

Onderwerp Ontwerp-bestemmingsplan Helpermaar 2014



Steller H.Meinderts

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon (050) 367 81 08 Bijlage(n) Div. Ons kenmerk 4485567

Datum 16 juli 2014 Uw brief van - Uw kenmerk -

Geachte heer, mevrouw,

Met deze brief informeren we u over ons besluit het ontwerp-bestemmingsplan Helpermaar 2014 ter inzage te leggen, overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan is in het kader van het project Versnelde aanpak actualisering bestemmingsplannen opgesteld. Het doel van dit project is het actueel maken en houden van alle bestemmingsplannen, zodat de plannen structureel binnen de vereiste tien jaar geactualiseerd zullen zijn.

Beheerplan

Het plangebied van het voorliggend bestemmingsplan wordt begrensd door:

- de Van Ketwich Verschuurlaan in het noorden;
- de waterstructuur langs de Marcellus Emantslaan/Bordewijklaan in het westen;
- de achterzijde van de percelen aan de Felix Timmermanslaan/Elsschotlaan in het zuiden;
- de achterzijde van de percelen aan de Verlengde Hereweg en het bosgebiedje op de hoek van de Verlengde Hereweg/Van Ketwich Verschuurlaan in het oosten.

Het plangebied heeft betrekking op het voormalig ziekenhuisterrein aan de Van Ketwich Verschuurlaan. Voor dit terrein is reeds in 2005 bestemmingsplan Helpermaar vastgesteld dat een nieuw woonbuurtje van circa 350 woningen mogelijk maakte. De zuidelijke helft van het terrein en een oostelijk gelegen gebiedje zijn inmiddels reeds bewoond. Het noordelijke deel zal worden uitgevoerd conform het in 2005 vastgestelde bestemmingsplan.

Dit bestemmingsplan is opgesteld als vervolg op het actualiseringstraject van de gemeente Groningen dat erop was gericht om op 1 juli 2013 het grondgebied van de gemeente te voorzien van actuele bestemmingsplannen.

Gezien de actualiseringsplicht heeft het voorliggend bestemmingsplan in hoofdzaak ten doel de bestaande situatie, inclusief reeds vergunde bouwprojecten, vast te leggen en de waardevolle stedenbouwkundige structuren te beschermen. De noordelijke helft

van het plangebied kan worden gebouwd conform het nu nog vigerend bestemmingsplan. In hoofdlijnen is in het voorliggend bestemmingsplan dan ook de feitelijke en/of juridisch-planologisch bestaande situatie positief bestemd. Nieuwe ontwikkelingen die nog onvoldoende zijn uitgekristalliseerd, zijn niet meegenomen

Participatie, inspraak en overleg

Wijzigingen ten opzichte van het voorontwerp

Inspraak

Het voorontwerp-bestemmingsplan heeft in het kader van de inspraak met ingang van 11 april 2014 tot en met 8 mei 2014 ter inzage gelegen. Er zijn twee inspraakreacties ingediend.

Naar aanleiding van de inspraak is het bestemmingsplan als volgt gewijzigd.

- Het noordelijk deel van de gracht inclusief brug is op de verbeelding opgenomen. Dit, omdat dit deel van het project naar verwachting binnen de planperiode zal worden gerealiseerd.
- Van de afwijkingsbevoegdheid voor het toestaan van een grotere bouwhoogte is het gebied ten zuiden van de gastransportleiding uitgesloten (lid 11.4.1).

Vooroverleg

Het bestemmingsplan is toegezonden aan de bij het plan betrokken overleginstaties. Deze zagen geen aanleiding tot opmerkingen; het vooroverleg heeft geen aanleiding gegeven tot wijziging van het plan.

Overige wijzigingen

Abusievelijk is de maximale bouwhoogte van de toegelaten hoogbouw langs de centrale noord-zuidlopende waterstructuur hoger dan de maximaal toegestane bouwhoogte op grond van het oude bestemmingsplan Helpermaar. Dit is aangepast van 25 naar 18 meter.

De toelichting is op enkele punten aangepast (betreffende de inrichting; enkele afbeeldingen zijn toegevoegd).

Uitvoerbaarheid / grondexploitatie

Omdat het voorliggende plan een actualisering vormt van geldende planologische regelingen en voornamelijk de juridisch-planologisch dan wel bestaande toestand vastlegt, hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld. De door de gemeente te maken kosten betreffen alleen de actualisatie van het vigerend plan. Deze uitgaven komen ten laste van de algemene middelen van de gemeente.

Vervolg

Het plan gaat nu de wettelijke procedure in met een terinzagelegging van 6 weken. Iedereen kan in die periode zienswijzen over het ontwerp bij uw raad indienen. Na het verwerken van de zienswijzen leggen wij het plan voor vaststelling aan uw raad voor.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,
dr. R.L. (Ruud) Vreeman



de secretaris,
drs. P.J.L.M. (Peter) Teesink

Bestemmingsplan
Helpermaar 2014

versie ontwerp

Inhoudsopgave

| | | |
|------------------------------------|--|------------|
| Toelichting | | 5 |
| Hoofdstuk 1 | Inleiding | 7 |
| Hoofdstuk 2 | Beleidskader | 9 |
| Hoofdstuk 3 | De ruimtelijk-functionele structuur van Helpermaar | 11 |
| Hoofdstuk 4 | Randvoorwaarden / omgevingsaspecten | 23 |
| Hoofdstuk 5 | Juridische toelichting | 37 |
| Hoofdstuk 6 | Participatie, inspraak en overleg | 43 |
| Hoofdstuk 7 | Uitvoerbaarheid / exploitatie | 47 |
| Bijlagen bij de toelichting | | 49 |
| Bijlage 1 | Externe veiligheid | 51 |
| Bijlage 2 | Bodem | 57 |
| Bijlage 3 | Overlegreacties | 61 |
| Regels | | 67 |
| Hoofdstuk 1 | Inleidende regels | 69 |
| Artikel 1 | Begrippen | 69 |
| Artikel 2 | Wijze van meten | 75 |
| Artikel 3 | Uitmetingsverschillen | 76 |
| Hoofdstuk 2 | Bestemmingsregels | 77 |
| Artikel 4 | Groen | 77 |
| Artikel 5 | Verkeer | 79 |
| Artikel 6 | Water | 80 |
| Artikel 7 | Wonen-1 | 81 |
| Artikel 8 | Wonen-2 | 85 |
| Artikel 9 | Wonen-3 | 89 |
| Artikel 10 | Wonen-4 | 93 |
| Artikel 11 | Wonen-5 | 97 |
| Artikel 12 | Leiding - Gas | 100 |
| Artikel 13 | Waarde - Archeologie 2 | 101 |
| Hoofdstuk 3 | Algemene regels | 103 |
| Artikel 14 | Anti-dubbeltelregel | 103 |
| Artikel 15 | Algemene gebruiksregels | 104 |
| Artikel 16 | Algemene bouwregels | 105 |
| Artikel 17 | Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening | 106 |
| Artikel 18 | Algemene afwijkingsregels | 107 |
| Hoofdstuk 4 | Overgangs- en slotregels | 109 |
| Artikel 19 | Overgangsrecht | 109 |
| Artikel 20 | Slotregel | 110 |
| Bijlagen bij de regels | | 111 |
| Bijlage 1 | Staat van bedrijfsactiviteiten wonen-werken | 113 |

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

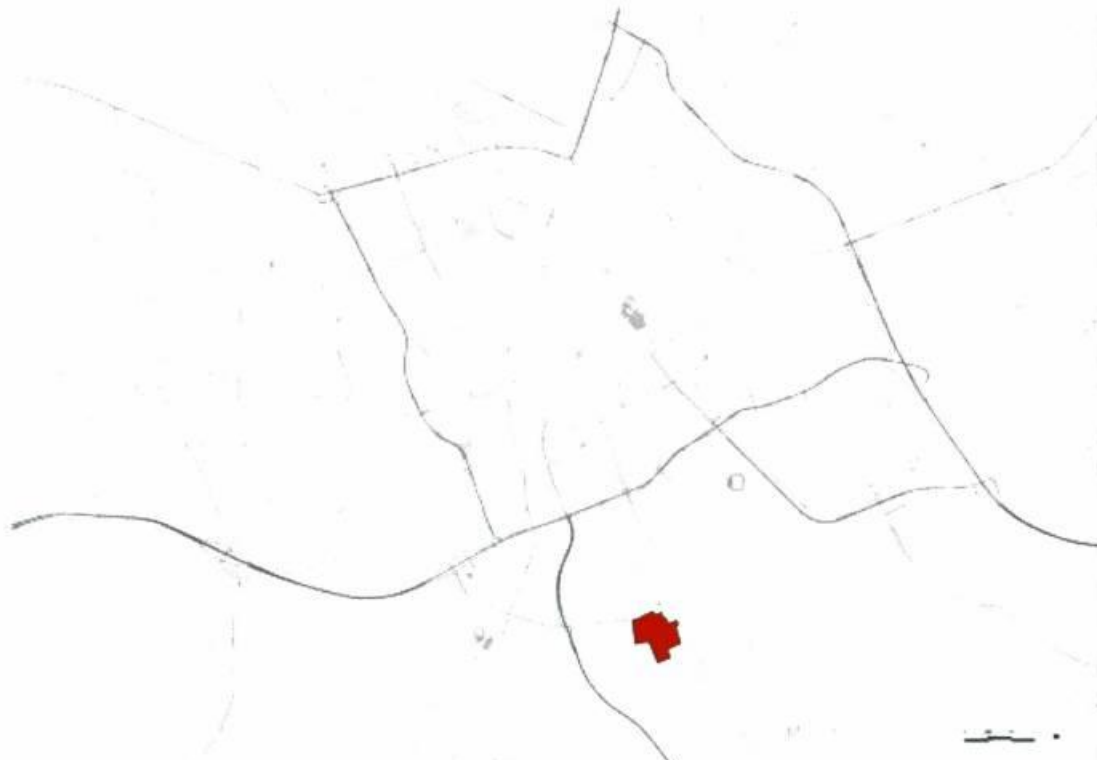
Het voorliggend bestemmingsplan Helpermaar 2014 heeft betrekking op het voormalig ziekenhuis-terrein aan de Van Ketwich Verschuurlaan. Voor dit terrein is reeds in 2005 bestemmingsplan Helpermaar vastgesteld dat een nieuw woonbuurtje van circa 350 woningen mogelijk maakte. De zuidelijke helft van het terrein en een oostelijk gelegen gebiedje zijn inmiddels bewoond. Het noordelijke deel zal worden uitgevoerd conform het in 2005 vastgestelde bestemmingsplan.

