van meerstammigheid geldt de dwarsdoorsnede van de dikste stam.

Volgens de APVG verleent het bevoegd gezag in beginsel geen omgevingsvergunningen voor het vellen van een houtopstand anders dan na een zorgvuldige belangenafweging op basis van de criteria 'waardering', 'overlast', 'kwaliteit' en 'dringende redenen'.

Het college kan met het oog hierop beleidsregels vaststellen.

Hieraan hebben burgemeester en wethouders gevolg gegeven door de vaststelling van de Beleidsregels APVG Vellen van een houtopstand. Volgens de beleidsregels vormt een ruimtelijke ontwikkeling een dringende reden voor het verlenen van de omgevingsvergunning. Onder een ruimtelijke ontwikkeling wordt in de beleidsregels verstaan: een ontwikkeling door (semi) overheden of projectontwikkelaars zoals aanleg van wegen, bedrijventerreinen, havens, woonwijken dan wel bouwplannen die alleen met een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan gerealiseerd kan worden. Bij ruimtelijke ontwikkelingen is een vastgestelde Boom Effect Analyse (BEA) het toetsingskader.

Met het oog hierop is door Stedelijk Groen bv een Boom Effect Analyse opgesteld ('Bomen Effect Analyse De Meeuwen Groningen', d.d. 11 november 2019). Door middel van deze BEA zijn de aanwezige bomen en houtopstanden geïnventariseerd. Vervolgens zijn op basis van het ruimtelijk ontwerp de effecten op de aanwezige bomen en houtopstanden in kaart gebracht en is aangegeven welke bomen en houtopstanden kunnen worden gehandhaafd en welke dienen te worden verwijderd. Daarbij is tevens onderzocht welke houtopstanden kunnen worden verplant en hoe de te handhaven bomen duurzaam te behouden zijn.

Hieruit blijkt dat de laanbeplanting met lindes langs de Europaweg gehandhaafd blijft. De ontsluiting op de parallelweg kan tussen twee bomen door worden aangelegd, waardoor alle bomen behouden kunnen blijven. Bij het maken van de doorsteek worden drukverspreidende permavoidkratten toegepast, waardoor beschadiging van de wortels wordt voorkomen. Daarnaast wordt de bestaande bomenstructuur versterkt door nieuwe aanplant. Ook de bomen aan beide zijden van de Barkmolenstraat blijven behouden. Deze dubbele bomenrij wordt doorgetrokken langs de verlengde Barkmolenstraat. De houtopstanden midden in het plangebied worden grotendeels gekapt.

Dit levert de volgende groenbalans op. Van de aanwezige vergunningplichtige bomen dienen 8 bomen te worden geveld, 46 bomen kunnen worden behouden en 4 bomen worden verplant. De te vellen bomen worden gecompenseerd in het plangebied. Van de

aanwezige houtopstanden wordt 5.102 m<sup>2</sup> verwijderd en blijft 2.776 m<sup>2</sup> behouden. Van de te verwijderen houtopstanden wordt 2.632 m<sup>2</sup> in het plangebied gecompenseerd. Voor 2.470 m<sup>2</sup> is dat in het plangebied of de directe omgeving van het plangebied fysiek niet mogelijk, gezien de ruimte die voor de geplande woningbouw nodig is. Hiervoor vindt financiële compensatie plaats, die zal worden ingezet om bij projecten elders in de gemeente nieuw groen aan te leggen.

### **3.4 Verkeer**

Verschillende gemeentelijke beleidsnota's gaan uit van een nauwe samenhang tussen het ruimtelijke beleid en het verkeers- en vervoersbeleid. Dit tegen de achtergrond van het verbeteren van de bereikbaarheid en leefbaarheid van de stad. Het verkeers- en vervoersbeleid is vooral gericht op stimulering van het gebruik van het openbaar vervoer en langzaam verkeer. Dit impliceert een efficiënter gebruik van de bestaande verkeersruimte door een duidelijke verkeersstructuur, het vergroten van de doorstromingscapaciteit op het stedelijke hoofdwegennet en bundeling van verkeersstromen, zodat in de tussenliggende gebieden een aangenaam en veiliger woon- en leefklimaat kan ontstaan.

In het kader van het landelijke concept 'Duurzaam Veilig' zijn in de gemeentelijke nota 'Kalm aan en rap een beetje' alle wegen in de gemeente Groningen onderverdeeld in een drietal categorieën, te weten stroomwegen (ringwegen), gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen (woonstraten).

#### **Autostructuur**

De Griffeweg speelt als verbinding tussen binnenstad/Verbindingskanaalzone enerzijds en Europaweg/ Sontweg anderzijds op stedelijk niveau een belangrijke rol in de verkeersafwikkeling en vormt ook een belangrijke ontsluiting van het plangebied. Het noordelijke deel van de wijk (De Brink) wordt met een lus ontsloten op de Griffeweg. Dit geldt ook voor een groot deel (het woningbouwdeel) van het deel ten zuiden van de Griffeweg: de Barkmolenstraat.

In de zuidoosthoek van het deelplangebied de Meeuwen komt een extra ontsluiting op de parallelweg van de Europaweg, eveneens Europaweg genoemd, richting Griffeweg of richting Winschoterdiep en de Meeuwerderbaan.

#### **Parkeren**

Voor parkeren geldt als uitgangspunt dat parkeerhinder in de omgeving voorkomen moet worden. Dit kan door de aanleg van voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein of nabij de woningen. Volgens de Beleidsregels Parkeernormen 2012 geldt voor de woningen een parkeernorm van 1,6 parkeerplaats per woning. Dit komt neer op een parkeerbehoefte van 136 parkeerplaatsen voor 85 woningen.

Op basis van het stedenbouwkundig plan worden er 140 parkeerplaatsen aangelegd in de openbare ruimte. Er worden meer parkeerplaatsen aangelegd dan op grond van de gemeentelijke parkeernormen is vereist. Daarmee kan geconcludeerd worden dat er geen risico is op parkeeroverlast in de omgeving.

#### **Openbaar vervoer**

De omgeving van het bouwplan heeft een goede ontsluiting met het openbaar vervoer bij de busbaan op de Europaweg, met haltes voor Q link lijn 2 en de streeklijnen 171 en 178 richting UMCG en Europapark.

#### **Fietsstructuur**

We onderscheiden het hoofdnetwerk, gericht op de snelle en doorgaande fietser, en het basisnetwerk, dat ontsluitend en fijnmazig is (Fietsstrategie Groningen 2015-2025). Het gebied is goed aangesloten op het hoofd- en basisnetwerk voor de fiets. Voor fietsers is er de route langs het Oude Winschoterdiep. Middels twee fietsbruggen zijn er extra verbindingen voor fietsers en voetgangers met de Oosterpoortwijk.

## Hoofdstuk 4     Randvoorwaarden / omgevingsaspecten

### 4.1     Toetsing aan de uitwerkingsregels

Dit uitwerkingsplan geeft toepassing aan de uitwerkingsregels die zijn opgenomen in het geldende bestemmingsplan. Het college van burgemeester en wethouders werkt het plan met inachtneming van de uitwerkingsregels uit. In deze paragraaf wordt kort getoetst aan de uitwerkingsregels, waarbij indien relevant wordt verwezen naar de hoofdstukken waar een nadere onderbouwing wordt gegeven.

*Aantal te bouwen woningen is maximaal 140*

De uitwerkingsregels bieden ruimte voor maximaal 140 woningen. In het plangebied kunnen circa 85 woningen worden gerealiseerd. Daarmee wordt aan deze voorwaarde voldaan.

*De bouwhoogte van de gebouwen is maximaal 24 meter*

Voor de gebouwen geldt op grond van de uitwerkingsregels een maximum bouwhoogte van 24 meter. Dergelijk hoge gebouwen worden niet voorgesteld. De rij woningen langs de Europaweg heeft een bouwhoogte 13 meter (de eerste twee blokken vanaf het noorden) of 15 meter (de twee meest zuidelijke blokken), de woningen langs de (doorgetrokken) Barkmolenstraat worden 10 meter hoog.

*Het bebouwingspercentage mag maximaal 35% bedragen*

Het bebouwingspercentage mag maximaal 35% bedragen van het totale bestemmingsvlak. De gezamenlijke oppervlakte van de bouwvlakken bedraagt 4.798 m<sup>2</sup>. Het bestemmingsvlak heeft een oppervlakte van 23.243 m<sup>2</sup>. Daarmee komt het bebouwingspercentage op 21%.

*Geluidgevoelige gebouwen mogen geen hogere geluidsbelasting ondervinden dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde of zij dienen, om een aanvaardbaar binnenniveau te bereiken, te worden voorzien van dove gevels of extra gevelisolatie.*

In paragraaf 4.8 is onderbouwd dat aan deze voorwaarde wordt voldaan. Het toepassen van dove gevels is niet nodig, omdat wordt voldaan aan de maximale hogere grenswaarden.

*Tweezijdige bereikbaarheid voor hulpdiensten moet gewaarborgd zijn*

Het plan krijgt zowel aan de noordzijde als aan de zuidzijde aansluitingen op de Bakmolenstraat en aan de oostzijde wordt ook een aansluiting op de parallelweg langs de Europaweg gemaakt.

*Voor zover een kapvergunning nodig is wordt een boomeffectanalyse bijgevoegd*

De waardevolle bomenstructuur (laan) langs de Europaweg wordt geheel behouden. Ook is het plan zodanig ingericht dat schade aan deze bomenlaan uitgesloten is. Echter, binnen het plangebied zelf worden wel bomen gekapt. Daarom moet een boomeffectanalyse bij het uitwerkingsplan worden gevoegd. Hoofdstuk 3 verwijst naar de uitgevoerde boomeffectanalyse.

## *Conclusie*

Er wordt aan alle uitwerkingsregels voldaan. Er zijn daarom geen belemmeringen voor het vaststellen van het uitwerkingsplan.

### **4.2 Mer-beoordeling**

In het Besluit milieu-effectrapportage is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmings-/uitwerkingsplan planmerplichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Wanneer niet voldaan wordt aan de drempelwaarden moet het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten nagaan of mogelijk sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Daarbij lettend op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

In onderdeel D van de bijlage van het Besluit m.e.r. (D11.2) is de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject opgenomen. Ten aanzien van woningen ligt de drempelwaarde op een aaneengesloten gebied met 2.000 of meer woningen. Dit uitwerkingsplan maakt slechts plusminus 85 woningen mogelijk en is dus niet rechtstreeks planMER-, projectMER- of m.e.r.-beoordelingsplichtig.

In het Besluit m.e.r. is geregeld dat ook voor projecten die zijn opgenomen in onderdeel D, maar beneden de drempelwaarden vallen, een besluit moet worden genomen of een MER nodig is. In dat kader wordt afgewogen of het plan mogelijk toch belangrijke negatieve milieueffecten heeft, op basis van de eerder genoemde omstandigheden. Dit betreft een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

In dit kader is een separate aanmeldingsnotitie opgesteld. Hieruit is gebleken dat het project relatief kleinschalig is en geen kenmerken heeft die potentieel risico op grote milieueffecten in zich hebben. Verder wordt geconcludeerd dat het project plaatsvindt in een intensieve stedelijke omgeving waarin het een herontwikkelingsproject vormt. Planologisch wordt voorzien in de mogelijkheid om de locatie te ontwikkelen met circa 85 woningen.

Er is geen sprake van belangrijke negatieve effecten als gevolg van het project, mits er rekening wordt gehouden met mitigerende maatregelen ten aanzien van vleermuizen. Een toename van personen in de omgeving zal een effect hebben op de verkeerssituatie, maar deze blijft binnen de normen en kan worden bijgestuurd met maatregelen indien noodzakelijk.

Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt dat gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten geen belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden. Er is dan ook geen aanleiding voor het doorlopen van een m.e.r.-procedure.

Op basis hiervan heeft het college van burgemeester en wethouders besloten dat geen MER opgesteld hoeft te worden.

### **4.3 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 2015 is deze routekaart geactualiseerd met "Groningen geeft energie, programma 2015-2018". Een uitwerking van dit programma is het in 2017 vastgestelde actieplan "Groningen aardgasloos in 2035". Hierin wordt geschetst hoe in de gemeente Groningen in de warmtebehoefte kan worden voorzien zonder het gebruik van aardgas. Landelijk is sinds 1 juli 2018 de plicht om bebouwd gebied aan te sluiten op aardgas vervallen.