De inzet van het voorliggend bestemmingsplan is overeenkomstig het vigerend plan, c.q.:

- het verankeren van een heldere stedenbouwkundige hoofdstructuur in de omgeving;
- het behoud en de integratie van de 'natte', 'groene' en ecologische waarden met het wonen;
- ruimte bieden voor de realisatie van een gedifferentieerde woonlocatie.

Dit bestemmingsplan is opgesteld als vervolg op het actualiseringstraject van de gemeente Groningen dat erop was gericht om op 1 juli 2013 het grondgebied van de gemeente te voorzien van actuele bestemmingsplannen.

Gezien de actualiseringsplicht heeft het voorliggend bestemmingsplan in hoofdzaak ten doel de bestaande situatie, inclusief reeds vergunde bouwprojecten, vast te leggen en de waardevolle stedenbouwkundige structuren te beschermen. De noordelijke helft van het plangebied kan worden gebouwd conform het nu nog vigerend bestemmingsplan. In hoofdlijnen is in het voorliggend bestemmingsplan dan ook de feitelijke en/of juridisch-planologisch bestaande situatie positief bestemd. Nieuwe ontwikkelingen die nog onvoldoende zijn uitgekristalliseerd, zijn niet meegenomen.



Het plangebied

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied van het voorliggend bestemmingsplan wordt begrensd door:

- de Van Ketwich Verschuurlaan in het noorden;
- de waterstructuur langs de Marcellus Emantslaan/Bordewijklaan in het westen;
- de achterzijde van de percelen aan de Felix Timmermanslaan/Elsschotlaan in het zuiden;
- de achterzijde van de percelen aan de Verlengde Hereweg en het bosgebiedje op de hoek van de Verlengde Hereweg/Van Ketwich Verschuurlaan in het oosten.

1.3 Voorgeschiedenis

Op 21 september 2006 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State het beroep inzake bestemmingsplan Helpermaar, ingesteld door onder meer de Belangengroep Omwonenden Helpermaar, behandeld. Het beroep betrof met name het zuidelijk deel van het plangebied, in het bijzonder de beoogde stedenbouwkundige structuur, het woon- en leefklimaat van de appellanten en de verwachte effecten van ingrepen in de waterhuishouding. Op 18 oktober 2006 deed de Afdeling uitspraak, waarbij het beroep ongegrond werd verklaard.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt in het kort ingegaan op het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. De invulling van het plangebied (zie met name hoofdstuk 3) is hierop gebaseerd danwel mee in overeenstemming.

2.1 Rijksbeleid

Op 23 april 2004 is de Nota Ruimte, c.q. het derde deel van de Planologische Kernbeslissing (PKB) Nationaal Ruimtelijke Beleid, vastgesteld.

De regio Groningen - Assen is in de nota aangeduid als één van de nationale stedelijke netwerken. De nota richt zich voor wat betreft de nationale stedelijke netwerken op voldoende ruimte voor wonen, werken en mobiliteit en de daarbij behorende voorzieningen. Daarbij kiest het rijk nadrukkelijk voor versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale waarden en borging van veiligheid.

Ten aanzien van de ontwikkeling van krachtige steden streeft het rijk naar verbetering van de leefbaarheid en de sociaal-economische positie van steden. Om dit te bereiken stimuleert het rijk meer variatie in het woningaanbod. Met name in de stad zijn meer hoogwaardige woonmilieus nodig. Dit vraagt enerzijds om verdichting tot hoogstedelijke milieus en anderzijds om verdunning tot groene woonmilieus. Daarnaast blijven stedelijke vernieuwing en herstructurering nodig om de leefbaarheid in de stad te vergroten.

2.2 Provinciaal beleid

De provincie Groningen heeft in diverse beleidsnota's, waaronder het Provinciaal OmgevingsPlan (POP), de volgende uitgangspunten geformuleerd als het gaat om nieuwbouwwontwikkelingen:

- Nieuwe woningbouwontwikkelingen dienen met name in het stedelijk gebied plaats te vinden.
- De kwaliteit van de woningen en de woonomgeving in met name Groningen moet worden verbeterd door middel van nieuwbouw.
- Nieuwe ontwikkelingen moeten in het landschap passen of aansluiten op de bestaande bebouwing om het landschap open te kunnen houden;
- Het streven is gericht op een natuurlijk waterbeheer, zoals het opvangen van water in bestaande beken of het vasthouden van water voor droge tijden.

2.3 Gemeentelijk beleid

De gemeente Groningen geeft in de Structuurvisie Wonen 2010-2020 'Kwaliteit van Wonen' aan wat het woonbeleid in Groningen is op lange termijn.

Uitgangspunten zijn onder meer de volgende.

- Een compacte stad met evenwichtige wijken met een eigen karakter.
- Keuzevrijheid voor de consument in woningtype, woonmilieu en wijk.
- Aansluiting op de vraag naar groenstedelijke woonmilieus.
- Aansluiting bij de vraag naar woningen voor ouderen en mensen met beperkingen.
- Een kwalitatief goed woon- en leefmilieu met kwalitatief goede woningen, een goed en bruikbaar ingerichte openbare ruimte en voorzieningen die zoveel mogelijk aansluiten bij de verschillende leefstijlen.

Hoofdstuk 3 De ruimtelijk-functionele structuur van Helpermaar

3.1 Ruimtelijke structuur

3.1.1 Voorgeschiedenis

Het plangebied Helpermaar 2014 ligt op de grens van de met villa's bebouwde zandgronden van de Hondsrug en het poldergebied met de woningen van De Wijert ten westen daarvan.

Vanaf het begin van de jaren '60 van de vorige eeuw was dit het terrein van het Diaconessenhuis, gelegen aan de Van Ketwich Verschuurlaan. In 1991 fuseerde het Diaconessenhuis met het Rooms-Katholieke Ziekenhuis aan de Van Swietenlaan tot het Martiniziekenhuis. Vanaf dat moment stond het Diaconessenhuis bekend als 'Martiniziekenhuis, locatie Van Ketwich'. Het Rooms-Katholieke Ziekenhuis werd 'de locatie Van Swieten'. Beide locaties werkten aan een plan voor één gezamenlijke vestiging aan de Van Swietenlaan.

Het terrein van de locatie Van Ketwich, bestaande uit het intensief gebruikte ziekenhuisterrein in het noorden en de daarachter gelegen weiden in het zuiden, kwam beschikbaar. Daarop vooruitlopend stelde de gemeenteraad op 15 februari 1999 voor de locatie Van Ketwich het stedenbouwkundig plan 'Helpermaar Groningen' vast. Het streven is een woonbuurtje te realiseren van circa 350 woningen. Het behoud van zoveel mogelijk bestaande kwaliteiten van het gebied staat voorop. De inzet van dit bestemmingsplan is dan ook de heldere stedenbouwkundige hoofdstructuur van het gebied, alsmede de 'natte', 'groene' en ecologische waarden te behouden en te versterken en een gedifferentieerde woonlocatie mogelijk te maken.

In 2007 vertrok het ziekenhuis voor het grootste deel uit het gebied. Alleen enkele poliklinieken bleven achter. In 2008 startten ten zuiden van het ziekenhuis de bouwwerkzaamheden voor de nieuwe woonbuurt. In 2010 begon men met de sloop van het ziekenhuis. In datzelfde jaar verhuisden de laatste poliklinieken naar de Van Swietenlaan. Inmiddels zijn ook de poliklinieken gesloopt. Alleen twee zusterflats staan nog overeind. Ook zij worden binnen afzienbare tijd gesloopt.

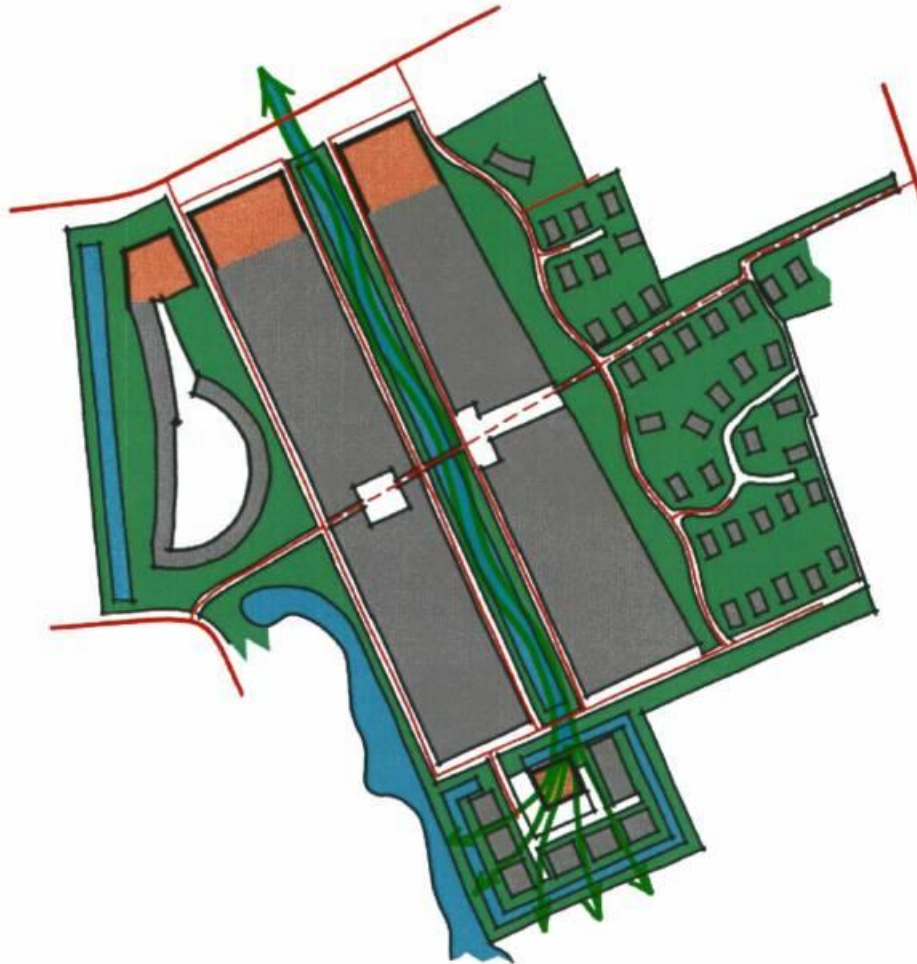
De zuidelijke helft van het plangebied is nu voor het grootste deel bebouwd en bewoond. De noordelijke helft wacht nog op invulling. Hieronder volgt eerst een toelichting op het stedenbouwkundig plan, daarna een beschrijving van de al gerealiseerde en nog te realiseren plandelen.

3.1.2 De ruimtelijk-functionele structuur

De uitgangspunten van het stedenbouwkundig plan zijn nog altijd dezelfde als die uit 1999.

Het gebied kent veel groenelementen zoals boomgroepen, houtsingels en struikbeplanting. Ze zijn van wisselende kwaliteit. Sommige elementen zijn de moeite waard om in de nieuwe wijk op te nemen. Het gebied heeft een grote ecologische potentie.

Centraal in het stedenbouwkundig plan ligt een sterke structuur. Deze bestaat uit twee stedelijke, min of meer gesloten, bouwblokken langs een singel met een gracht. De singel sluit aan op de Hora Siccamingel in het noorden. De centrale gracht ligt van noord naar zuid door het hele gebied heen. Nieuwe bebouwing aan de kop van deze singel langs de Van Ketwich Verschuurlaan benadrukt het belang ervan. Een reeds in het vigerend bestemmingsplan voorzien torentje aan de zuidkant zal de beëindiging van de singel gaan vormen.



Stedenbouwkundige structuur

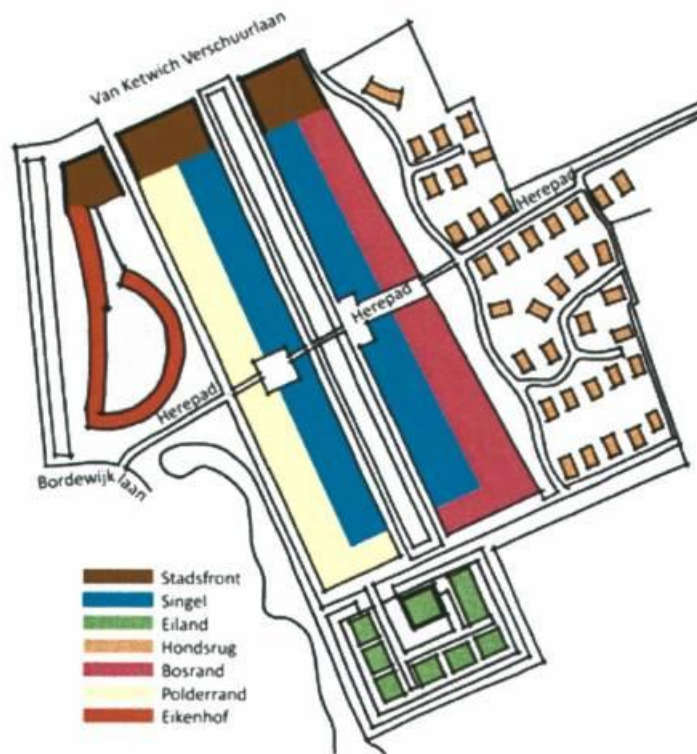
De begrenzing van de centrale bouwblokken parallel aan de gracht wordt gevormd door de hoge, droge gronden van de Hondsrug aan de oostkant en de lage poldergronden langs de bestaande waterpartijen aan de westkant. Het gebied is hiermee in drieën gedeeld. Dit maakt het mogelijk verschillende woonmilieus in het gebied onder te brengen.

De uiteinden van de singel krijgen een duidelijk eigen karakter. Langs de Van Ketwich Verschuurlaan komen markante appartementencomplexen. Ze sluiten aan bij de bestaande, overwegend hogere bebouwing langs de Van Ketwich Verschuurlaan. Tevens markeert het Stadsfront de hoofdentree van het plangebied. De stedenbouwkundige hoofdstructuur van de Hora Siccamasingel, die ten noorden van het plangebied ligt, zet zich voort in de Singel. Binnen het plangebied beëindigt Het Eiland de Singel als de tegenpool van het Stadsfront. Rond een plein staan grondgebonden woningen. Een vrij op het plein staand, slank woongebouw van maximaal 25 m hoog markeert straks de locatie.

De oostelijke zone langs de Hondsrug sluit aan op de bebouwings- en landschapskarakteristieken van de villabebouwing langs de Verlengde Hereweg; het betreft vrijstaande woningen in een terrein met niveauverschillen en bomen.

De westelijke polderzone langs de bestaande waterpartijen is laag en vlak.

Plandelen



Plandelen volgens stedenbouwkundig plan

De zuidelijke helft van het plangebied is momenteel grotendeels bebouwd en bewoond. De noordelijke helft wacht nog op invulling. De grens tussen bebouwd en onbebouwd ligt iets ten zuiden van het deels reeds gerealiseerde Herepad. Van het Stadsfront en het Eikenhof is nog niets gerealiseerd. De overige plandelen zijn deels uitgevoerd.

3.1.3 Gerealiseerde structuren en de plandelen in de zuidelijke helft

De Singel

Centraal in het plangebied ligt de Singel. Het zuidelijke deel van deze gracht is reeds gerealiseerd. Langs de gracht staan grondgebonden rijwoningen van drie lagen hoog direct aan het trottoir. De eindwoningen hebben aan de achterzijde een aanbouw van twee lagen. Hiermee krijgt het bouwblok een gesloten karakter. Aan de voorzijde hebben de woningen glazen serres; vanaf het maaiveld tot en met de eerste verdieping. De bebouwing staat op een verhoogde plint. Elke woning heeft een eigen bordes met trap.

Achter de woningen ligt een semi-openbaar achterpad. Dit pad ontsluit de achtergelegen tuinen en carports.

Een tijdelijke weg verbindt beide bouwblokken aan de noordzijde over het water. Bij de verdere ontwikkeling van het gebied wordt de singel inclusief de gracht naar het noorden toe verder doorgetrokken. De weg maakt dan plaats voor een wat noordelijker gelegen fiets-/voetgangersbrug in het deels nog aan te leggen Herepad.



Gerealiseerde plandelen

De waterpartij heeft twee verschillende oevers. Dit doorbreekt de symmetrie van de Singel. Bij de oostelijke oever treedt oppervlakkige kwel uit. Deze oever heeft een flauw talud met een brede plasberm. Dit geeft ruimte aan kwelgebonden vegetatie. Door het riet kan een pad voeren naar een steiger of vlonder. Op de oever staan losse boomgroepen bestaande uit els, wilg en abeel. De westelijke oever is strakker vormgegeven. Het talud is steiler. Er staat een strakke bomenlaan. De wegprofielen zijn afgestemd op eenrichtingsverkeer. Langs de woningen ligt een voetpad. Er zijn geen parkeervoorzieningen. De voortuinen zijn ondiep.

Het Eiland

Op Het Eiland, het zuidelijkste buurtje in het plangebied, staan twaalf 2-onder-1-kapwoningen en vier rijwoningen rond een centraal grasveld. De bebouwing aan de oostkant is gesloten. Deze vormt een pleinwand. Aan de zuid- en westkant staan 2-onder-1-kapwoningen. Hier is meer openheid in de bebouwing. Dit levert zichtlijnen in westelijke en zuidelijke richting op. De voorgevels van de randwoningen ondersteunen de pleinvorm.

De woningen zijn twee lagen hoog, hebben een dakopbouw en zijn plat afgedekt. De woningen hebben aan de achterkant een tuin en desgewenst een steiger aan het water.

Het grasveld is nu nog informeel ingericht met wat parkeervakken langs de rand. De hier geplande woontoren en (half)verdiepte parkeergarage zijn nog niet gerealiseerd (zie paragraaf 3.1.4).

De Hondsrug

Het plandeel De Hondsrug aan de oostzijde van het plangebied betreft een villapark met in een vrij patroon vrijstaande woningen van twee lagen met kappen. De kappen hebben een laag overhangende dakrand. De meeste tuinen zijn met hagen afgescheiden van de weg.

De Bosrand

Een lange groenstrook begrenst het plandeel 'De Hondsrug' aan de westzijde. Hier vangt een wadi het afstromende regenwater van de Hondsrug op. In de groenzone zijn gras, rhododendrongroepen en solitaire bomen voorzien. Langs de westkant van de Bosrand zijn in het zuidelijke deel twaalf 2-onder-1-kapwoningen van twee lagen hoog met een kap gerealiseerd. Ze hebben kleine voortuinen en liggen aan een voetpad langs de groene zone parallel aan de centrale as door het gebied. De woningen grenzen met hun achtertuinen aan het semi-openbare achterpad achter de Singelwoningen. Dit pad ontsluit de tuinen en carports.

De Bosrand zet zich om de hoek voort in een rij vrijstaande woningen aan de zuidoostelijke kop van de Singel.

De Polderrand

De Polderrand is de strook westelijk van en evenwijdig aan de Singel. Net als aan De Bosrand staan ook langs de Polderrand twaalf 2-onder-1-kapwoningen met kleine voortuinen aan een weg met een trottoir aan de kant van de woningen. Ze zijn geschakeld door 'glazen beuken' met de trappenhuisen. De voorzijde geeft uitzicht op de vijvers en tuinen achter de woningen aan de Bordewijklaan, de achtertuinen grenzen - net als de Bosrandwoningen - aan het semi-openbare achterpad achter de Singelwoningen. Dit pad ontsluit de tuinen en carports.

De woningen zijn maximaal drie lagen hoog. De rand zet zich om de hoek voort in een rij vrijstaande woningen aan de zuidwestelijke kop van de Singel.

Het Herepad

Het Herepad, een pad voor langzaam verkeer, zal in de toekomst de Helpermaar doorsnijden. Het eerste en laatste deel van de route is reeds gerealiseerd.

Vanaf de Verlengde Hereweg voert het pad eerst langs enkele vrijstaande woningen van het plandeel De Hondsrug. Het pad is hier toegankelijk voor bestemmingsverkeer; het ontsluit de hier gesitueerde woningen op het interne wegennet van het plangebied.

Het Herepad zal in de centrale zone in de toekomst de groenstrook van de Bosrand en de bouwblokken langs de Singel doorkruisen. Bij de doorkruisingen komen op de binnenterreinen van de bouwblokken hoven. Dit zijn autovrije, openbare ruimten. Elk hof krijgt zijn eigen 'kleur'. De hoven zijn bereikbaar via smalle doorgangen en/of karakteristieke onderdoorgangen in de bebouwing.

Direct buiten de westelijke hof loopt de route door naar de aangrenzende wijk De Wijert. Hier gaat het pad over in de ontsluitingsroute van de buurt voor alle verkeer vanaf de Bordewijklaan.

Aan het Herepad komen bijzondere plekken en speelplaatsen. In het plandeel Hondsrug begeleidt een bomenrij de route. In de Bosrand doorsnijdt de route een heuvel met speelvoorzieningen. In het stedenbouwkundige plan zijn geprojecteerd: in het oostelijke hof aan de Singel vlakken met groen- en speelvoorzieningen, over de Singel een markante brug en in het westelijke hof aan de Singel een waterspeelplaats.

3.1.4 De nog te realiseren plandelen: de noordelijke helft

Het Stadsfront

Gebouwen met (grote) appartementen vormen straks het Stadsfront. Ze sluiten aan bij de bestaande, overwegend hogere bebouwing langs de Van Ketwich Verschuurlaan. Tevens markeert het Stadsfront de hoofdentree van het plangebied. Twee van de gebouwen vormen de koppen van de bouwblokken langs de Singel.