## **Energie**

In een bestemmings- of uitwerkingsplan kunnen alleen ruimtelijk relevante aspecten van energie worden gereguleerd. Een dergelijk plan regelt namelijk alleen het gebruik van de (boven- en onder)grond, (oppervlakte)water en opstallen en bepaalt de functies en daarmee de bouw mogelijkheden. Het plan fungeert als toetsingskader voor omgevingsaanvragen voor bouw, aanleg of sloop. Voor Uitwerkingsplan De Meeuwen betekent dit, dat de woningen gasloos worden gerealiseerd. Conform de uitgangspunten van de trias energetica wordt het energieverbruik zoveel mogelijk beperkt door een goede isolatie en het toepassen van een gebalanceerd ventilatiesysteem van de woningen. Optioneel wordt de mogelijkheid aangeboden om de woningen energieneutraal te maken.

## **Leefomgevingskwaliteit**

De leefomgevingskwaliteit vormt een belangrijk onderdeel van de totale afweging inzake ruimtelijke plannen binnen de gemeente. Naast milieukwaliteiten, zoals onder andere geluidhinder, fijnstof, externe veiligheid en bodemkwaliteit, maken groen, water en ecologie onderdeel uit van de leefomgevingskwaliteit. Hieraan wordt in andere paragrafen aandacht besteed. Daar waar nodig zijn onderzoeken verricht.

## **4.4 Archeologie**

### **Beoordelingskader**

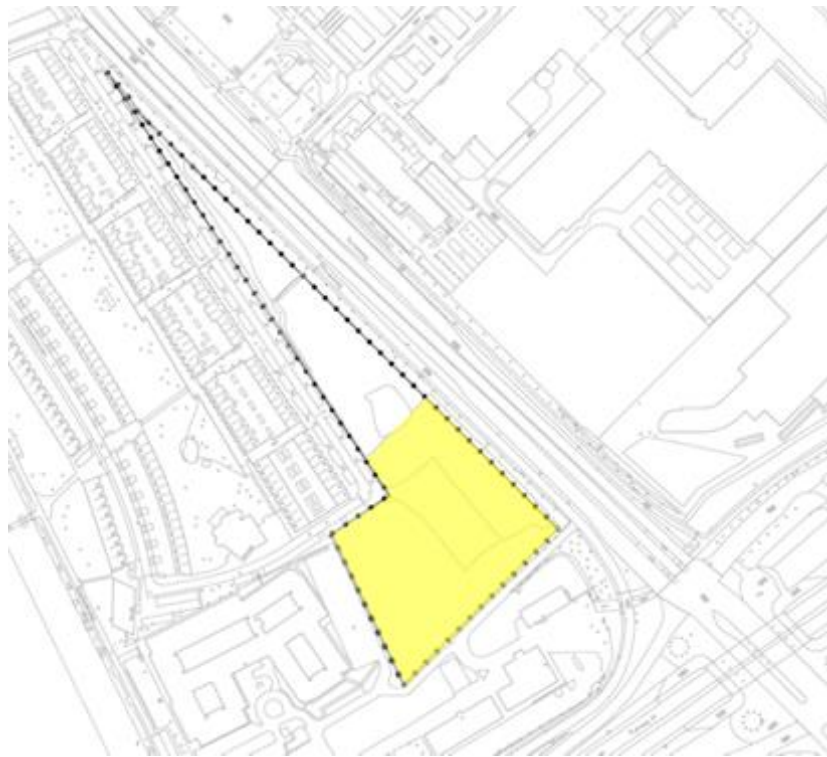
Per 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet. Dit geldt ook voor de verordeningen, bestemmings-/uitwerkingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is. De kern van de wet is dat, wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven. Als dit niet mogelijk is, is opgraving een optie.

### **Geschiedenis van de locatie**

Het plangebied De Meeuwen ligt op de oostelijke flank van de Hondsrug in het Hunzedal, waar het pleistocene zand circa drie meter beneden het huidige maaiveld ligt. Deze zandrug in de ondergrond was aantrekkelijk voor bewoning in de steentijd. Sporen en vondsten (kuilen, ploegsporen, vuursteen en aardewerk) uit de late steentijd werden bijvoorbeeld al aan de Julsinghastraat aangetroffen, net aan de westelijke kant van het

Winschoterdiep. Hieruit kon worden afgeleid dat in de nabije omgeving van de Julsinghastraat werd gewoond en dat het gebied zelf in ieder geval in gebruik is geweest als akkerland.

Bij de overgang naar de bronstijd (2000 voor Christus) begon het landschap te vernatten, waardoor er veengroei ontstond en er tevens door invloed van de zee en door de Hunze kleilagen werden afgezet. Het plangebied zal daardoor zijn aantrekkelijkheid voor bewoning in de bronstijd hebben verloren en zal vanaf de ijzertijd hoogstwaarschijnlijk helemaal niet meer zijn bewoond en/of gebruikt zijn. Men ging vanwege de vernatting 'hogerop' de Hondsrug wonen, zoals onder het wijkje 'de Linie' is aangetoond. De afzetting van kleilagen op de pleistocene ondergrond heeft gezorgd voor een goede conservering van eventueel aanwezige archeologische (steentijd)sporen, dus eventuele vindplaatsen in de intacte bodem zijn in goede conditie en daarmee waardevol. Het gebied waar sporen uit deze tijd nog verwacht kunnen worden, is op de plankaart aangeduid als 'archeologische waarde 2' .



*Gebied met verwachte archeologische waarden (geel ingekleurd)*

Het gebied zal door de nattere omstandigheden lange tijd onbewoond zijn geweest totdat men in de (late) middeleeuwen het landschap weer ging ontginnen. In 1350 werd het Winschoterdiep gegraven, waar vanuit het landschap verder werd ontgonnen en de latere polders 'de Meeuwen' vorm kregen. Langs de oostzijde van het Winschoterdiep ontstond enige bebouwing voor bewoning en het uitvoeren van ambachten. Het gebied ten oosten achter de bebouwing - de Meeuwerderpolder - bleef lange tijd onbebouwd en in gebruik als weiland.

Na circa 1876 begon in het gebied meer industrie op te komen. Eerst langs de nieuwe Oosterhaven en het Winschoterdiep, maar uiteindelijk ook verder oostelijk. Eén van die bedrijven was de firma Aagrulon die ernstige verontreinigingen in de bodem achterliet. Als gevolg daarvan zijn in het gebied forse saneringen uitgevoerd, waarbij de bodem tot op grote diepte is afgegraven en de aanwezige archeologie is verdwenen. Om die reden is een groot gedeelte van het uitwerkingsplan vrij van een archeologische onderzoeksverplichting.



*Kadastrale kaart met polder De Meeuwen, circa 1830.  
Links het Winschoterdiep (blauw) met daarlangs enige bebouwing.  
Ter hoogte van het plangebied (rood omrande vorm) liggen nog weilanden.*

### **Archeologische verwachting**

Vanwege bodemverontreiniging door een bedrijf zijn in het gebied forse saneringen uitgevoerd, waarbij de bodem tot op grote diepte is afgegraven en de aanwezige archeologie is verdwenen. Om die reden is alleen het niet-gesaneerde zuidelijk deel van het plangebied voorzien van de dubbelbestemming Waarde-Archeologie 2. Deze heeft ten doel mogelijke archeologische waarden te beschermen.

### **Archeologisch onderzoek**

Vanwege de archeologische verwachtingswaarde in het zuidelijk deel is een archeologisch bureau- en booronderzoek uitgevoerd door MUG (februari 2019). De bijbehorende rapportage is opgenomen in de bijlagenbundel.

Uit het booronderzoek blijkt dat in het westelijke deel van het onderzoeksgebied verspoeld zand aanwezig is dat mogelijk aan de rand van een geul is afgezet. In de andere boringen zijn in de ondergrond slappe ongrijpte kleilagen aanwezig met resten van rietwortels en verslagen humus. Deze lagen zijn in een geul afgezet. De resultaten van de boringen wijzen erop dat de geul al zover verland was dat het terrein toegankelijk was en zich een vegetatiehorizont kon vormen.

Rond Groningen dateren deze vegetatiehorizonten uit de ijzertijd en Romeinse tijd. Er is binnen de boordiepte van 5 meter geen dekzand aangetroffen. Op het niveau van de vegetatiehorizonten kunnen archeologische resten aanwezig zijn. De vegetatiehorizonten bevinden zich tussen de 1,8 en 2,6 m-mv. Geadviseerd wordt om in enkele delen van het plangebied (aangegeven op de kaart bij het onderzoek) bij bodemingrepen dieper dan 1,7 m-mv nader archeologisch onderzoek uit te voeren. De best passende onderzoeksvorm hiervoor is een proefsleuvenonderzoek. Daarmee kan aangetoond worden of inderdaad archeologische resten aanwezig zijn en wat de waarde daarvan is. De toepassing van boorpalen zorgt voor een beperkte, lokale verstoring waarvoor MUG adviseert geen vervolgonderzoek uit te voeren. De gemeente Groningen, als bevoegd gezag, onderschrijft dit advies.

### **Archeologische bescherming**

Omdat dit plan de uitwerking van een bestemming in het geldende bestemmingsplan mogelijk maakt en niet een nieuw planologisch kader biedt, wordt de beschermende regeling conform het geldende bestemmingsplan van kracht. Op deze wijze worden eventuele archeologische resten beschermd en is het plan uitvoerbaar binnen de kaders van de Erfgoedwet.

## **4.5 Cultuurhistorie**

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in een ruimtelijk plan een beschrijving opgenomen moet worden van de manier waarop met de aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden.

Binnen het plangebied is geen sprake van specifieke cultuurhistorische waarden. Het gebied is pas in de tweede helft van de 20<sup>ste</sup> eeuw verstedelijkt, beginnend met de aanleg van de Europaweg in de jaren '60. Daarna is het gebied ontwikkeld tot bedrijfslocatie. De keuze om het gebied te transformeren tot woongebied is in het kader van het geldende bestemmingsplan reeds onderbouwd. Het woongebied wordt binnen de bestaande stedelijke structuren ingepast en doet daarmee geen afbreuk aan de ontstaansgeschiedenis van Groningen. Het is niet noodzakelijk om nadere regels te stellen ter bescherming van cultuurhistorische waarden.

## **4.6 Ecologie**

### **Beoordelingskader**

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de natuurwaarden van de omgeving en met beschermde plant- en diersoorten. In de provinciale verordening worden gebieden die van belang zijn voor het Natuurnetwerk Nederland (NNN) beschermd. De bescherming van gebieden en de bescherming van soorten en hun verblijfplaatsen is geregeld in de Wet natuurbescherming. Verder moet rekening worden gehouden met de door de gemeente Groningen vastgestelde Stedelijke Ecologische Structuur (SES).

### **Gebiedsbescherming**

*Wet natuurbescherming en Natuurnetwerk Nederland*

Onder de gebiedsbescherming vallen in eerste plaats de onder de Wet natuurbescherming beschermde Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland.



De Natura 2000-gebieden maken deel uit van het Europese netwerk van natuurgebieden. Hiervoor gelden de instandhoudingsdoelstellingen voor de leefgebieden van vogelsoorten (Vogelrichtlijn) en de instandhoudingsdoelstellingen voor de natuurlijke habitats en habitats van soorten (Habitatrichtlijn). Een ruimtelijk plan dat afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied, kan uitsluitend vastgesteld worden indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan, onderscheidenlijk het project de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) worden aangewezen in de provinciale verordening. Voor dit soort gebieden geldt het 'nee, tenzij' principe, wat inhoudt dat binnen deze gebieden in beginsel geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen plaatsvinden.