De gebouwen krijgen een inpandige parkeergelegenheid. De opzet van de koppen kan verschillen, maar gestreefd wordt naar onderlinge verwantschap in architectuur. De gebouwen worden minimaal 14 en maximaal 25 meter, c.q. ongeveer vier tot acht lagen hoog. De centrale trappenhuisen en liften zijn bereikbaar vanaf de straatzijde aan de Van Ketwich Verschuurlaan.

Op de binnenhoven liggen de buitenruimten van de afzonderlijke woningen.

De Singel

De stedenbouwkundige hoofdstructuur van de Hora Siccamingel, die ten noorden van het plangebied ligt, zet zich voort in de Singel. Het is een 'voornamen' ruimte. De gevels van de singelwoningen sluiten aan op de gevels van het Stadsfront. De bouwhoogte is maximaal 11 meter. De woningen begrenzen de hoofdruimte in het plangebied. De openingen in de bouwblokken bij de doorgangen naar de achterterreinen zijn zo smal mogelijk. Dit benadrukt de continuïteit van de Singel en de stedelijkheid van de ruimte en de bouwblokken.

Het plan kan inspelen op de natuurlijke niveauverschillen in het gebied door de bebouwing op een plint te plaatsen. Zo ondersteunt de bebouwing het beeld van de Singel. Dit levert een karakteristiek beeld op en een natuurlijke afstand tussen openbaar en privé.

Langs de Singel komen geen parkeervoorzieningen in het openbaar gebied. De Singel is vrijwel autovrij. Daardoor is er vanuit de woning voldoende zicht op groen en water. Om hier goed van te profiteren zijn open gevels en glazen erkers gewenst. Er is een grote variatie in verdere toevoegingen aan de gevels mogelijk. De verschillende woontypen kunnen zo onafhankelijk van elkaar worden geschakeld. Een sprekende daklijn kan het geheel afronden.

Het Eiland

Het Eiland beëindigt de Singel en is de tegenpool van het Stadsfront. De voorgevels van de reeds gerealiseerde randwoningen rond het plein ondersteunen de pleinvorm. Het plein met een vrij op het plein staand, slank woongebouw zal straks de locatie in het plangebied markeren. De toren wordt maximaal 25 m hoog. Hij is zichtbaar vanaf de Van Ketwich Verschuurlaan en geeft de locatie zijn eigen identiteit. Onder het plein komt een (half)verdiepte parkeerkelder.

De Hondsrug

Dit plandeel, waarvan de zuidelijke helft reeds is gerealiseerd, bestaat uit een villapark op de uitloper van de Hondsrug. Het gebied gloeit licht en loopt op naar het oosten. Hier staan en komen vrijstaande woningen op grote kavels. De goot- en bouwhoogte bedragen maximaal 7 respectievelijk 11 meter. Het plandeel moet één samenhangend geheel zijn onder meer qua vorm en volume. De vorm en het beoogd materiaalgebruik benadrukken de samenhang tussen landschap en bebouwing. Er is een twee-eenheid. De woningen staan tussen de bomen. Ze staan min of meer op een plateau. Hierdoor is de relatie met de ruimte eromheen zo groot mogelijk.

In het noordelijk deel komt een appartementenvilla van bescheiden omvang. De hoogte bedraagt maximaal 14 meter.

Een voetpad langs het achterpad van de percelen langs de Verlengde Hereweg verbindt de ontsluitingswegen in dit plandeel onderling. De bestaande beplanting wordt zoveel mogelijk gehandhaafd - deels in de tuinen van de woningen, deels in het openbaar gebied - en waar nodig aangevuld met bomen en struiken. De sfeer is informeel.

De Bosrand

In het verlengde van het reeds gerealiseerde deel van De Bosrand, langs de groene zone parallel aan de centrale as door het gebied, zijn vrijstaande woningen of 2-onder-1-kapwoningen geprojecteerd. Ook hier zijn kleine voortuinen voorzien aan de groenzone en grenzen de woningen met hun achtertuinen aan het semi-openbare achterpad achter de Singelwoningen.

Het Eikenhof

Het Eikenhof is nog niet gerealiseerd. Dit plandeel ligt in de noordwesthoek van het plangebied en grenst aan de waterstructuur langs de Marcellus Emantslaan. Een continue bebouwing begeleidt straks de waterpartij aan de westkant. Het Eikenhof krijgt hier een holle wand. De wand begeleidt de ruimte voor beplantingen. Deze groene ruimte sluit aan op de inrichting van de gehele westrand van Helpermaar. De bolle wand aan de oostkant van de Eikenhof leidt het entreegebied aan de westkant in. De twee gebogen wanden ontmoeten elkaar met een verbijzondering in de architectuur.

De woningen richten zich op het groen en de waterpartij. De bebouwing kan in hoogte oplopen richting de Van Ketwich Verschuurlaan: van 11 meter aan de zuidzijde tot maximaal 18 meter aan de noordkant. Parkeervoorzieningen liggen op eigen erf en in het openbaar gebied.

Langs de waterkant wordt de bestaande heesterbeplanting verwijderd. De oevers worden aangepast en beplant met riet.

De Polderrand

Het zuidelijke deel van de Polderrand is gerealiseerd. Het noordelijke gedeelte is op vergelijkbare wijze geprojecteerd, maar kan naar keuze uit vrijstaande of 2-onder-1-kapwoningen bestaan. Ook hier gaat het om woningen met kleine voortuinen aan een weg met een trottoir aan de kant van de woningen. Een deel van de woningen heeft aan de voorzijde uitzicht op de brede groenstroken aan de Vasalislaan. De achtertuinen grenzen aan het semi-openbare achterpad achter de Singelwoningen; dit pad ontsluit de tuinen en carports. De woningen worden maximaal 11 meter hoog.

3.2 Wonen

Bestemmingsplan Helpermaar 2014 voorziet als één van de weinige nieuwbouwlocaties aan de zuidkant van de stad in een woonmilieu met ruimte (water, woningtype en kavelgrootte). Uit het onderzoek 'Woonmilieus in Stad, match en mismatch op de Groninger woningmarkt' (2011) is gebleken dat de zuidkant van de stad voor meerdere 'woonbelevingsgroepen' aantrekkingskracht heeft, waaronder 'Ruim en Buiten'. In de stad Groningen is vooral nog vraag naar dit woonmilieu en er is binnen alle woonmilieus vooral vraag naar de ruimere woningtypen, zoals (half-)vrijstaande woningen. Dit strookt met beleidsvisies zoals Kwaliteit in Wonen (Structuurvisie Wonen, 2010) met een accent op nieuwbouwaanbod voor gezinnen, ouderen en jongeren en aandacht voor nieuwbouw in groenstedelijk wonen.

De circa 350 woningen zijn in drie zones geprojecteerd, deels reeds aanwezig, op de grens van de hooggelegen Hondsrug en de westelijk daarvan gelegen lagere gebieden. De zones zijn:

- a. de hoge, droge zone achter de Verlengde Hereweg met villa-achtige woonbebouwing in het groen in de vorm van vrijstaande woningen en twee-onder-een kapblokjes;
- b. de grens van hoog en laag langs de singel met geschakelde eengezinswoningen in een strakke rooilijn;
- c. de lage, waterrijke zone langs de waterpartijen van de Marcellus Emantslaan en de Bordewijklaan met geschakelde eengezinswoningen.

Aan de Van Ketwich Verschuurlaan is in elk van de drie zones een stedelijk front bestaande uit (hogere) appartementengebouwen geprojecteerd. In de gestapelde woningen langs de Van Ketwich Verschuurlaan en langs het water aan de Marcellus Emantslaan bestaat de mogelijkheid om een bijzondere woonfunctie te realiseren, zoals (zorg)woningen voor ouderen, alsmede ruimten voor maatschappelijke doeleinden.

Binnen het plangebied zijn de woningen georiënteerd op de singel en/of op het openbaar groen van de randen.

3.3 Voorzieningen

Aan huis verbonden beroepen zoals bedoeld in de regels zijn toegestaan. Daarnaast zijn aan de Van Ketwich Verschuurlaan en aan de woonblokken aan de noordwestzijde van het plangebied onder de appartementen zorggerelateerde voorzieningen mogelijk. Voor het overige voorziet het plan niet in voorzieningen. Dit is niet nodig, omdat op loopafstand van het plangebied zich een modern winkelcentrum met een ruim winkelaanbod, enkele artspraktijken en scholen bevinden.

3.4 Verkeer

Duurzaam Veilig

Verschillende gemeentelijke beleidsnota's gaan uit van een nauwe samenhang tussen het ruimtelijke beleid en het verkeers- en vervoersbeleid. Het verkeers- en vervoersbeleid is vooral op gericht op stimulering van het gebruik van het openbaar vervoer en langzaam verkeer. Dit tegen de achtergrond van het verbeteren van de bereikbaarheid en leefbaarheid van de stad.

Dit impliceert een efficiënter gebruik van de bestaande verkeersruimte door een duidelijke wegenstructuur, 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.

Bij de vormgeving van de verkeersstructuur zijn uitgangspunten van het landelijke concept 'Duurzaam Veilig' en de gemeentelijke nota 'Kalm aan en rap een beetje' gehanteerd. De kern hiervan is dat de weggebruiker duidelijk de functie van de weg waarop hij zich bevindt kan herkennen. Daartoe wordt onder meer de volgende typering van wegen aangehouden, welke vervolgens met ruimtelijke en architectonische middelen als zodanig herkenbaar en beleefbaar wordt gemaakt:

- stroomwegen (70 km/u binnen de bebouwde kom);
- gebiedsontsluitingswegen (80 km/u buiten de bebouwde kom en 50 km/u binnen de bebouwde kom);
- erftoegangswegen (60 km/u buiten de bebouwde kom en 30 km/u binnen de bebouwde kom).

Binnen Helpermaar hebben we te maken met gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen binnen de bebouwde kom, dus met maximum snelheden van 50 km/u en 30 km/u.

Autostructuur

Voor autoverkeer is het plangebied van twee kanten bereikbaar. Aan de noordzijde vanaf de Van Ketwich Verschuurlaan, aan de westzijde vanaf de Bordewijklaan. Aangezien uitsluitend sprake is van bestemmingsverkeer blijft het verkeersbeeld erg rustig op een goed gespreid ontsluitingsnetwerk. De breedte van de rijbanen kan daardoor beperkt blijven, vooral ook op die onderdelen waar sprake is van eenrichtingsverkeer. De ontsluiting van Villa Gelria vindt plaats nagenoeg zoals in de huidige situatie: via een aantakking van de erfontsluiting op de nieuwe ontsluitingsweg naar de Van Ketwich Verschuurlaan.