Het plangebied ligt in een binnenstedelijk gebied en maakt zodoende geen deel uit van beschermde natuurgebieden. Uit de kaart van het Natuurbeheerplan blijkt dat in het plangebied of directe omgeving geen beschermde landschapselementen aanwezig zijn. De afstand tot de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden, het Leekstermeergebied en het Zuidlaardermeergebied, bedraagt circa 4 kilometer. Directe effecten zoals areaalverlies en versnippering zijn uitgesloten. Gezien de afstand tot natuurgebieden en de locatie van het plangebied (stedelijke omgeving) kunnen ook verstoring en verandering van de waterhuishouding worden uitgesloten. Significante negatieve effecten op beschermde gebieden kunnen derhalve worden uitgesloten. Uit een uitgevoerde AERIUS-berekening blijkt dat de toename van de stikstofdepositie op de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden niet boven 0,00 mol N/ha/jaar uit komt. Hiermee is aangetoond dat het project, gelet op de instandhoudingsdoelstellingen voor de Natura 2000-gebieden, de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in dat gebied niet kunnen verslechteren of een significant verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen. De Wet natuurbescherming en het beleid van de provincie staan de uitvoering van het project niet in de weg. Het is met het oog op potentiële effecten van de stikstofdepositie niet nodig om voor dit project een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming aan te vragen.

#### *Stedelijke Ecologische Structuur*

Vanuit de raad zijn er onderdelen binnen de gemeente Groningen vastgesteld die behoren tot de Stedelijke Ecologische Structuur (SES). Het plangebied betreft een geheel nieuwe woonwijk met aan de noord- en zuidzijde kantoorlocaties. Aan de oostzijde ligt de Europaweg en aan de westzijde de Barkmolenstraat. De zuidzijde wordt begrensd door kantoren die net ten noorden van de Zuidelijke Ringweg liggen.

Buiten het plangebied ligt aan de noordzijde van de ringweg een door raad aangewezen stedelijke ecologische structuur. Hetzelfde geldt voor de groenzone tussen de woningen aan de Barkmolenstraat en Oude Winschoterdiep, zie de navolgende afbeelding. Ter plaatse van de rode punten op de uitsnede is versterking van de ecologische verbinding door toevoeging van groen gewenst.

Aan de oostzijde langs de Europaweg bevindt zich een waardevolle boomstructuur. De structuur met bomen is van belang als foerageergebied en trekroute en biedt mogelijk ook verblijf- en nestplaatsen voor vleermuizen en diverse vogelsoorten.



*Uitsnede van de Stedelijke Ecologische Structuurkaart 2014.  
De rode knelpunten worden opgelost in het project Aanpak Ring Zuid.*

### **Soortenbescherming**

Het plangebied ligt grotendeels braak. Het bestaat uit een verruigd gebied met uitgemaaide stukken en spontaan opgeschoten jong wilgenbos. De effecten van de plannen op ecologische waarden binnen het plangebied zijn in verschillende onderzoeken in beeld gebracht. In januari 2015 is eerst een ecologische quickscan uitgevoerd naar de potenties voor beschermde soorten. Hoge of stadsonderscheidende natuurwaarden zijn in de quickscan niet aangetroffen. Wel is uit de onderzoeken gebleken dat de spontane wilgenbegroeiing een essentieel onderdeel vormt van een foerageergebied van vleermuizen.

#### *Vleermuizenonderzoek en -mitigatie*

Uit nachtelijk vleermuisonderzoek door DoornEco (Visser, 2018) en Ecogroen blijkt dat in het plangebied intensief wordt gevoerageerd door gewone dwergvleermuizen. Van andere soorten zijn geen belangrijke aantallen waargenomen. Van verblijfplaatsen in bebouwing en de te kappen bomen is geen sprake. Om te voorkomen dat er afbreuk wordt gedaan aan het leefgebied van de vleermuizen worden mitigerende maatregelen voorgesteld. De onderzoeksresultaten en de mitigerende maatregelen zijn uitgebreid beschreven in het Mitigatieplan, dat is opgesteld door Ecogroen. Dit is opgenomen in de bijlagenbundel.

In het stedenbouwkundig plan zijn nieuwe groenelementen opgenomen die bij de ontwikkeling van de nieuwe wijk zullen worden aangelegd. Het gaat om de opwaardering van te behouden groenzones (mitigerende maatregelen), waardoor het effect kan worden beperkt tot een tijdelijke afname van foerageerbiotoop. Omdat er uitwijkmogelijkheid bestaat en de gewone dwergvleermuis een opportunistische soort is, is beoordeeld dat dit geen schade aan de functionaliteit van het leefgebied van de kolonie toebrengt. Het groenplan voor De Meeuwen, zoals dat ook is gecommuniceerd met de provincie Groningen, is weergegeven in de navolgende figuur.



*Groenplan De Meeuwen*

Naast de groenelementen in het stedenbouwkundig plan worden mitigerende maatregelen voorgesteld voor de lange termijn. Door na oplevering van de woonwijk te zorgen voor nog meer geschikt jachtbiotoop, kan de draagkracht van het gebied uiteindelijk hoger uitvallen dan nu het geval is. Op de lange termijn is zodoende in het geheel geen sprake van een negatief effect.

Het mitigatieplan is op wijze van een ontheffingsaanvraag ingediend bij de provincie Groningen, die als bevoegd gezag optreedt voor de Wet natuurbescherming. De wet waarborgt een adequate uitvoering van de mitigerende maatregelen. Waar nodig kan bijgestuurd worden.

### **Conclusie ecologie**

Uit het voorgaande blijkt dat de plannen uitvoerbaar zijn binnen de kaders van de Wet natuurbescherming. In het plangebied zijn alleen potenties voor vleermuizen aangetroffen. Het gaat niet om verblijfplaatsen, maar om foerageergebied. Door het realiseren van mitigerende maatregelen worden negatieve effecten op dit leefgebied tot een minimum beperkt en op de langere termijn is zelfs versterking mogelijk.

Voor overige soorten (algemeen en licht beschermd) geldt een vrijstelling voor ruimtelijke ontwikkeling. Voor deze soorten geldt de algemene zorgplicht. Daarnaast moet rekening worden gehouden met eventuele broedende vogels. Door de werkzaamheden buiten het broedseizoen aan te vangen kunnen conflicten met de Wet natuurbescherming worden voorkomen.

### **4.7 Water**

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

| BELEIDSKADER    |                            |  |   |  |
|-----------------|----------------------------|--|---|--|
|                 | EUROPEES                   | NATIONAAL  | REGIONAAL   | LOKAAL                                   |
| Waterkwaliteit  | Kaderrichtlijn Water (KRW) | Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW)<br><br>Watervisie kabinet                                    | Waterbeheerprogramma 2016-2021<br><br>Landschapsontwikkelingsplan Groningen (LOP)   | Groninger Water- en Rioleringsplan (GRP) |
| Waterkwantiteit |                            | Commissie Waterbeheer 21 <sup>e</sup> eeuw (WB21)<br><br>Watervisie kabinet                        | Waterbeheersplannen Waterschappen<br><br>Landschapsontwikkelingsplan Groningen (LOP)<br><br>Regionaal Bestuursakkoord Water (RBW) |  |
| Stedelijk water |                            | Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW)<br><br>Wet gemeentelijk watertaken<br><br>Watervisie kabinet | Beleidsnotitie Water en Ruimte – Noorderzijlvest<br><br>Notitie Stedelijk Waterbeheer (Hunze en Aa's)                             | Groninger Water- en Rioleringsplan (GRP) |

### Beleidskader

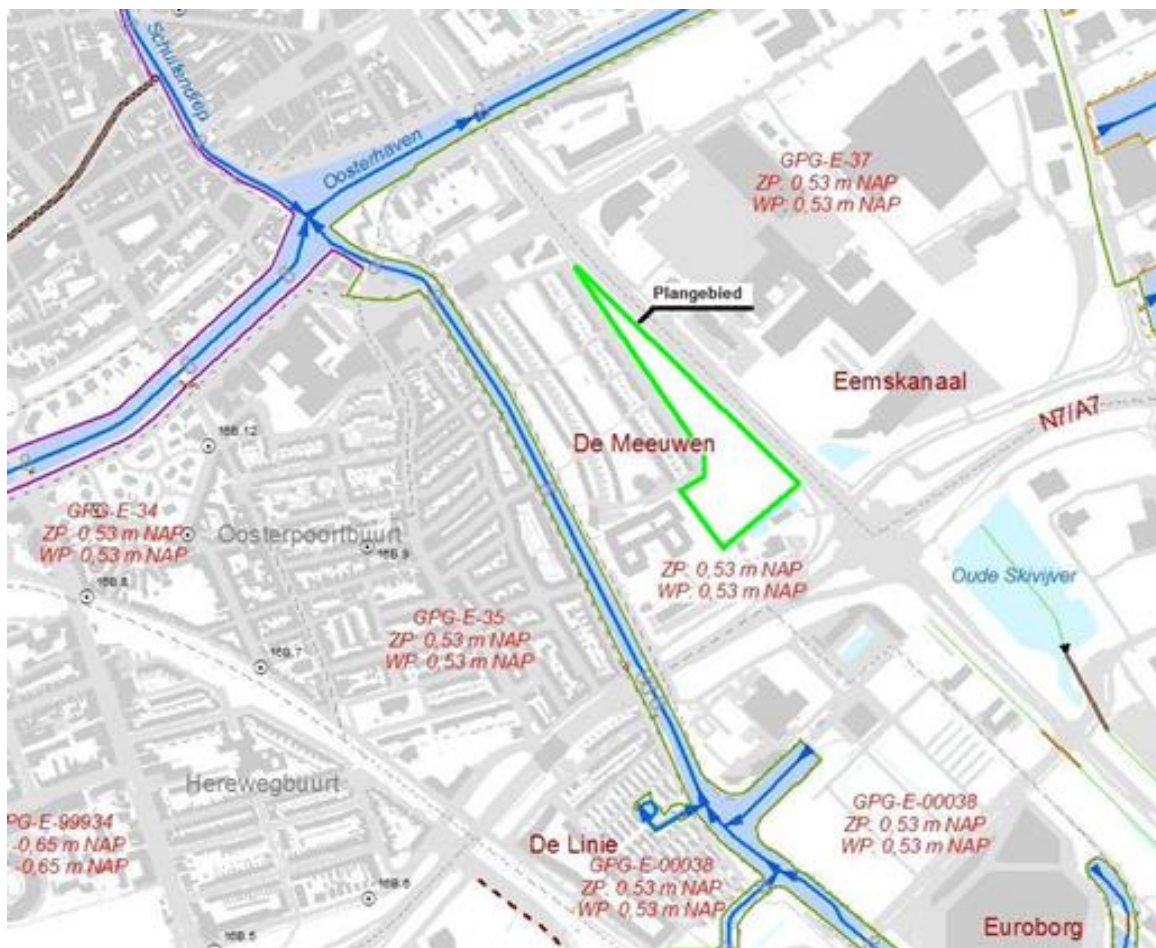
Het beleid is vertaald in ambities voor de gemeente Groningen. Na het maken van het eerste 'verbrede' GRP: het Groninger Water- en Rioleringsplan (GWRP) is het water- en rioleringsbeheer in Groningen goed op orde, maar in de totale waterketen moet worden bespaard en het moet efficiënter. Daarbij is het denken over afval sinds een aantal jaren aan het veranderen. Afval bestaat eigenlijk niet meer. Vrijwel alles wat oorspronkelijk werd bestempeld als afval, kan na bewerking opnieuw worden benut. Dit kan zijn voor energieproductie, maar in veel gevallen zijn er ook hoogwaardiger toepassingen mogelijk. Afvalwater bijvoorbeeld bevat energie en voedingsstoffen, die kunnen worden gebruikt in de landbouw. Maar naast nuttige stoffen bevat afvalwater ook steeds meer stoffen die ongewenst zijn in het milieu, zoals medicijnresten. Deze ontwikkelingen leiden tot nieuwe doelen, zoals het energiezuiniger maken van de afvalwaterketen, het sluiten van kringlopen door innovatie en het verbeteren van zuiveringsprocessen. Daarnaast blijven uiteraard de bestaande doelen voorop staan, zoals een water- en rioleringsstelsel dat de volksgezondheid waarborgt en waar de burger op kan vertrouwen. Samenwerking kan ervoor zorgen, dat zowel de bestaande als nieuwe doelen efficiënter en goedkoper kunnen worden behaald.

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

### Waterstructuur huidige situatie

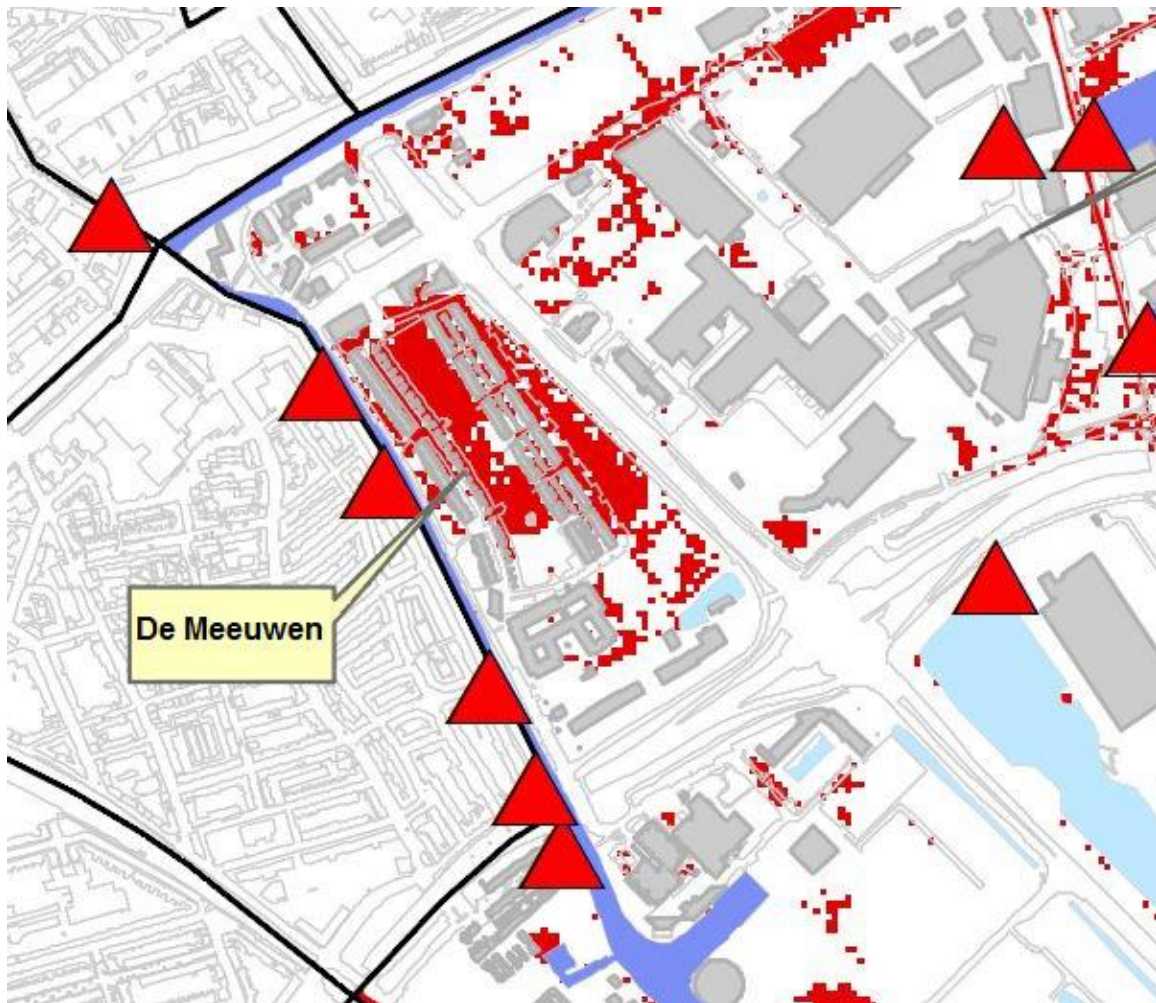
Het plangebied bevindt zich ten oosten van het kanaal het Oude Winschoterdiep dat een afvoer heeft via de singels in de binnenstad naar het Eemskanaal. Doordat er binnen het

plangebied geen oppervlaktewater aanwezig is, is het Oude Winschoterdiep bepalend voor de afvoer van het regenwater en de grondwaterstand. Het kanaal heeft een vast peil van +0,53 m NAP. In extreme situaties kan dit oplopen tot +1,50 m NAP.



*Huidige waterstructuur*

In het gebied is onvoldoende waterberging aanwezig om het neerslagoverschot dat tijdens het klimaatscenario T=100+10% optreedt te bergen. De lagere delen in het gebied lopen risico op wateroverlast. In navolgende figuur is de ligging van deze kritieke punten weergegeven (bron: Stedelijke Wateropgave).



*Klimaatscenario T=100+10%*

### **Waterstructuur toekomstige situatie**

Bij de uitbreidingsplannen moet rekening gehouden worden met de gevolgen van een toename van verhard en bebouwd oppervlak. Door deze verdere verstedelijking komt regenwater sneller tot afstroming. Voor het bestaande watersysteem betekent deze toename een extra belasting en dat meer water moet worden geborgen. Hiervoor wordt door de waterschappen een compensatie in de vorm van oppervlaktewater vereist.

Als in bestaand gebied de verharding toeneemt met meer dan 150 m<sup>2</sup> zijn compenserende maatregelen nodig. Bij een verhard oppervlak groter dan 2000 m<sup>2</sup> schrijft het waterschap een bovengrondse zichtbare waterberging voor in de vorm van wadi's, retentie- voorzieningen of uitbreiding van oppervlaktewater. Per m<sup>2</sup> toegenomen verhard oppervlak is een compensatie van 80 liter nodig.

Indien bovenstaande maatregelen niet mogelijk of niet wenselijk zijn dan is eventueel een afkoop van compensatie mogelijk middels een waterbergingsbank. De mogelijkheid om van een waterbank gebruik te maken mag er echter niet toe leiden dat wateroverlast in- of in de directe nabijheid van het plangebied ontstaat. Gezien het huidige tekort aan waterberging zal er bij een toename aan verhard oppervlak een versnelde afvoer van regenwater naar de omgeving moeten worden voorkomen.

Een ander nadeel van de verdere verstedelijking is dat er geen regenwater in de bodem verdwijnt. Door de hiermee gepaard gaande grondwaterstands daling kan een verdroging van de ondergrond optreden. Dit is voor met name de bomen en het overige groen nadelig. Door de toepassing van bijvoorbeeld infiltratievoorzieningen wordt water

vastgesteld

geïnfiltreerd. Door toepassing van deze systemen kan ook water geborgen worden. De plaatselijke grondslag moet duidelijk maken of deze toepassingen gebruikt kunnen worden.

De functies van het geprojecteerde plan zijn in hoofdzaak: bebouwing, verharding en openbaar groen. Hierbij ontstaat een toename van het verhard oppervlak van circa 15.295 m<sup>2</sup>. Bij dit oppervlak is er een compensatie van 15.295 x 80 liter = 1.224 m<sup>3</sup> noodzakelijk. Door de aanleg van drie wadi's en gebruik te maken van infiltrerende verharding wordt aan deze eis voldaan.

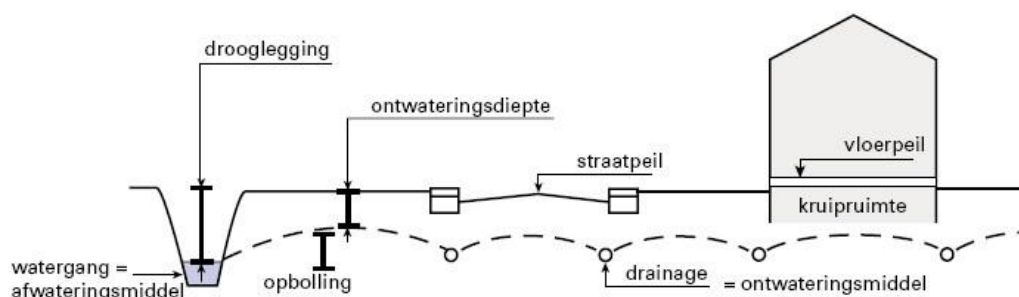
## Bodem

Bij nieuwbouwontwikkelingen dient voor voldoende drooglegging gezorgd te worden. Indien de ontwateringsdiepte niet voldoende is, gaat de voorkeur uit naar ophogen boven drainage.

De drooglegging is de afstand van het oppervlaktewaterpeil tot aan de bovenzijde van het maaiveld. De ontwateringsdiepte is de afstand van de grondwaterstand tot aan het maaiveld. Het verschil tussen de drooglegging en de ontwateringsdiepte wordt veroorzaakt door de opbolling van het grondwater tussen de watergangen. De ontwateringsdiepte moet bij wegen en bomen minimaal 1,00 m zijn en bij gebouwen moet dit minimaal 0,20 m zijn beneden de afdekking van de bodem van de kruipruimte. Bij kruipruimteloos bouwen moet deze afstand minimaal 0,20 m beneden de fundering zijn. Op dit moment staan er 8 peilbuizen die de grondwaterstand monitoren. In 2016 is een gemiddelde grondwaterstand van circa 1,25 m minus maaiveld gemeten; dit voldoet aan de eisen.

Het maaiveld verloopt vanaf het gebied ten noorden van de Sontweg met een gemiddelde hoogte van circa +2,15 m NAP richting het zuiden naar een gemiddelde hoogte van +1,70 m NAP. Hiermee voldoet het grotendeels aan de droogleggingsnorm van minimaal 1,20 m.

Lage gebieden zijn de groenstrook tussen de woningen aan de Barkmolenstraat en de parallelweg van de Europaweg. Met een gemiddelde hoogte van circa +0,90 m NAP zou hier bij extreme buien het eerste water op straat blijven staan.



*Drooglegging en ontwateringsdiepte*

## Riolering

In de wijk De Meeuwen is een gemengd stelsel aanwezig met een afvoer richting de noordkant van het plan waar het is aangesloten op het moerriool. Ook het gemengde riool langs de Europaweg heeft een aansluiting op dit moerriool. Dit moerriool transporteert onder vrij verval het afvalwater naar hetemaal aan het Damsterdiep, waarna het naar de zuivering in Garmerwolde wordt afgevoerd.

In de Barkmolenstraat ligt een moerriool met een diameter van 1250 mm en een gemengd riool met een diameter van 315 mm. Aan de Europaweg ligt een ei-buis met een diameter van 600/900 mm buis uit 1964, die ook een noordelijke afvoerrichting heeft.

Bij nieuwbouw moet een gescheiden rioolsysteem aangelegd worden, waarbij regenwater gescheiden wordt van het afvalwater. Het huishoudelijk afvalwater van onder meer toilet, douche en keuken wordt aangesloten op het dwa-stelsel. Aangezien binnen dit plangebied geen gescheiden stelsel aanwezig is, is afvoer van regenwater maatwerk en zal (tijdelijk) op het gemengde stelsel moeten worden aangesloten. Of aansluiting op het bestaande stelsel mogelijk is in relatie tot diepteligging en capaciteit moet uitgezocht worden. Dit zal ook afhankelijk zijn van de stedenbouwkundige inrichting.

Eventuele huisaansluitingen van de nieuwbouw mogen alleen op het gemengde riool worden aangesloten en niet op de strengen van het moerriool. Alleen op de inspectieputten van dit moerriool mogen aansluitingen worden gemaakt. Een nadere uitwerking voor de aansluiting van het nieuwe rioolstelsel op het bestaande rioolstelsel dient eerst ter goedkeuring bij de gemeente Groningen te worden ingediend.



*Bestaande riolering*



## **Bouwmaterialen**

Ten behoeve van de kwaliteit van grond- en oppervlaktewater moet er bij de bouw van de gebouwen naar gestreefd worden geen materialen te gebruiken die milieu-verontreinigend zijn zoals lood, zink en koper. Ook bepaalde bitumen en behandeld hout logen milieugevaarlijke stoffen uit welke via het regenwater in het oppervlaktewater terecht kunnen komen.

## **4.8 Milieu**

### **4.8.1 Milieuzonering**

Tussen bedrijfsactiviteiten en hindergevoelige functies (waaronder wonen) is een goede afstemming nodig. Het doel daarbij is het voorkomen van onacceptabele hinder ter plaatse van woningen, maar ook om te zorgen dat bedrijven niet worden beperkt in de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden. Bij de afstemming wordt gebruik gemaakt van de richtafstanden uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder redelijkerwijs is uitgesloten. Bedrijfsactiviteiten zijn daarvoor ingedeeld in een aantal milieucategorieën.