Erftoegangswegen met een 30-km/uur-regime bepalen de interne verkeersstructuur. Het college moet een verkeersbesluit nemen om voor het gebied daadwerkelijk een 30-km/uurregime te laten gelden.

Voor het al gerealiseerde deel heeft het college dit besluit al genomen. Voor het overige deel moet dit nog gebeuren.

Parkeren

Uitgangspunt bij de planopzet is om het aantal parkeervoorzieningen in het openbare gebied tot een minimum te beperken. Verreweg het grootste deel van de stalling van auto's vindt plaats op eigen terrein. Enerzijds biedt dit de gelegenheid de stalling afsluitbaar te maken (sociale veiligheid), anderzijds komt het de beeldkwaliteit en de belevingswaarde van de openbare ruimte ten goede. Het bezoekersparkeren ligt verspreid over het gebied. Mede gelet op de eisen in verband met het politiekeurmerk zijn de parkeerplaatsen, waar mogelijk, zichtbaar vanuit de woningen. Het parkeren is als volgt aanwezig of geprojecteerd:

- 201 parkeerplaatsen in de parkeergarages bij het Stadsfront en Het Eiland;
- 398 parkeerplaatsen op eigen erf (2 per woning);
- 250 openbare parkeerplaatsen.

Openbaar vervoer

In de huidige situatie ligt aan de zuidkant van de Van Ketwich Verschuurlaan een bushalte met een bushalte. Deze halte was in de tijd van het ziekenhuis een tijdhalte; het eind- en beginpunt van de stadsbusdienst naar het ziekenhuis. Deze stadsbusdienst bestaat niet meer. De halte wordt niet meer gebruikt en kan dus verdwijnen. Een tweede bushalte aan de kant van de Van Ketwich Verschuurlaan blijft bestaan.

Fiets- en voetgangersstructuur

In het plangebied wordt één fietsroute gerealiseerd: het Herepad, een centraal gelegen route die een verbinding vormt tussen de nieuwe woonwijk en de bestaande woongebieden aan zowel de oost- als de westzijde van het plangebied. Het Herepad is aan de oostkant toegankelijk voor bestemmingsverkeer. De woning aan de Verlengde Hereweg (deze ligt buiten het plangebied van dit bestemmingsplan) krijgt een eigen inrit aan de Verlengde Hereweg. De woningen daarachter worden via het Herepad ontsloten op het interne wegennet van het plangebied. Aan de westkant gaat het Herepad over in de

ontsluitingsroute van de buurt voor alle verkeer vanaf de Bordewijklaan.

Een tweede, meer informele langzaamverkeersroute in het plangebied ligt langs de centrale waterpartij van de Singel. Voornamelijk voetgangers gebruiken deze route. De oostelijke oever krijgt een flauw talud met een brede plasberm. Door het riet voert een pad over een steiger of vlonder. Ze verbindt noord en zuid met elkaar.

In het kader van 'Duurzaam Veilig' worden de langzaamverkeersroutes veilig en overzichtelijk vormgegeven.

Het plan voorziet op de volgende manier in het stallen van fietsen:

- alle grondgebonden woningen hebben een eigen erf waarop al dan niet een berging wordt gebouwd;
- bij de meergezinswoningen wordt een gebouwde (in pandige) berging gerealiseerd voor onder meer fietsen;
- ter plaatse van de voorzieningen in het gebied (maatschappelijke doeleinden) wordt ruimte gereserveerd voor het stallen van fietsen, eventueel in combinatie met de gebouwde voorziening voor de appartementen en anders in het openbaar gebied.

3.5 Openbare ruimte

Groen-ecologische structuur

Groen-ecologische structuur op hoger schaalniveau

Stadsdeel Zuid bestaat uit woonbuurten met een diversiteit aan woningen uit verschillende bouwperiodes en in groenopzet. Voor de groeninrichting van de stad zijn drie beleidsplannen van toepassing: het groenstructuurplan 'Groene pepers' (2008), het bomenstructuurplan 'Sterke stammen' (2014) en de Stedelijke Ecologische Structuur (2008).

Grote parken als het Stadspark, de zone langs de A28-Hoornse meer en de Helperzoomzone maken onderdeel uit van de basis hoofdgroenstructuur. Ook het wijkgroen is stevig aanwezig en bestaat uit zowel cultuurhistorisch groen als groenzones met buurtparken, singels en wijkgroen. Belangrijke groenzones zijn die langs de Van Lenneplaan, de Hora Siccamingel en de Boerhaavelaan.

Cultuurhistorisch groen zijn het Park Groenestein, Coendersborg, het Sterrebos, de Hereweg (bomen en villatuinen), de begraafplaatsen en het groen langs het Helperdiepje. Deze groenzones dooraderen het stadsdeel in noord-zuidrichting en geven het stadsdeel Zuid een groen aanzien.



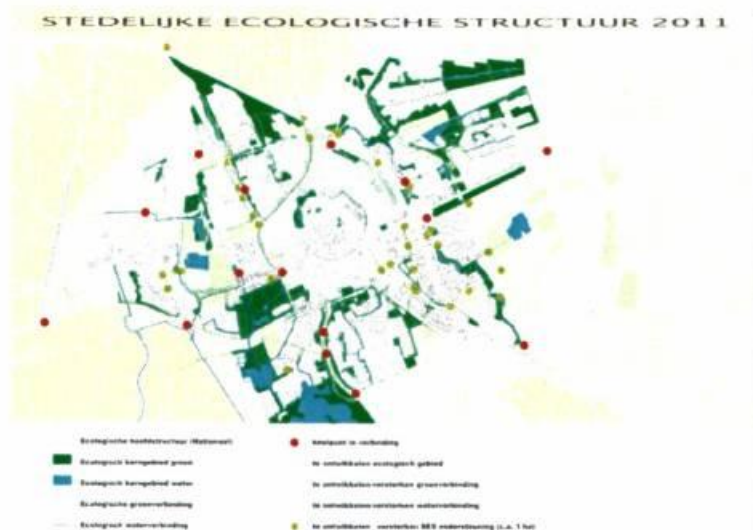
Groenstructuurplan 'Groene pepers'

De hoofdwegen in het stadsdeel worden redelijk goed begeleid met bomen. Uitzondering is onder andere de Laan van de Vrijheid (incompleet). De bomenstructuur aan de Hereweg en de Van Ketwich Verschuurlaan ontbreekt op enkele plaatsen. Het is gewenst veel van deze structuren aan te vullen met zomereiken; deze soort is kenmerkend voor het stadsdeel Zuid.



Bomenstructuurplan 'Sterke stammen'

Het stedelijke ecologische beleid richt zich op: 1. het handhaven en ontwikkelen van de door de raad vastgestelde Stedelijke Ecologische Structuur en 2. een algemeen ecologisch duurzame inrichting. Vanuit de Stedelijke Ecologische Structuur is er op stadsdeelniveau een drietal knelpunten aan te wijzen. Deze liggen allemaal ter hoogte van de A28. Verder geeft de stedelijke ecologische structuur aan, dat de singelstructuur van de Hora Siccamasingel en de singel langs de Boerhaavelaan belangrijke waterstructuren zijn voor de natuurbeleving in de stad. In de nieuwbouwplannen voor Helpermaar is het doortrekken van deze groen-blauwe zone meegenomen in de plannen.



Stedelijke Ecologische Structuur 2011

Voor de Helpermaar geldt dat het gebied wordt omzoomd door brede groene zones van de Boerhaavelaan (singel) en het groen langs de Hereweg en de tuin van villa Gelria. De villabuurt is een groene wijk, mede dankzij de grote hoeveelheid particulier groen. De karakteristieke, half verharde trottoirs, vaak voorzien van een dubbele bomenrij, dragen hier ook aan bij. Het gebied ligt in het verlengde van de Hora Siccamasingel. De boomsoorten zijn divers en verspreid. In het bomenstructuurplan zijn daarnaast de groenstroken aan de Belcamposingel en de Wilgenlaan van belang voor de groenbeleving van de wijk.



Helpermaar in bomenstructuurplan

Groen-waterstructuur Helpermaar

Diversiteit in landschap en ecologie

Door de ligging op de grens van 'hoog' naar 'laag' is er in het gebied een grote diversiteit aanwezig; in de grond (zand en klei), in beplanting (bomen en weide) en in landschapstypen (bos en polder). Daarnaast treedt kwel uit de Hondsrug aan de oppervlakte. In de overgangszone kan een grote ecologische diversiteit worden gecreëerd. In de ondergrond van de Hondsrug bevinden zich lagen met keileem. Hierdoor infiltreert (hemel)water moeilijk in dieper gelegen bodemlagen. Men gebruikt deze landschappelijke kwaliteiten in alle lagen van het ontwerp om de woonwijk in zijn groene omgeving te verankeren.

Voor de Helpermaar geldt vooral de bijzondere landschappelijke ligging - op de overgang van de Hondsrug naar het polderlandschap - als belangrijkste uitgangspunt voor de inrichting.

Herstel Helpermaar als waterloop

De ecohydrologische visie richt zich op het herstel van de voormalige Helpermaar als waterloop binnen het plangebied. Hiermee komt een stukje historie terug en wordt de overgang tussen het sterk hellende oostelijke deel en het vlakkere westelijk deel geaccentueerd. De lokale kwelstroom vanaf de Hondsrug voedt de waterloop, die in de natste zone van het terrein ligt. In het gebied zullen onder meer oeverafwerkingen en duikers komen, die recht doen aan de ecologische functies.

De waterloop Helpermaar loopt als een blauwe draad door het gehele plangebied. In het zuidelijke deel heeft het water een ecologische- en natuurbelevingsfunctie. Het water krijgt hier zoveel mogelijk een natuurlijke bodemkwaliteit. Regenwater van daken en verhardingen wordt hiervan gescheiden. In het noordelijke deel heeft het water ook een functie als 'stedelijk water' (berging, uitstraling/toegankelijkheid). Door benutting van schoon water voor de waterpartijen wordt een ecologische kwaliteit gecreëerd. Dit is een belangrijk uitgangspunt voor de keuze van het water- en riolerings-systeem in het plangebied.

Aandachtspunten bij de inrichting van de openbare ruimte

Aandachtspunten zijn:

- *de uitzonderlijke ligging op de grens van de hoge Hondsrug en het lage poldergebied;*
Het handhaven en versterken van de bestaande karakteristieken in het gebied:
 - het grondwater (kwel);
De natuurlijke oevers, waar kwel uittreedt, uitvoeren met een flauw talud. Zo kunnen gradiënten ontstaan. Dit biedt mogelijkheden voor karakteristieke flora en fauna.
 - de hoogteverschillen; De niveauverschillen van de Hondsrug behouden en versterken. Waar nodig

kan men zogenaamd 'selectief' ophogen.

- de beplanting

Gestreefd wordt deze af te stemmen op de bodemsoort.