Rondom het plangebied zijn verschillende bedrijfsfuncties aanwezig. Aan de overzijde van de Europaweg gaat het om kantoren en detailhandel, waaronder een LPG-tankstation. Dit gebied ligt op ongeveer 60 meter vanaf de bouwvlakken in het plangebied. De kantoren en detailhandel vallen in milieucategorie 1. De parkeervoorzieningen zijn onder milieucategorie 2 te scharen. Hierbij horen richtafstanden van 10 en 30 meter. Het tankstation valt vanwege externe veiligheidsrisico's in milieucategorie 3.1/4.1, afhankelijk van de doorzet. De richtafstanden die hierbij horen zijn 50 en 200 meter. In subparagraaf 4.8.4 Externe veiligheid wordt op de risicoaspecten van het LPG-tankstation ingegaan.

Ten zuiden van woonwijk De Meeuwen ligt een zone met dienstverlenende bedrijven. Dit zijn ook bedrijven uit milieucategorie 1. Er wordt hier voldaan aan de richtafstand van 10 meter tussen de inrichtingen en de bouwvlakken binnen het plangebied.

Geconcludeerd wordt dat er sprake is van een goede afstemming tussen de bedrijfsfuncties in de omgeving en de nieuwe woningen.

### **4.8.2 Geluid**

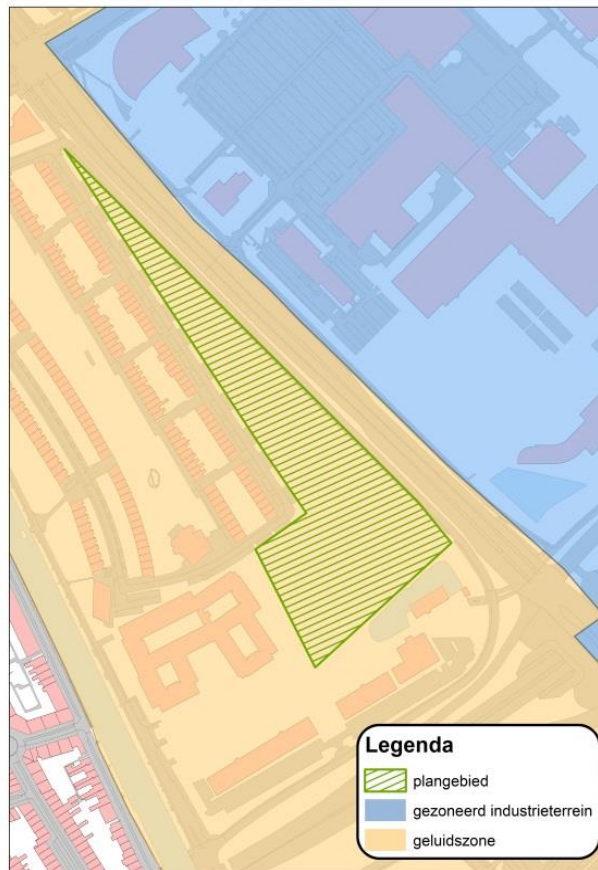
Geluid is één van de factoren die invloed kan hebben op de beleving van de leefomgevingskwaliteit. Daarom moet er bij nieuwe ruimtelijke of verkeersontwikkelingen akoestisch onderzoek plaatsvinden om de geluidssituatie in beeld te brengen.

De geluidbelasting op de gevel van geluidgevoelige bestemmingen moet worden getoetst aan de wettelijke geluidnormen. Hierbij worden drie bronnen van geluidhinder onderscheiden: wegverkeerslawaai, industrielawaai en spoorweglawaai. Voor de bestaande situatie in dit plangebied zijn wegverkeerslawaai en industrielawaai relevant.

### **Industrielawaai**

Ten oosten van de locatie ligt het industrieterrein Groningen-Zuidoost. Dit is een gezoneerd industrieterrein. Dit is bij Koninklijk Besluit in 1991 vastgesteld en daarna in 2013 bij de vaststelling van de bestemmingsplannen Europapark en Sontweggebied-Damsterdiep gewijzigd. Op het industrieterrein zijn bedrijven aanwezig die geluid produceren. Daarom ligt er om het industrieterrein een geluidszone. Het Uitwerkingsplan 'De Meeuwen' ligt geheel in deze geluidszone. De geluidszone is op de verbeelding aangegeven. De geluidszone binnen het plangebied is niet veranderd ten opzichte van de situatie in 1997.

vastgesteld



*Geluidszone industrie in het plangebied*

De geluidszone is een afwegingsgebied. Binnen de geluidszone kunnen woningen (of andere geluidgevoelige bestemmingen) worden gebouwd zolang het geluidsniveau ten gevolge van het industrieterrein niet meer bedraagt dan 55 dB(A). Voor deze woningen wordt een hogere grenswaarde vastgesteld in het kader van de Wet geluidhinder.

Indien er wijzigingen op het industrieterrein plaatsvinden, wordt door de zonebeheerder van de gemeente Groningen getoetst of de vastgelegde hogere waarden niet overschreden worden. Hierbij wordt gebruik gemaakt van het zonebeheermodel 'industrieterrein Groningen Zuidoost'.

### **Wegverkeerslawaai**

#### *Geluidsbelasting op nieuwe woningen*

De locatie wordt aan de zuidkant begrensd door de bebouwing langs de zuidelijke ringweg en aan de oostkant door de Europaweg. Aan de noordzijde bevindt zich de bebouwing langs de Griffeweg. De nieuwe woningen worden in de wettelijke geluidszones van deze woningen gerealiseerd. De geluidsbelasting als gevolg van wegverkeer op deze wegen is berekend in een akoestisch onderzoek, dat is opgenomen in de bijlagenbundel. De Barkmolenstraat ligt in een 30 km/uur-zone en is relatief verkeersluw. Deze hoeft daarom niet te worden beschouwd.

Uit het onderzoek is gebleken dat er verhoogde geluidsbelastingen voorkomen in het plangebied vanwege het verkeer op de omliggende wegen zoals de Zuidelijke Ringweg en de Europaweg. De geluidsbelasting komt boven de voorkeurswaarde van de Wet geluidhinder uit. Hierdoor zijn er maatregelen nodig om een acceptabel woon- en leefklimaat te creëren zoals bijvoorbeeld gevelisolatie en geluidsluwe buitenruimtes.

Door de gekozen bouwvorm heeft de 1e lijns bebouwing langs de Europaweg een goede afscherpende werking. De geluidsbelasting vanwege de Zuidelijke Ringweg komt niet boven de maximaal toelaatbare geluidsbelasting uit van 53 dB in Lden inclusief aftrek op grond van artikel 110g van de Wet geluidhinder. De geluidsbelasting vanwege de Europaweg blijft onder de maximale waarde van 63 dB inclusief de aftrek.

Omdat de geluidsbelasting niet boven de maximale waarden van de Wet geluidhinder uitkomt, hoeven er geen 'dove gevels' uitgevoerd te worden. Wel moet er goed geïsoleerd worden om een acceptabel binnenklimaat te realiseren.

#### *Geluidsreductie voor bestaande woningen*

In de voorontwerpfase is toegezegd een vergelijking te maken tussen de geluidssituatie met en de geluidssituatie zonder nieuwe bebouwing. Deze vergelijking is bijgevoegd in de bij dit plan behorende bijlagenbundel. Uit de vergelijking blijkt, dat de geluidsbelasting op de gevels van bestaande woningen achter de geprojecteerde woningen door dit plan zal afnemen. De afname varieert van enkele tienden dB's tot circa 12 dB.

### **4.8.3 Luchtkwaliteit**

De Wet Milieubeheer geeft het kwaliteitsniveau aan waaraan de buitenlucht moet voldoen om ongewenste effecten van luchtverontreiniging op de gezondheid van mensen te voorkomen. In deze wet staan luchtkwaliteitsnormen voor onder meer stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub>). Een groot deel van de luchtverontreiniging in Groningen wordt van elders aangevoerd met de wind. Dit geldt vooral voor fijnstof. Met name voor NO<sub>2</sub> komen langs drukke wegen verhoogde concentraties voor.

Het 'Verslag luchtkwaliteit 2016 gemeente Groningen' geeft een actueel beeld van de luchtkwaliteit in Groningen. Op de bijbehorende luchtkwaliteitskaart is per locatie/weg aan de hand van kleuren te zien wat de concentratie van luchtverontreiniging is. Het verslag en de kaart zijn gebaseerd op meetgegevens van het RIVM en op gedetailleerde modelberekeningen (conform het Besluit Regeling beoordeling luchtkwaliteit). Het verslag en de luchtkwaliteitskaart staan op het internet. Hierbij kan ook per woning worden ingezoomd om de plaatselijke concentraties van stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>) af te lezen. Zie: <https://gemeente.groningen.nl/luchtkwaliteitskaart-inzien>.

Uit het verslag luchtkwaliteit en de luchtkwaliteitskaart 2016 blijkt, dat in Groningen overall ruimschoots wordt voldaan aan de wettelijke luchtkwaliteitsnormen. Ook komen in Groningen geen situaties voor, die uit het oogpunt van gezondheid als 'onvoldoende' moeten worden beoordeeld. Dit betekent, dat er vanwege de luchtkwaliteit geen belemmering is voor het vaststellen van het uitwerkingsplan.

Verder heeft het plan geen belangrijk negatief effect op de luchtkwaliteit. Kleine woningbouwlocaties zijn vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Het plan draagt dan ook niet in betekenende mate bij aan de toename van de hoeveelheid stikstofdioxide en fijn stof in de lucht.

### **4.8.4 Externe Veiligheid**

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

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

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

De Omgevingsdienst Groningen heeft voor het bestemmingsplan een risico-inventarisatie uitgevoerd. Hieruit blijkt dat binnen het plangebied geen risicovolle inrichtingen, transportroutes en transportleidingen zijn gelegen. In de omgeving van het plangebied bevindt zich wel een LPG-tankstation, de rijksweg A7 en de spoorlijn Groningen Oost-Sauwerd. Uit nader onderzoek is gebleken dat voor de rijksweg A7 en de spoorlijn Groningen Oost - Sauwerd aan de veiligheidsnormen wordt voldaan. Dat wil zeggen dat voor deze risicobronnen wordt voldaan aan de grens- en richtwaarde van het plaatsgebonden risico, alsmede voor het plasbrandaandachtsgebied (PAG). Van het LPG-tankstation reiken de plaatsgebonden risicocontouren  $10^{-6}$  van de tank, het vulpunt en de afleverinstallatie niet tot de plangrens van het uitwerkingsplan. Hiermee wordt voldaan aan de grens- en richtwaarde van het plaatsgebonden risico. Nabij het plangebied zijn geen risicovolle transportleidingen gelegen, waarvan het invloedsgebied is gelegen in het plangebied.

Het berekende groepsrisico voor het LPG-tankstation is in de huidige situatie gelegen boven de oriënterende waarde (ten gevolge van de bestaande functies in het Sontweggebied). Met invulling van de bestemming 'Wonen' neemt het berekende groepsrisico marginaal toe. De verantwoording groepsrisico is uiteengezet in de veiligheidsstudie, die als afzonderlijke bijlage is toegevoegd (zie de bij dit plan behorende bijlagenbundel).

De conclusie van de Veiligheidsregio Groningen voor het aspect bestrijdbaarheid is, dat het plangebied voldoende snel en via meerdere wegen bereikbaar is. De Veiligheidsregio adviseert om ook binnen het plangebied te zorgen voor adequate tweezijdige bereikbaarheid (volwaardige ontsluiting). Verzocht wordt dit in afstemming met de Veiligheidsregio Groningen, cluster Stad te realiseren. De Handleiding Bereikbaarheid en Bluswatervoorzieningen dient hierbij als uitgangspunt. Op de locatie zijn nog géén primaire bluswatervoorzieningen aanwezig.

Voor het aspect zelfredzaamheid concludeert de Veiligheidsregio Groningen dat zich binnen invloedsgebieden van risicobronnen geen objecten bevinden waarbij sprake is van langdurig verblijf van verminderd zelfredzame personen. Het plangebied biedt voorts voldoende ontvluchtingsmogelijkheden. Ook valt het plangebied binnen het sirenebereik van het bestaande waarschuwings- en alarmeringssysteem (WAS). Wel adviseert Veiligheidsregio Groningen om de bevolking bij een ramp niet alleen via het bestaande WAS, maar ook op een andere wijze te alarmeren (radio, NL-Alert, televisie, geluidswagen etc.).