- *de historische loop van de beek de Helpermaar door het plangebied;*
Het water als een herkenbaar element opnemen in de inrichting van de openbare ruimte.
- *de aanwezige natuurwaarden;*
De bestaande natuurwaarden respecteren en ze gebruiken voor een goede stedenbouwkundige overgang van nieuwbouw naar bestaande bebouwing. Het behouden van het karakter van de Wilgenlaan en de Belcamposingel.
- *het benadrukken/versterken van de diversiteit;*
Het gaat hierbij om de keuze van de beplanting, het toe te passen watersysteem, de verhardingsmaterialen, de inrichting van de speelplekken. In de afzonderlijke plandelen komen beplanting en verharding, die aansluiten op de aanwezige gesteldheid. Voor de hogere delen zijn dat bijvoorbeeld eik, acacia, rhododendron in combinatie met asfalt met verharding (gralux). Voor de lagere plandelen zijn dat els, abeel, wilg en fruitbomen in combinatie met klinkers met accenten en bijzondere plekken in gele bestrating.
- *het besteden van bijzondere aandacht aan de erfscheidingen.*
Afhankelijk van de situatie hagen en muurtjes toepassen.

Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden / omgevingsaspecten

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

4.1 Duurzaamheid, energie en leefomgevingskwaliteit

Duurzame ontwikkeling is ontwikkeling die aansluit op de behoeften van het heden, zonder het vermogen van toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen.

Beleidskaders

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

Energie

In een bestemmingsplan kunnen alleen ruimtelijk relevante aspecten van energie worden gereguleerd. Een bestemmingsplan regelt namelijk alleen het gebruik van de (boven- en onder)grond, (oppervlakte)water, de opstallen en bepaalt de functies en daarmee de bouw mogelijkheden. Het bestemmingsplan fungeert als toetsingskader voor omgevingsaanvragen voor bouw, aanleg of sloop. Het gebruik van zonnepanelen en zonneboilers op gebouwen is in een groot aantal situaties mogelijk zonder vergunning.

Het is wenselijk dat rekening gehouden wordt met een dakoriëntatie die maximaal geschikt is voor de opwekking van zonne-energie en groene daken nu of in de nabije toekomst.

Andere aspecten

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

Leefomgevingkwaliteit

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

Conclusie

Het stimuleren van het toepassen van de duurzaamheidsprincipes is het uitgangspunt, ook bij particuliere initiatieven.

4.2 Archeologie

Inleiding

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

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

Helpermaar

Het toponiem Helpermaar verwijst naar een eerdere gedempte waterloop die in het ontwerp van de nieuwe wijk opnieuw vorm heeft gekregen. De toevoeging 'Eiland' in de naam 'Helpermaar Eiland' heeft geen historisch-geografische oorsprong, maar verwijst naar de naam van de nieuwbouw op het zuidelijke gedeelte van het terrein. In het plangebied is in de jaren 2006-2008 grootschalig archeologisch onderzoek verricht.

Hoewel het gebied de laatste eeuwen marginaal in gebruik is geweest (waarschijnlijk als bouw- of weideland), is het gebied in en vanaf de steentijd wel druk bewoond geweest. Tijdens de opgravingen zijn archeologische resten uit verschillende perioden aangetroffen, met het zwaartepunt op de steentijd en de ijzertijd. Hieronder wordt kort verslag gedaan van de resultaten van de opgravingen.



De opgraving op Helpermaar-eiland in 2007

Steentijd

De trechterbekernederzetting Helpermaar ligt op de westelijke flank van de Hondsrug. Archeologische resten hiervan dateren uit de nieuwe steentijd, een tijd waarvan de Hunebedbouwers de bekendste representanten zijn.

Aan de westzijde van deze nederzetting bevindt zich het lager gelegen dal van de rivier de Aa. Deze rivier zal destijds op een afstand van maximaal twee kilometer hebben gelegen. De ecologische diversiteit van dit gebied heeft vermoedelijk een belangrijke rol hebben gespeeld in de locatiekeuze van de prehistorische mens. De nabijgelegen gronden op de westelijke flank van de Hondsrug konden als akkergebied dienen en de laaggelegen gronden richting het Drentse Aa-gebied als weidegrond door het vee. Dit soort landschappen, op zandgrond met drinkwater nabij, is een zeer gebruikelijke voor nederzettingen van de trechterbekercultuur (Bakker 1982, Oosterhuis 2004).

Op basis van de hoeveelheid vondstmateriaal is het duidelijk dat we bij de site Helpermaar geen kortstondig of gespecialiseerd kamp moeten voorstellen. Het gaat om een intensief bewoond terrein dat over een aantal jaren, al dan niet met tussenpozen, bewoond is geweest.



Voorbeeld van gevonden vuursteen uit de Trechterbekernederzetting

IJzertijd

Het onderzoek in Helpermaar-eiland leverde, naast sporen van bewoning uit de steentijd, een zeer groot aantal grondsporen op die wijzen op een boerennederzetting uit de ijzertijd, dat wil zeggen in de eeuwen rond de jaarwisseling. Het onderzoek is uitgevoerd in twee veldcampagnes. In 2006 werd door het bureau ADC een groot aantal sporen aangetroffen, daterend uit ijzertijd. Het betreft resten die bij de periferie van een nederzetting horen: stakenrijen, ploegsporen, spiekers (voorraadschuren) en kuilen. In 2007 en 2008 werd het terrein ten zuiden ervan, het Helpermaar-eiland, opgegraven door opgravingsbureau ARC, in samenwerking met de gemeente. Deze opgraving legde sporen van twee huizen van de eerder opgegraven rand van de nederzetting. Deze gebouwen, daterend van rond het jaar 0, zijn zeer kort na elkaar in gebruik geweest en hebben deel uitgemaakt van een nederzetting die zich waarschijnlijk ten zuiden van het plangebied Helpermaar heeft uitgestrekt. Het betreft kleine boerderijen. Bij de nederzettingsresten horen verder nog een bijgebouw, een groot aantal spiekers en twee waterputten.

Ook werd het voormalige stroompje Helpermaar herkend in de opgravingen. Het blijkt een ondiepe geul, waarin zich opwellend grondwater verzamelde, afwaterend naar de Drentse A. In de Middeleeuwen zal deze kwelstroom zijn 'rechtgetrokken' tot sloot.

Deze nederzetting is een representant van de typische 'beekdalnederzettingen' uit die tijd, waarvoor de loop van de A ook weer belangrijk is geweest. Het terrein werd verlaten toen er overstuivingen plaatsvonden en werd een dikke duizend jaar later, in de (late) Middeleeuwen pas weer in gebruik genomen.

Bescherming

Het gehele plangebied Helpermaar ligt op de westelijke flank van de Hondsrug, die een hoge archeologische verwachting heeft voor vondsten en sporen uit meerdere archeologische perioden. Deze verwachting wordt bevestigd door het archeologisch onderzoek in het zuiden van het bestemmingsplan. Aan het gehele bestemmingsplan Helpermaar is dan ook de Waarde Archeologie-2 toegekend, met uitzondering van de gebieden die al opgegraven zijn. Aan deze dubbelbestemming zijn regels verbonden, waarmee archeologisch onderzoek een plaats krijgt in het ruimtelijk proces.



- Dekzandlaagtc. A-E-horizont
- Dekzandrug, B-C-horizont
- Kleiafzetting

De opgegraven delen in het zuiden van het plangebied, met in geel de dekzandruggen en in zwart een geulafzetting.

4.3 Ecologie

Ecologische groenstructuur

Het Helpermaarterrein ligt letterlijk op de grens van de zandgronden en poldergebied en van oudsher tussen het dorp Helpman in het noorden (sinds de annexatie in het begin van de vorige eeuw een stadswijk van Groningen) en de buurtschap De Dilgt in het zuiden, ten westen van de achtererven aan de Verlengde Hereweg en ten oosten van de vroegere 'Maar' of 'Helpermaar'. De laatstgenoemde is nog als waterpartij ten oosten van de Emantslaan en de Bordewijklaan in het plangebied terug te vinden. Het plangebied is een gebied dat nog volop in ontwikkeling is. Het betreft het oude ziekenhuisterrein aan de Ketwich Verschuurlaan. Een deel van de oude bebouwing is al gesloopt. De zuidelijke helft is al grotendeels ontwikkeld. De noordelijke helft ligt deels braak. De oude groenstructuur is hier nog grotendeels intact.

De westkant van het gebied, de vroegere 'Helpermaar' behoort tot de door de raad vastgestelde Stedelijke Ecologische Structuur (SES) en is op de kaart van 2011 aangewezen als te versterken waterverbinding. Deze maakt onderdeel uit van het gebied SES-gebied Hora Siccama-Bordewijk, die uit een aaneenschakeling van vijvers bestaat en een belangrijke waterverbinding vormt.

Natuurwaarden

De natuurwaarden van het SES-gebied Hora Siccama-Bordewijk, die deels onderdeel uitmaakt van het plangebied, zijn goed onderzocht (Berg *et al.* 2013). Het SES-gebied bestaat uit een aaneenschakeling van vijvers die een belangrijke natuurwaarde herbergen (zie paragraaf waterstructuur).

Naast de vijvers hebben ook de bosschages een belangrijke natuurwaarde. Bij de Felix Timmermanslaan net ten zuiden van het plangebied is een eekhoorn waargenomen. Grondgebonden zoogdieren zoals de egel en verschillende muizensoorten vinden in het plangebied veel dekking in de nu nog braakliggende terreindelen. In de zuidelijke helft van het gebied die reeds ontwikkeld is, is weinig tot geen hoog opgaande vegetatie meer aanwezig en daarmee ook vrijwel geen dekking.

Op verschillende plekken in het nog te ontwikkelen gebied staan (restanten van) bosschages. De populierenrij in het westelijk plandeel is gekapt. Wel staat hier langs de waterkant opslag van zwarte els en wilgen. Aan de oostkant van het gebied - vanaf de Jan Wolkerslaan richting de Verlengde Hereweg - en aan de noordkant langs de Van Ketwich Verschuurlaan zijn bosschages aanwezig met deels vrij grote eiken. Hier en daar staan hier in de ondergroei stinzen als daslook en holwortel. Hoe hoger de ouderdom van de bomen, hoe groter de faunistische waarde is. Deze waarde zit vooral in de potentiële aanwezigheid van nestplaatsen voor vogels en verblijfplaatsen voor vleermuizen.

Waterstructuur

Langs de westkant van het plangebied liggen twee vijvers. De vijver langs de zuidwestkant van het plangebied heeft een goed ontwikkelde oever- en watervegetatie. Langs de oever komen bijzondere soorten als dotterbloem, zwanenbloem en moeraswolfsmelk voor. Ook hebben beide vijvers aan de westkant van het plangebied een hoge waarde voor libellen. De openheid van delen van de vijvers met een gevarieerde oever- en watervegetatie, in combinatie met de beschutting van de bomen rondom, maakt ze geschikt voor diverse soorten libellen. Bijzondere soorten die hier zijn aangetroffen zijn glassnijder, vroege glazenmaker en bruine glazenmaker. De soorten zijn gebaat bij bredere wateren met een redelijke tot goede kwaliteit en een gevarieerde oever- en watervegetatie. Deze voorwaarden zijn aanwezig in het gebied. De rijke oevervegetatie is ook belangrijk als nectarbron voor dagvlinders. In het gebied zijn drie soorten amfibieën waargenomen, de bastaardkikker, de bruine kikker en de gewone pad. De vijvers zijn tot slot ook een belangrijk foerageergebied voor vleermuizen. De dwergvleermuis is veel waargenomen, maar ook de rosse vleermuis komt hier voor. De vijvers in het gebied herbergen een ruim voedselaanbod voor vleermuizen.

Centraal in het gebied komt de toekomstige singel. De zuidelijke helft van de Belcamposingel is reeds aangelegd. Deze heeft zowel op de oost- als de westoever een flauw talud, waardoor hier ruimte is voor de ontwikkeling van een ecologisch waardevolle oevervegetatie. De singel vormt, wanneer deze gereed is, een mooie voortzetting van de vijvers langs de Hora Siccamasingel.

Het plandeel Hondsrug (ten oosten van Jan Wolkerslaan) wordt aan de westzijde begrensd door een lange groenstrook waarin aan de westzijde het hemelwater van de Hondsrug wordt opgevangen in een 'wadi'. Een deel van jaar staat hier water.

Gewenste ontwikkeling

Omdat natuur in de stad een belangrijke bijdrage levert aan een goed leefmilieu en aan de beleving ervan door de mensen die er wonen, werken of studeren, is behoud van het aanwezige groen van wezenlijk belang. Daarnaast vraagt genetische uitwisseling tussen populaties om duurzame en goed functionerende groengebieden en ecologische groenverbindingen tussen de gebieden.

Door een koppeling van de nieuwe singel met de bestaande waterlopen te realiseren, vormt deze een belangrijke ecologische verbindingsschakel met de vijvers langs de Hora Siccamasingel, die behoren tot de Stedelijke Ecologische Structuur.

Met de aanleg van de singel ontstaat in het hart van het meest stedelijke deel van het plan een bijzondere groenstructuur die van belang is voor een groot deel van het plangebied.

Het plandeel Hondsrug (ten oosten van Jan Wolkerslaan) wordt aan de westzijde begrensd door een lange groenstrook, een zogenoemde 'wadi'. De groenzone bestaat uit een berm en solitaire bomen en in het laagste deel staat met name in het winter-halfjaar water. Wanneer de vegetatie extensief wordt beheerd en wordt ingezaaid met een kruidenrijk graslandmengsel vormt deze een belangrijke groenverbinding van zuid naar noord door het gebied.

De boomstructuren in het gebied zijn waardevol voor vogels en vleermuizen als nestplaats, voedselvoorziening en trekroute. Het betreft met name het bosschage langs het fietspad aan de oostkant van het gebied - van de Jan Wolkerslaan richting de Verlengde Hereweg - en daarnaast het bosschage aan de noordkant langs de Van Ketwich Verschuurlaan. Bij de verdere ontwikkeling van het gebied moet er naar gestreefd worden deze waar mogelijk te behouden.

Overige aandachtspunten

De nieuwe wijk kent geen traditionele dakopbouw met dakpannen waar waardevolle stadsdieren als gierzwaluwen, huismussen, roodstaarten en verschillende vleermuissoorten holtten kunnen vinden. Wel is het mogelijk voorzieningen voor deze soorten als randvoorwaarde op te nemen bij de nog te bouwen woningen door bijvoorbeeld nestkasten te plaatsen of te integreren in gevels.

Wet- en regelgeving

Op 18 juli 2003 is veldonderzoek verricht in het plangebied. De resultaten hiervan zijn opgenomen in het rapport 'Ecologische beoordeling van het inrichtingsplan Helpermaar te Groningen, in het kader van de Flora en faunawet' d.d. 16 december 2003. Op basis van dit onderzoek is ontheffing verleend voor: mol, bosmuis, egel, huisspitsmuis, bunzing, hermelijn, wezel, woelrat, rosse woelmuis, veldmuis, dwergmuis, haas en konijn. De wet is sinds 2003 aangepast. De soorten waarvoor in 2003 ontheffing is aangevraagd betreffen alle lichtbeschermden soorten, zogenoemde tabel-1-soorten (tabel 1 AMvB artikel 75 van de Flora- en faunawet). Voor deze soorten wordt sinds 23 februari 2005 een algemene vrijstelling in het kader van de Flora- en faunawet verleend bij onder andere ruimtelijke ontwikkelingen.

Ten behoeve van het voorliggend bestemmingsplan hoeft geen ontheffing aangevraagd te worden. Door middel van quickscans en zonodig nader onderzoek dienen de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen opnieuw getoetst te worden aan de Flora- en faunawet alsook het stedelijke ecologisch beleid.

De afstand tot de Ecologische Hoofdstructuur Paterswoldsemeer bedraagt circa 3 kilometer. De afstand tot het Leekstermeergebied en het Zuidlaardermeergebied bedraagt ruim 5 kilometer. Gezien het conserverend karakter van het voorliggend plan, de afstand tot de genoemde gebieden en de afscherming door bestaande bebouwing is er geen sprake van invloed ten gevolge van dit plan op deze gebieden.

4.4 Water

Beleid

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

| | EUROPEES | NATIONAAL | REGIONAAL | LOKAAL |
|-----------------|----------------------------|---|---|---|
| Waterkwaliteit | Kaderrichtlijn Water (KRW) | Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) Watervisie kabinet | Waterbeheersplannen Waterschappen Landschapsontwikkelingsplan Groningen (LOP) | Groninger Water- en Rioleringsplan (GRP) Structuurvisie Groenstructuurvisie |
| Waterkwantiteit | | Commissie Waterbeheer 21e eeuw (WB21) Watervisie kabinet | Waterbeheersplannen Waterschappen Landschapsontwikkelingsplan Groningen (LOP) Regionaal Bestuursakkoord Water (RBW) | |
| Stedelijk water | | Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) Wet gemeentelijke watertaken Watervisie kabinet | Notities stedelijk water NZV/H&A | Groninger Water- en Rioleringsplan (GRP) Structuurvisie Groenstructuurvisie |

Beleidskader

Het beleid is vertaald in ambities voor de Gemeente Groningen. Na het maken van het eerste 'verbrede' 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 er voor zorgen dat de bestaande als nieuwe doelen efficiënter en goedkoper kunnen worden behaald.

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

Openbare ruimte

Waterstructuur huidige situatie

Helpermaar ligt op de westflank van de Hondsrug en wordt gekenmerkt door een sterke helling. De kruin van de Hondsrug valt ongeveer samen met de Verlengde Hereweg met een hoogte van ca. 6 à 7 m ten opzichte van NAP.

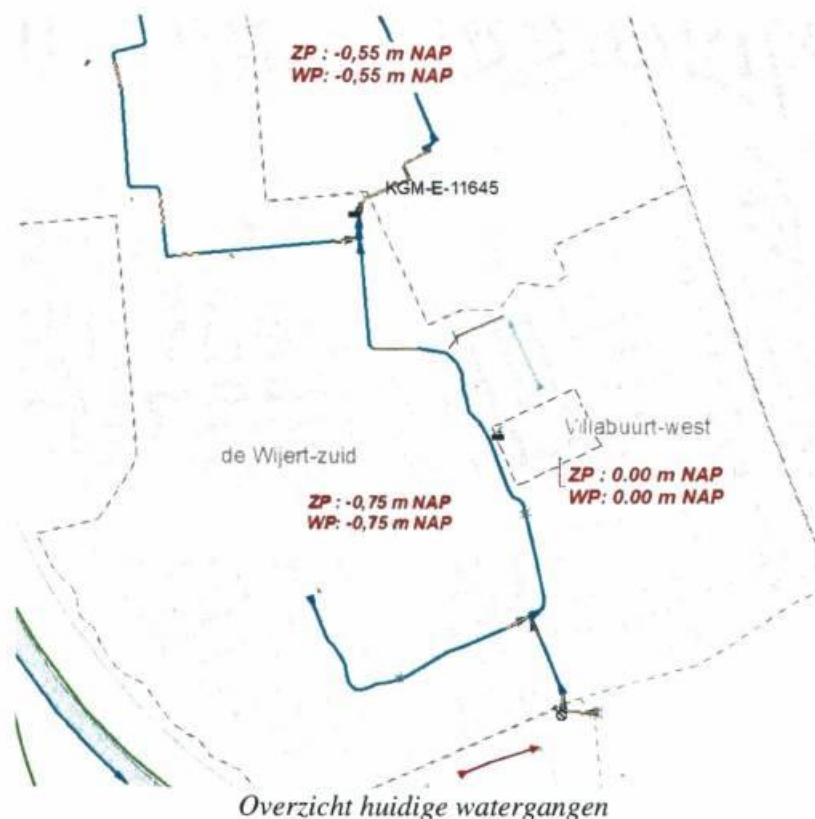
Ter plaatse van het plangebied helt het maaiveld globaal van NAP 4,00 m tot 0,30 à 0,70 m aan de westzijde. Het gebied ten westen van het plangebied ligt vrij vlak (NAP 0,00 m tot 0,50m). Tegen het westelijke deel, waar nu de vijver ligt, lag vroeger Het Maar dat tegenwoordig bekend staat als De Helpermaar. De loop van deze oude watergang is nog enigszins te herkennen in de vijver vanaf de Vasalislaan tot aan de Vestdijklaan.

Vanuit de polder ten zuiden van de Vestdijklaan kan water worden ingelaten voor doorspoeling/verversing van het hiervoor geschetste oppervlaktewaterstelsel.

Binnen het plangebied is water aanwezig in de vorm van drie vijvers. Twee daarvan met een peil van 0,00 m (ten opzichte van NAP) staan, doordat het plangebied een hoger maaiveld heeft dan zijn omgeving, niet in rechtstreekse verbinding met het oppervlaktewater in de omgeving. Alleen in perioden van droogte, wanneer het peil tot onder het toelaatbare niveau is gezakt, wordt "stadswater" ingepompt vanuit de waterpartij ten westen van het plangebied. Deze vijvers staan in verbinding met elkaar door middel van duikers en twee pompgemalen met een afvoer richting het Helperdiep dat uiteindelijk in het Noord-Willemskanaal loost.