#### **4.8.5 Bodem**

Voor dit Uitwerkingsplan is op 19 maart 2018 een inventarisatie uitgevoerd naar de aanwezigheid van gegevens over de bodemkwaliteit bij de gemeente Groningen. Daarvoor zijn de volgende aspecten beoordeeld:

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

De inventarisatie is gebaseerd op de op dat moment bij de gemeente beschikbare gegevens. Dagelijks worden gegevens aangeleverd en bijgewerkt. Voor een actuele

vastgesteld

situatie of voor informatie over individuele locaties wordt daarom verwezen naar <https://gemeente.groningen.nl/bodemonderzoek-en-bodemsanering>. Verder bestaat de mogelijkheid om op afspraak rapporten in te zien. Voor de inventarisatie van de bodemkwaliteitsgegevens is gebruik gemaakt van informatie zoals opgeslagen in het bodeminformatiesysteem (BIS) van de gemeente Groningen.

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

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

Bodemverontreiniging kan bestaan uit bronverontreiniging of diffuse verontreiniging.

#### *Bronverontreiniging*

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

Bij een geval van ernstige bodemverontreiniging zijn de functionele eigenschappen die de bodem voor mens, plant of dier heeft ernstig verminderd. Een bodemsanering is dan nodig om de locatie weer geschikt te maken voor het beoogde gebruik. Uit de BIS-inventarisatie blijkt dat binnen het plangebied geen locaties aanwezig zijn, waarvoor dit spoedeisend is.

| Locatiecode | Locatiennaam                             | Beoordeling verontreiniging                 | Zorgplicht | Vervolg                                     |
|-------------|--|---|------------|---|
| GO001406540 | Barkmolenstraat, De Meeuwen              | Niet ernstig, licht tot matig verontreinigd | Nee        | Voldoende onderzocht                        |
| GR001400314 | Europapark, vml nr. 5                    | Niet ernstig, licht tot matig verontreinigd | Nee        | Voldoende gesaneerd                         |
| GR001400001 | Winschoterdiep, vml Aagrunol             | Ernstig, geen spoed                         | Nee        | Uitvoeren aanvullende sanering <sup>1</sup> |
| GO001400094 | Europaweg, braakliggend, naast nummer 25 | Niet ernstig, licht tot matig verontreinigd | Nee        | Voldoende onderzocht                        |

<sup>1</sup> Sanering betreft hier een passieve vorm: aanvullend monitoren van het grondwater. Opdrachtgever en de verantwoordelijke voor de sanering is de gemeente Groningen.

#### *Beschikbare bodeminformatie (BIS) geïnventariseerd op status en vervolg*

#### *Diffuse bodemverontreiniging*

In de loop van de tijd zijn op allerlei manieren puinhoudend materiaal, kooldeeltjes en ander afval in de bodem terechtgekomen. Bewoning, bedrijvigheid en ook neerslag van

vastgesteld

luchtverontreiniging heeft op vele plaatsen de bodem belast. Dit heeft mogelijk geleid tot diffuse, niet tot een bron te herleiden, bodemverontreiniging.

De gemeente Groningen heeft voor haar gehele grondgebied een bodemkwaliteitskaart opgesteld. Deze bodemkwaliteitskaart geeft inzicht in de diffuse bodemkwaliteit. De bodemkwaliteitskaart is onderdeel van de 'Nota Bodembeheer: Beleidsregels voor de toepassing van grond en baggerspecie op landbodem' (zie voor meer informatie <https://gemeente.groningen.nl/sites/default/files/nota-bodembeheer-2014.pdf>). De kaart is volgens de regels uit het Besluit Bodemkwaliteit opgesteld.

Uit de bodemkwaliteitskaart blijkt, dat de verwachte gemiddelde waarde binnen het plangebied voldoet aan de norm: 'wonen' (bodemnormering Besluit bodemkwaliteit). Het bodemonderzoek voor de locatie (rapport van MUG ingenieursbureau met kenmerk 51153812, 28 mei 2015, zie de bijlagenbundel) bevestigt dit.

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

#### **4.8.6 Kabels en leidingen**

In bestemmings- en uitwerkingsplannen worden uitsluitend kabels en leidingen opgenomen die ruimtelijke relevantie hebben en/of van belang zijn in het kader van de externe veiligheid. Het gaat dan altijd om de hoofdtransportstructuur. In bijna elk plangebied bevinden zich uiteraard ook kabels en leidingen voor distributie en huisaansluitingen, maar die worden niet in het plan opgenomen. In het plangebied bevinden zich geen ruimtelijk relevante leidingen.

## **Hoofdstuk 5 Juridische toelichting**

### **5.1 Algemeen**

Het uitwerkingsplan De Meeuwen 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 uitwerkingsplan is gemaakt conform SVBP 2012 (Standaard Vergelijkbare Bestemmings- plannen 2012) 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 achtereenvolgens: een bestemmingsomschrijving, bouwregels, nadere eisen, afwijken van de bouwregels, specifieke gebruiksregels en afwijken van de gebruiksregels.

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

De papieren (analoge) verbeelding bestaat uit één kaartblad met schaal 1:2000. Deze verbeelding is getekend conform de PRABPK 2012 (Praktijkrichtlijn Analoge Bestemmings- plankaart). De verbeelding geeft in samenhang met de regels de bouw- en gebruiks- mogelijkheden van de gronden binnen het plangebied aan.

### **5.2 Geldende bestemmingsplannen en overige regelingen**

Het vigerend bestemmingsplan voor het plangebied is bestemmingsplan De Meeuwen-De Brink 2017, in werking getreden op 18 november 2017. Het plangebied is hierin aangegeven met de bestemming Wonen-Uit te werken.

### **5.3 Toelichting op de artikelen**

#### **5.3.1 Artikelsgewijze toelichting**

##### **Inleidende regels**

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

##### **Bestemmingsregels**

##### **Artikel 4 Wonen**

Door een woning te definiëren als 'een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden' (zie artikel 1), wordt bereikt dat alleen duurzame vormen van huishoudens zijn toegestaan. Een huishouden wordt namelijk gedefinieerd als 'persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan; daaronder niet begrepen kamerverhuur'. De minimum oppervlaktemaat voor de gebruiksoppervlakte

van een woning is vastgelegd op 50 m<sup>2</sup>. Daarmee wordt voorkomen dat zeer kleine zelfstandige woningen worden gecreëerd die vergelijkbaar zijn met onzelfstandige kamers in een kamerverhuurpand. Wel is de vorming van meergeneratiewoningen bij recht toegestaan. In de bestemmingsomschrijving is eveneens opgenomen dat de gebruiksoppervlakte van een woning zich in ieder geval voor de helft boven peil moet bevinden. Dit om te voorkomen dat souterrains en/of halfverdiepte bouwlagen worden gebruikt om een extra bouwlaag voor het toevoegen van woningen te creëren.

De gebruiksregels bevatten een expliciet verbod op het gebruik voor kamerverhuur of bewoning anders dan door een huishouden.

Verder is geregeld dat het aantal woningen ten hoogste 90 mag bedragen. Hiermee wordt enige marge geboden. Het werkelijk aantal te bouwen woningen bedraagt uitgaande van het stedenbouwkundig plan circa 85. Volgens de uitwerkingsregels van het moederplan mogen maximaal 140 woningen worden gebouwd. Het vastgelegde aantal woningen in het uitwerkingsplan ligt hier ruimschoots onder.

Het voorliggend uitwerkingsplan bepaalt voor de drie bouwvlakken aan de westzijde van het plangebied waar de voorgevel zich dient te bevinden. De situering van de voorgevel is voor deze woningen op de verbeelding aangegeven als 'gevellijn'. De voorgevel van een hoofdgebouw moet hierin in overwegende mate worden geprojecteerd.

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

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

De dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2 heeft ten doel mogelijke archeologische waarden te beschermen.

### **Algemene regels**

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

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

#### **Artikel 7 Algemene bouwregels**

In dit artikel is geregeld dat in een omgevingsvergunning voor bouwen of verbouwen in het plangebied moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor de beoogde functie. Het toetsingskader dat hierbij wordt gehanteerd zijn de Beleidsregels Parkeernormen van de gemeente Groningen die op het moment van aanvragen van de vergunning gelden. De verwijzing naar deze beleidsregels is toegestaan op grond van artikel 3.1.2 tweede lid onder a. van het Besluit ruimtelijke ordening. In principe dient op eigen terrein in de parkeerbehoefte te worden voorzien. Voor gevallen waarin dit door bijzondere omstandigheden redelijkerwijs niet kan worden gerealiseerd, of wanneer elders aan de parkeerbehoefte kan worden voldaan, kunnen burgemeester en wethouders gebruik maken van de opgenomen afwijkingsmogelijkheid.

#### **Artikel 8 Algemene gebruiksregels**

Dit artikel bevat de gebruiksregels die het plangebied van toepassing zijn.

vastgesteld



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

### **Artikel 9 Bijzondere aanduidingsregels - Geluidzone industrie**

Dit artikel waarborgt dat binnen de 'geluidzone-industrie' uitsluitend indien de geluidbelasting vanwege het industrieterrein op de gevels van deze geluidgevoelige gebouwen niet hoger is dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde niet-geluidgevoelige gebouwen kunnen worden gebruikt als geluidgevoelig gebouw en/of geluidgevoelige gebouwen kunnen worden gebouwd.

### **Artikel 10 Algemene afwijkingsregels**

De bedoeling van dit artikel is om relatief kleine afwijkingen van het uitwerkingsplan toe te staan, zowel qua omvang als qua functie.

### **Overgangs- en slotbepalingen**

#### **Artikel 11 Overgangsrecht**

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

#### **Artikel 12 Slotregel**

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

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

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

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

Op grond van de definitie van aan huis verbonden beroepen in dit uitwerkingsplan zijn de betreffende activiteiten (onder voorwaarden, zie hierna) in overeenstemming met de functie wonen. Voor dergelijke activiteiten in een woning is geen afwijking bij een omgevingsvergunning nodig.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### *Kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten*

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

## Hoofdstuk 6 Participatie, inspraak en overleg

### 6.1 Participatie

#### *Conceptfase*

In november 2017 is het concept-stedenbouwkundig plan, dat als basis dient voor het uitwerkingsplan, besproken met een vertegenwoordiging van buurtoverleg Oosterpoort waarbij ook enkele geïnteresseerde bewoners aanschoven. Mede op basis van de reacties en suggesties die tijdens dit overleg naar voren kwamen, is het voorstel voor het stedenbouwkundige plan aangepast. Zo is het hoogteaccent verlaagd van 24 meter naar 16 meter, zijn de appartementen in dit hoogteaccent vervangen door 4 herenhuizen, sluit de structuur nu middels doorsteekjes beter aan bij de reeds bestaande structuur van de wijk en zijn in de zuidwesthoek 13 rijwoningen getekend in plaats van de eerdere 8 twee-onder-één-kap woningen.

#### *Voorontwerpfase*

Op 27 maart 2018 is dit aangepaste plan middels een inloopavond aan de buurt gepresenteerd. Er kwamen 80 tot 100 belangstellenden op af. Aan de hand van informatiepanelen over de stedenbouwkundige opzet en met foto's van referentiebeelden is informatie gegeven over de geprojecteerde ontwikkeling. Tevens konden hierover, alsmede over het voorgaande bestemmingsplan en over het vervolg (procedure uitwerkingsplan) vragen worden gesteld. Reacties konden door middel van reactieformulieren, eventueel via e-mail, worden achtergelaten.

Over het algemeen is er waardering voor de opzet, waarbij met de hoogte, situering, soort woningen en mogelijk materiaalgebruik is aangesloten bij de bestaande wijk. Enkele bezoekers hadden in het plangebied (of elders rondom de binnenstad) graag enkele grote appartementen gezien, een enkeling ziet liever kantoren dan woningen, maar anderen zijn juist blij met woningen in plaats van kantoren. Met name bewoners tegenover de noordelijke markering van het buurtje, het hoogte-accnt van 16 meter voor enkele grondgebonden woningen, hebben ondanks de substantiële verlaging van het hoogteaccent uit het eerdere uitwerkingsplan hiertegen bezwaren genoemd. Ook is er een aantal opmerkingen gemaakt over het (deels) verdwijnen van het huidige groen in het plangebied. Daarnaast verwacht een enkeling extra verkeersgeneratie. De schriftelijke en digitale reacties in het kader van de participatie zijn meegestuurd met het collegevoorstel tot vrijgave voor inspraak en vooroverleg.

#### *Ontwerpfase*

Op voorontwerpuitwerkingsplan, dat voor belangstellenden ter inzage heeft gelegen, zijn verschillende bezwaren geuit. Hierop wordt in paragraaf 6.2 nader ingegaan. Onder andere deze bezwaren hebben aanleiding gegeven het stedenbouwkundig plan nogmaals aan te passen. Het hoogteaccent dwars op de Barkmolenstraat is hierbij geschrapt en de woningrij aan de zijde van de Europaweg is gewijzigd in 4 stroken met vierlaagse woningen met een maximale bouwhoogte van 13 meter (de eerste 2 stroken vanaf het noorden) en 15 meter (de laatste twee stroken).

Op 27 maart 2019 is een inloopbijeenkomst gehouden, waar het aangepaste stedenbouwkundige plan is getoond en vragen van bewoners zijn beantwoord.

## 6.2 Inspraak

Ten behoeve van het voorliggend uitwerkingsplan is een inspraakprocedure gevolgd. In het kader van deze procedure heeft het plan met ingang van 3 mei tot en met 30 mei 2018 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon schriftelijk, ook via de gemeentelijke website, op het uitwerkingsplan worden gereageerd. Er zijn zes reactieformulieren ingevuld en er zijn zes inspraakreacties binnengekomen, alle afkomstig van bewoners van de Barkmolenstraat.

De inspraakreacties betreffen met name vragen en opmerkingen over enkele stedenbouwkundige aspecten, verkeer/parkeren, wateroverlast/wadi's en groen. In het inspraakverslag dat is opgenomen in de bijlagenbundel is uitgebreid op de inspraakreacties ingegaan. Korthedshalve wordt hiernaar verwezen.

Naar aanleiding van de inspraakreacties is het stedenbouwkundig plan aangepast. Dit heeft ook geleid tot het aanpassen van het uitwerkingsplan. Vanuit de inspraak bestaan geen belemmeringen om de procedure van het uitwerkingsplan in de nieuwe vorm te vervolgen.

## 6.3 Overleg

In het kader van het overleg zijn reacties ontvangen van de provincie, waterschap Hunze en Aa's en de Veiligheidsregio.

### Overlegreactie van de provincie

De provincie vindt de locatie vanuit stedenbouwkundig oogpunt een goede locatie voor woningbouw en adviseert aandacht te schenken aan het voorkomen van achterkant-situaties in de zuidoostelijke punt van het plangebied. Voorts wordt opgemerkt dat het geluidsonderzoek en het verdiepend ecologisch vervolgonderzoek nog ontbreken. Service-opmerkingen: de provincie wijst op het belang van een duurzame afweging, zoals de methode van 'duurzame grond-, weg- en waterbouw' en pleit voor een terughoudend lichtplan.

### Gemeentelijke reactie

De gemeente en de ontwikkelaar streven er bij de uitwerking naar om het plan (openbaar gebied en opstallen) zo goed mogelijk aan te laten sluiten op de bestaande bebouwing en om aangename ruimtes aan de achterzijde te realiseren. Het aangepaste geluidsonderzoek en het verdiepend ecologisch onderzoek (inclusief mitigatieplan) zijn verwerkt in het ontwerpuitwerkingsplan en in de bijlagenbundel bijgevoegd.

Wat betreft de duurzame afweging: Als publieke opdrachtgever heeft de gemeente Groningen 'Duurzaam GWW 2.0' omarmd. De gemeente streeft ernaar om 'Duurzaam GWW 2.0' zoveel mogelijk te implementeren in haar projecten. Samenwerken met opdrachtnemers is daarbij het adagium. Private opdrachtgevers worden er door de gemeente op geattendeerd dat 'Duurzaam GWW 2.0' een positieve bijdrage kan leveren aan duurzaamheid.

Wat betreft het lichtplan: In het kader van het ontwerp van het openbaar gebied zal een ontwerp worden gemaakt met als onderdeel hiervan een verlichtingsplan. De verlichting zal passend worden afgestemd op de voorgenomen functies (wonen, parkeren en groen).

### **Overlegreactie van het waterschap**

De relevante wateraspecten zijn goed in het voorontwerpuitwerkingsplan verwerkt. Het waterschap verzoekt om een tekstuele aanpassing en om informatie over de inrichting van het plangebied met het oog op de locaties voor watercompensatie.

#### Gemeentelijke reactie

De tekstuele aanpassing is verwerkt. Het waterschap zal worden geïnformeerd over de locaties voor de watercompenserende maatregelen.

### **Overlegreactie van de Veiligheidsregio**

De Veiligheidsregio is van oordeel dat het plangebied voldoende snel en via meerdere wegen bereikbaar is. Verzocht wordt om overleg, mocht de aanpak van de Ring Zuid blijvende consequenties hebben voor de tweezijdige bereikbaarheid, en om overleg over de fysieke inrichting van de locatie. Voorts wordt geadviseerd adequate blusvoorzieningen te realiseren.

#### Gemeentelijke reactie

Het plan is tweezijdig bereikbaar (zowel vanaf de parallelweg langs de Europaweg als vanaf de Barkmolenstraat). De projectontwikkelaar heeft met de veiligheidsregio overlegd over de bereikbaarheid van de locatie voor hulpdiensten. Naar aanleiding hiervan wordt de bochtstraal aangepast. De projectontwikkelaar zal bij de uitwerking zorgen voor adequate blusvoorzieningen.

De overlegreacties zijn opgenomen in de bijlagenbundel bij dit uitwerkingsplan.



## **Hoofdstuk 7      Uitvoerbaarheid / exploitatie**

Onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van een uitwerkingsplan heeft in het algemeen betrekking op nieuwe ontwikkelingen waarvoor bestemmingswijzigingen nodig zijn en die door de gemeente worden gerealiseerd. Het uitwerkingsplan heeft betrekking op een deel van de gemeente, waarbij de ontwikkelingen aan het particuliere initiatief worden overgelaten.

Nagegaan is of het op basis van de Wet ruimtelijke ordening en de daarin opgenomen regeling omtrent grondexploitatie noodzakelijk is een exploitatieplan aan dit uitwerkingsplan toe te voegen. Het opstellen van een exploitatieplan is niet nodig als een exploitatieovereenkomst is gesloten met de ontwikkelaar of als sprake is van een zogenaamde anterieure overeenkomst over kostenverhaal.

In dit uitwerkingsplan gaat het om de ontwikkeling van woningen zoals beschreven in hoofdstuk 3. Er is een zogenaamde anterieure overeenkomst voor deze ontwikkeling gesloten, waarin de kosten welke de gemeente maakt voor het begeleiden en toetsen van de door de ontwikkelaar gemaakte plannen, het uitvoeren van de taken door de gemeente in het kader van de Wro en zo nodig de kosten voortvloeiend uit dit plan voor rekening van de ontwikkelaar worden gelaten. De betreffende overeenkomst voorziet in een adequaat kostenverhaal. Het opstellen van een exploitatieplan of exploitatieovereenkomst is daarmee niet noodzakelijk.





# Regels



## **Hoofdstuk 1    Inleidende regels**

### **Artikel 1    Begrippen**

In deze regels wordt verstaan onder:

- 1.1    plan:  
      het uitwerkingsplan De Meeuwen met identificatienummer NL.IMRO.0014.UP005DeMeeuwen-vg01 van de gemeente Groningen.
- 1.2    uitwerkingsplan:  
      de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.
- 1.3    verbeelding:  
      de verbeelding van het uitwerkingsplan De Meeuwen, met het identificatienummer NL.IMRO.0014.UP005DeMeeuwen-vg01.
- 1.4    aanduiding:  
      een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.
- 1.5    aanduidingsgrens:  
      de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.
- 1.6    bebouwing:  
      één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.
- 1.7    bestemmingsgrens:  
      de grens van een bestemmingsvlak.
- 1.8    bestemmingsvlak:  
      een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.
- 1.9    bouwgrens:  
      de grens van een bouwvlak.
- 1.10   bouwvlak:  
      een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.
- 1.11   maatvoeringsgrens:  
      een op de kaart aangegeven lijn, die de grens aanduidt van een maatvoeringsvlak.
- 1.12   maatvoeringsvlak:  
      een op de kaart geheel of gedeeltelijk door maatvoeringsgrenzen omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waarop bebouwingsregelingen van eenzelfde aard van toepassing zijn.

1.13 aan huis verbonden beroep:

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

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

1.14 achtererfgebied:

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

1.15 additionele voorzieningen:

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

1.16 archeologische waarden:

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

1.17 bebouwing:

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

1.18 begeleid wonen:

vormen van wonen waarbij begeleiding door externen plaatsvindt, zodat zelfstandig wonen mogelijk wordt of blijft.

1.19 bestaand:

- bestaand legaal gebruik op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
- een bouwwerk dat op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan aanwezig is, in uitvoering is of gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen.

1.20 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.

1.21 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.

- 1.22 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.
- 1.23 dak:  
iedere bovenbeëindiging van een gebouw.
- 1.24 erf:  
al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw voor zover dit uitwerkingsplan die inrichting niet verbiedt.
- 1.25 erotisch getinte vermaaksfunctie:  
een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal.
- 1.26 gebouw:  
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
- 1.27 geluidsbelasting:  
de geluidsbelasting vanwege een weg, een industrieterrein en/of een spoorweg.
- 1.28 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.
- 1.29 gevellijn:  
de als zodanig op de verbeelding aangegeven lijn, waarin de voorgevel van een woning moet zijn geplaatst.
- 1.30 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.
- 1.31 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.
- 1.32 huishouden:  
persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan; hieronder niet begrepen bewoning in de vorm van kamerverhuur.

- 1.33 kamerverhuur:  
gebruik van een woning als onzelfstandige woning, ongeacht de duur van het verblijf en of er sprake is van betaling.
- 1.34 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.
- 1.35 kleinschalige bedrijfsmatige activiteit:  
bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in of bij een woning met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend.
- 1.36 logies met ontbijt:  
het verstrekken van gelegenheid tot overnachting met ontbijt als toeristisch-recreatieve voorziening in een woning en ondergeschikt aan de woonfunctie.
- 1.37 mantelzorg:  
zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt gegeven aan een hulpbehoevende door één of meerdere leden van diens directe omgeving, waarbij de zorgverlening direct voortvloeit uit de sociale relatie.
- 1.38 meergeneratiewoning:  
een woonhuis met meerdere zelfstandige woningen die in pandig zijn verbonden en worden bewoond door huishoudens met een familierelatie, waarbij sprake is van mantelzorg voor ouderen of personen met een beperking.
- 1.39 NEN:  
door de Stichting Nederlands Normalisatie-instituut uitgegeven norm.
- 1.40 onzelfstandige woning:  
Een woning die geen zelfstandige woning is.
- 1.41 peil:  
a. voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde: het aansluitend afgewerkt terrein, waarbij plaatselijke niet bij het verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven;  
b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.
- 1.42 prostitutie:  
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.43 seksinrichting:

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

1.44 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:

- gebruikmakend van fysieke middelen, zoals een kraam, een wagen of een tafel;
- door anderszins goederen uit te stallen of uitgesteld te hebben om deze te koop aan te bieden, te verkopen of af te leveren.

1.45 standplaats voor woonwagen:

een kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten.

1.46 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.

1.47 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.

1.48 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

1.49 woonwagen:

voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst.

1.50 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.

1.51 zelfstandige woning:

een woning met een eigen afsluitbare toegang die een huishouden kan bewonen zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten de woning.

1.52 zakelijke dienstverlening:

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



## **Artikel 2     Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1     lengte, breedte en diepte van een gebouw:

tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevelvlakken en / of de buitenkant dakoverstek en/of het hart van de gemeenschappelijke scheidingsmurenmaten buitenwerks, waarbij uitstekende delen van ondergeschikte aard tot maximaal 0,5 meter buiten beschouwing blijven.

2.2     de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.3     de 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.

2.4     de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

### **Artikel 3     Uitmetingsverschillen**

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

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

## **Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels**

### **Artikel 4 Wonen**

#### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. zelfstandige woningen, met dien verstande dat:
  1. de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van een meergeneratiewoning, ten minste 50 m<sup>2</sup> dient te bedragen;
  2. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in ieder geval voor de helft op of boven peil bevindt;
  3. het aantal woningen ten hoogste 90 mag bedragen;
- b. 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;
- c. wegen en paden;
- d. groenvoorzieningen, ecologische voorzieningen, water en waterberging, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'groen' ander gebruik niet is toegestaan, met uitzondering van voetpaden en speelvoorzieningen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. additionele voorzieningen.

#### **4.2 Bouwregels**

##### **4.2.1 Algemene bouwregels**

- a. Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 4.1 genoemde doeleinden.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'groen' zijn geen gebouwen toegestaan.
- c. Het is verboden een woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer woningen.

##### **4.2.2 Gebouwen**

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. De gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd.
- b. Daar waar een gevellijn op de verbeelding is aangegeven, dient de voorgevel van een woning overwegend in de gevellijn te worden geplaatst.
- c. De bouwhoogte mag maximaal de op de verbeelding aangegeven bouwhoogte bedragen.

##### **4.2.3 Overige bouwwerken**

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. Voor zover het niet erf- of perceelsafscheidingsen betreft mogen de bouwwerken, geen gebouw en geen bijbehorend bouwwerk zijnde zijnde, uitsluitend in achtererfgebied worden gebouwd.
- b. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingsen mag voor (het verlengde van) de voorgevel maximaal 1 meter bedragen en achter (het verlengde van) de voorgevel maximaal 2 meter.
- c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw en geen bijbehorend bouwwerk zijnde, mag maximaal 4 meter bedragen.

### **4.3 Nadere eisen**

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

a. de woonsituatie:

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.

### **4.4 Afwijkingsbevoegdheid**

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

- a. lid 4.2.1.c voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning;
- b. lid 4.2.1.c voor het anderszins splitsen van woningen, mits:
  1. de gebruiksoppervlakte van de te splitsen woning groter is dan of gelijk is aan 140 m<sup>2</sup>, en
  2. de gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50 m<sup>2</sup>.

### **4.5 Specifieke gebruiksregels**

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

- a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- b. het gebruik van aangebouwde bijbehorende bouwwerken als afzonderlijke woning;
- c. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden beroep;

vastgesteld

- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten, voor zover dit niet uitdrukkelijk op grond van lid 4.1 is toegestaan;
- e. het gebruik van gronden ter plaatse van de aanduiding 'groen' voor parkeren;
- f. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door één huishouden;
- g. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur of begeleid wonen;
- h. het gebruik van een woning als meer dan één zelfstandige woning, behalve als voor splitsing afwijking is verleend met toepassing van lid 4.4, onder a, of lid 4.4, onder b.

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

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

- a. lid 4.5 onder c. voor het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden beroep tot een maximum van 70 m<sup>2</sup>;
- b. lid 4.5 onder d. voor het gebruik van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit tot een maximum van 70 m<sup>2</sup> en voor zover voorkomend op de bij dit plan behorende Lijst van bedrijfstypen wonen-werken (bijlage 1 bij deze regels)
- c. lid 4.5, onder g, voor begeleid wonen.

#### **4.7 Voorwaarden voor afwijken**

- a. Afwijken van de regels met toepassing van de subleden 4.4 en 4.6 is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
  1. de woonsituatie;
  2. het straat- en bebouwingsbeeld;
  3. de verkeersveiligheid;
  4. de sociale veiligheid;
  5. de milieusituatie;
  6. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- b. Burgemeester en wethouders passen de afwijkingsbevoegdheden in lid 4.4, onder a en b, toe met inachtneming van de door hen vastgestelde beleidsregels ten aanzien van woningonttrekking en woningvorming, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag om een omgevingsvergunning c.q. onttrekkingsvergunning Huisvestingsverordening;
- c. Burgemeester en wethouders passen de afwijkingsbevoegdheid in sublid 4.6, onder c, toe met inachtneming van de door hen vastgestelde beleidsregels ten aanzien van begeleid wonen, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

#### **4.8 Wijzigingsbevoegdheid**

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

- a. de geluidbelasting vanwege het wegverkeer van geluidgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere;
- 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 4.7, onder a, is hierbij van overeenkomstige toepassing.

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

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde – Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

### **5.2 Bouwregels**

#### **5.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen**

- a. Voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 200 m<sup>2</sup> en een grotere diepte dan 1,70 meter beneden het maaiveld moet aanvrager, alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, een rapport van een archeologisch deskundige overleggen waarin naar het oordeel van het bevoegd gezag:
  1. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld; en
  2. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a behoeft aanvrager geen rapport te overleggen als naar het oordeel van het bevoegd gezag:
  1. reeds voldoende informatie beschikbaar is over de archeologische waarden die zich in de bodem bevinden; en
  2. behoud en/of documentatie van die waarden niet noodzakelijk is.

#### **5.2.2 Voorwaarden omgevingsvergunning voor het bouwen**

Indien uit het rapport of de informatie als bedoeld in lid 5.2.1 blijkt dat door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen archeologische waarden kunnen worden verstoord, kunnen aan de omgevingsvergunning voor het bouwen één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van onderzoek door middel van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij de vergunning te stellen kwalificaties.

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

#### **5.3.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden**

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op de gronden van toepassing zijnde bestemmingen een omgevingsvergunning vereist:

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

### **5.3.2 Uitzondering**

Het bepaalde in lid 5.3.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. worden uitgevoerd in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een daartoe bevoegde instantie;
- d. niet dieper gaan dan 1,70 meter beneden het maaiveld en een kleinere oppervlakte dan 200 m<sup>2</sup> beslaan.

### **5.3.3 Toetsingscriteria**

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden.

### **5.3.4 Onderzoeksplicht**

- a. Een omgevingsvergunning kan pas worden verleend nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin naar het oordeel van het bevoegd gezag:
  1. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld; en
  2. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a behoeft aanvrager geen rapport te overleggen als naar het oordeel van het bevoegd gezag:
  1. reeds voldoende informatie beschikbaar is over de archeologische waarden die zich in de bodem bevinden; en
  2. behoud en/of documentatie van die waarden niet noodzakelijk is.

### **5.3.5 Voorwaarden omgevingsvergunning**

Indien uit het rapport of de informatie als bedoeld in lid 5.3.4 blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het uitvoeren van werken of werkzaamheden kunnen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van onderzoek door middel van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij de vergunning te stellen kwalificaties.





## **Hoofdstuk 3    Algemene regels**

### **Artikel 6    Anti-dubbelregel**

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

## **Artikel 7     Parkeren**

### **7.1     Vergunningverlening**

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

### **7.2     Afwijkingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.1:

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

### **7.3     Voorwaarden voor afwijken**

Afwijken van de regels, als bedoeld in lid 7.2 is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

### **7.4     Beleidsregels**

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

## **Artikel 8      Algemene gebruiksregels**

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

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor de uitoefening van een seksinrichting;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor de opslag van aan hun gebruik onttrokken voer-, vaar- of vliegtuigen, werktuigen of machines of onderdelen daarvan, verpakkingsmaterialen, schroot- en afbraak- en bouwmaterialen, bagger en 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 9      Bijzondere aanduidingsregels - Geluidzone industrie**

### **9.1      Geluidzone industrie**

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone industrie' zijn, naast het bepaalde in de voor die gronden aangewezen bestemmingen, mede bestemd voor een 'geluidzone- industrie'.

### **9.2      Geluidgevoelige functies**

De geluidgevoelige functies die zijn toegestaan op grond van het bepaalde in de regels bij de andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen zijn uitsluitend toegestaan, mits de geluidbelasting vanwege het industrieterrein op de gevels van deze geluidgevoelige gebouwen niet hoger is dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde.

## **Artikel 10 Algemene afwijkingsregels**

### **10.1 Afwijkingsbevoegdheid**

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

- a. van de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot maximaal 10% van die maten, afmetingen en percentages en/of van de bij recht in de regels en/of op de plankaart gegeven maten en afmetingen tot maximaal 1 meter;
- b. voor aanpassing in geringe mate van het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. voor overschrijding van de bouw- en/of maatvoeringsgrenzen:
  1. indien een meetverschil of de situatie ter plekke daartoe aanleiding geeft;
  2. ten behoeve van stoepen, toegangen, portieken, hellingbanen, buitentrappen, terrassen, erkers, balkons, luifels, hijsinrichtingen, lift- en trappenhuizen alsmede naar de aard vergelijkbare delen van bouwwerken;
- d. voor overschrijding van de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en buitentrappen, mits:
  1. de oppervlakte van de vergroting maximaal 25 m<sup>2</sup> bedraagt;
  2. deze bouwhoogte met maximaal 25% wordt overschreden;
- e. voor het oprichten van kleine, niet voor bewoning bestemde, gebouwtjes voor zakelijke doeleinden, zoals kiosken en naar aard en omvang daarmee gelijk te stellen gebouwtjes, met een maximale inhoud van 50 m<sup>3</sup>;
- f. voor het oprichten van bouwwerken van openbaar nut, zoalsabri's, telefooncellen, transformatorhuisjes, gasreducerstations en daarmee gelijk te stellen bouwwerken met een maximale inhoud van 200 m<sup>3</sup>;
- g. voor het oprichten van containers voor het inzamelen van huishoudelijke afvalstoffen, als bedoeld in artikel 1.1., eerste lid, Wet milieubeheer, met een maximale inhoud van 200m<sup>3</sup>, met dien verstande dat voor ondergrondse containers geen maatvoeringsbeperkingen gelden;
- h. voor het realiseren van voorzieningen ten behoeve van de verkeers- en waterinfrastructuur;
- i. voor het bouwen van een collector voor warmteopwekking of een paneel voor elektriciteitsopwekking op een dak van een bouwwerk;
- j. voor het oprichten van bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals vlaggenmasten, reclame-uitingen tot een maximale hoogte van 6 meter, gedenktekens, beeldhouwwerken en andere kunstuitingen;
- k. voor het innemen van een standplaats voor straathandel;
- l. voor het oprichten van geluidwerende voorzieningen met een bouwhoogte van maximaal 4 meter;
- m. voor overschrijding van de toegestane bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 10 meter vanaf peil, met dien verstande dat voor reclame-uitingen een maximale hoogte van 6 meter geldt;
- n. voor overschrijding van de toegestane bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, tot maximaal 40 meter vanaf peil.

### **10.2 Voorwaarden voor afwijken**

Afwijken van de regels met toepassing van lid 10.1 is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;

- b. de woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de milieusituatie;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## **Hoofdstuk 4    Overgangs- en slotregels**

### **Artikel 11    Overgangsrecht**

#### **11.1    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.

#### **11.2    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 12 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het uitwerkingsplan De Meeuwen.



# **Bijlagen bij de regels**



## Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten wonen-werken

| <b>SBI-code</b> | <b>SBI-code 2008</b>                           | <b>omschrijving</b>   | <b>cat.</b> |
|-----------------|--|---|-------------|
| 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,<br>6323   | 5222   | Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)             | 1           |
| 633             | 791  | Reisorganisaties  | 1           |
| 634             | 5229   | Expeditiebedrijven, cargadoors (kantoren)                     | 1           |
| 642             | 61   | Telecommunicatiebedrijven                                     | 1           |
| 65, 66, 67      | 64, 65, 66                                     | Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen                        | 2           |
| 70              | 41, 68   | Verhuur van en handel in onroerend goed                       | 1           |
| 72              | 62   | Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.       | 1           |
| 731             | 721  | Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk            | 2           |
| 732             | 722  | Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek            | 1           |
| 74              | 63, 69 t/m 71,<br>73, 74, 77, 78,<br>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,<br>8513   | 8621, 8622,<br>8623                            | Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven                  | 1           |
| 853             | 88.91.1  | Kinderopvang  |             |

vastgesteld

| <b>SBI-code</b> | <b>SBI-code 2008</b> | <b>omschrijving</b>                       | <b>cat.</b> |
|-----------------|----------------------|---|-------------|
| 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