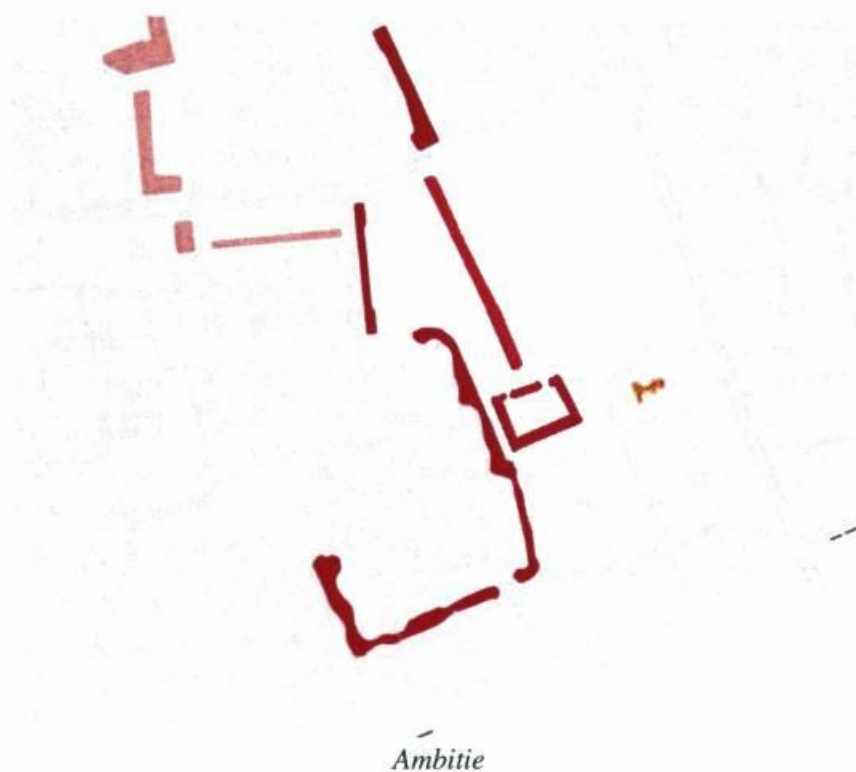
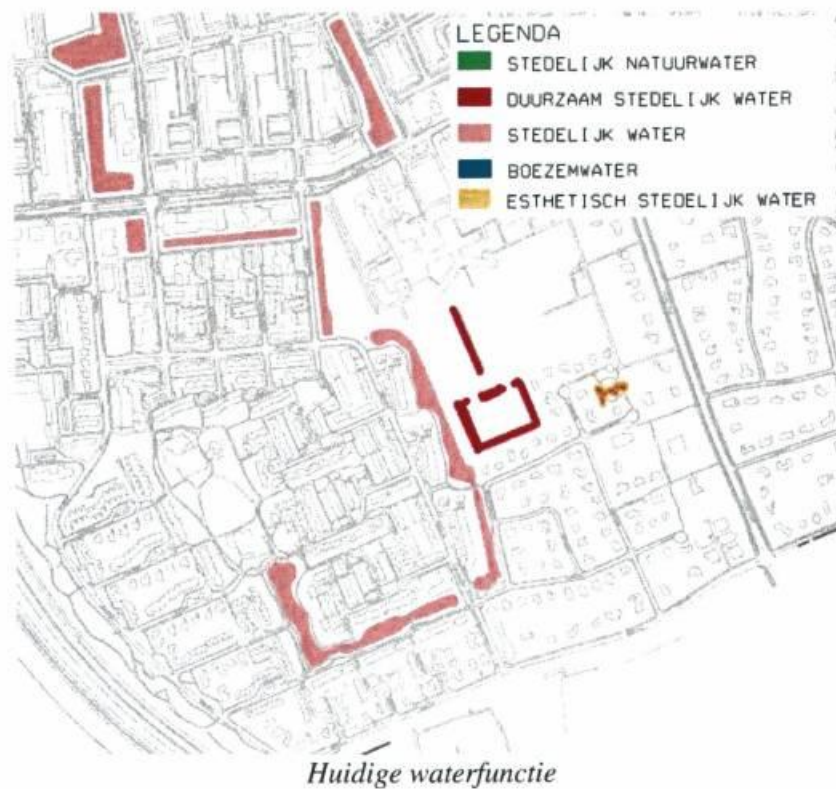
Waterstructuur geprojecteerde situatie

In 2014 wordt er een haalbaarheidsonderzoek gedaan naar het verwijderen van de twee pompgemalen in De Wijert en De Wijert-Zuid om deze te vervangen door duikers, zodat de vijvers onder vrij verval richting het zuiden kunnen stromen. Hierbij wordt ook gekeken naar de afkoppelmogelijkheden in het gebied. Door het regenwater te scheiden van het vuilwater en te lozen op de vijvers wordt de waterkwaliteit hiervan verbeterd en minder naar de zuivering afgevoerd. Binnen het plangebied Helpermaar wordt het regenwater gescheiden afgevoerd en geloosd op de vijvers of op de wadi.



Waterfunctie

Groningen is een waterrijke stad en het water in de stad is zeer divers. Aan elk water in de stad is een functie toegekend. Voor elke functie is een streefbeeld opgesteld, dit streefbeeld bepaald het onderhoud en beheer. Functiegericht beheer en onderhoud sluit aan bij de centrale ambitie op watergebied: het streven naar een duurzaam stedelijk waterbeheer.



In het gebied van bestemmingsplan komen de volgende functies voor:

- Duurzaam stedelijk water: bestaat uit de wateren in stedelijke groengebieden die onderdeel zijn van de Stedelijke Ecologische Structuur (SES). Ze hebben een zeer goede waterkwaliteit. De oever- en watervegetatie is een wezenlijk onderdeel van de biotoop.
- Stedelijk water: Ligt in de regel in het stedelijk gebied en nabij woonwijken. Het water dient voor berging van water en deels voor de aan- en afvoer van water.

Waterberging

In het gebied is voldoende water aanwezig om het neerslagoverschot dat tijdens het klimaatscenario bij T=100+13% optreedt te bergen. Met name in de singels van het centrale gebied kan tijdens T=100 + 13% een forse stijging van de waterstand worden verwacht (ca. 1,25 m). Door de grote drooglegging van 1,75 m die aanwezig is, bestaat er geen kans op wateroverlast.

Water en riolering bij in- en uitbreidingen

Bij eventuele ontwikkelingen in het gebied 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 moet meer water worden geborgen. Hiervoor wordt door de waterschappen een compensatie in de vorm van oppervlaktewater vereist. Als vuistregel wordt een compensatie van 10% van de toename van het verhard en / of bebouwd oppervlak in de vorm van oppervlaktewater geëist, mits de toename van het verhard oppervlak meer dan 750 m² bedraagt. Als de toename van het verhard oppervlak minder dan 750 m² bedraagt, is in de regel geen compensatie nodig.

Indien watergangen gedempt worden door nieuwe ontwikkelingen moet dit gecompenseerd worden door de aanleg van nieuwe watergangen/partijen. Het water moet indien mogelijk vertraagd afvoeren op de bestaande hoofdwatergangen door het plangebied.

Een ander nadeel van de verdere verstedelijking is dat 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 en waterdoorlatende bestrating wordt water geïnfiltreerd. Door toepassing van deze systemen kan ook water geborgen worden. De plaatselijke grondslag moet duidelijk maken of deze toepassingen gebruikt kunnen worden.

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

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

Bodem

De grondwaterstand in het oostelijke deel van het plangebied is circa NAP 4,00 m en in het westelijke deel ongeveer NAP 0,00 m tot -0,50 m. De grondwaterstand fluctueert met het neerslagoverschot. De fluctuatie kan 0,50 à 1,00 m of meer bedragen. Een en ander is afhankelijk van de plaatselijke maaiveldhoogte, de ligging van de keileem in de ondergrond en de afstand tot het oppervlaktewater; daar waar de keileem zo goed als ontbreekt – ter hoogte van het voormalige ziekenhuis – is de grondwaterstand afwijkend laag. En in natte perioden kunnen op plaatsen waar de keileem ondiep in het profiel voorkomt grondwaterstanden tot in het maaiveld worden verwacht.

De freatische grondwaterstroming wordt voornamelijk bepaald door de helling van het maaiveld en de keileem in de ondergrond. De stromingsrichting is globaal westelijk. Voor vrijwel het gehele plangebied geldt dat sprake is van een mogelijke wegzijgings situatie. Voorts is er sprake van een lokale kwelstroming. Ter plaatse van laagten in het terrein kan deze – afhankelijk van de hydrologische omstandigheden – dagzomen, alsmede ook in de vijvers aan de westzijde van het plangebied. Door de aanleg van de singel en de wadi zal in natte periodes overtollig grondwater op een natuurlijke manier worden opgevangen.

De drooglegging is de afstand van het oppervlaktewaterpeil tot aan de bovenzijde van het maaiveld. De ontwateringsdiepte is de afstand van de grondwaterstand tot aan het maaiveld. Het verschil tussen de drooglegging en de ontwateringsdiepte wordt veroorzaakt door de opbolling van het grondwater tussen de watergangen. De ontwateringsdiepte moet bij wegen en bomen minimaal 1,00 m zijn en bij

gebouwen moet dit minimaal 0,20 m zijn beneden de afdekking van de bodem van de kruipruimte. Bij kruipruimteloos bouwen moet deze afstand minimaal 0,20 m beneden de fundering zijn. Op dit moment zijn onvoldoende gegevens beschikbaar om een uitspraak te doen over de ontwateringsdiepte.

In onderstaande tabel staat de drooglegging per gebied weergegeven.

| Gebied | Waterpeil | Laagste maaiveld | Drooglegging |
|--------------------------------|-------------|------------------|--------------|
| Singel en Eiland | 0,00 m NAP | +1,00 m NAP | 1,00 m |
| Vijver Marcellus Emantslaan | -0,75 m NAP | +1,00 m NAP | 1,75 m |

Gesteld kan worden dat de ontwateringsdiepte in Helpermaar voldoet aan de norm van 1,00 m.

Riolering

Met de herinrichting van het gebied en de sloop van de bebouwing ter plaatse is ook het gemengde riool vervangen door een gescheiden riool. Hiermee is circa 15 hectare bebouwd gebied afgekoppeld, waardoor het regenwater kan lozen op de vijvers en wadi.

Het noordelijke deel van het plangebied loost het vuile water onder vrij verval op het bestaande riool in de Van Ketwich Verschuurlaan en het zuidelijke deel op het bestaande riool in de Bordewijklaan.

Overstort op oppervlaktewater is niet aan de orde.

Bouwmaterialen

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

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

4.5 Milieu

4.5.1 Inleiding

Het voorliggend plan is een conserverend plan, dat in het kader van de actualisering van bestemmingsplannen is opgesteld. Dit betekent dat er geen nieuwe ontwikkelingen in dit plan worden meegenomen. De volgende paragrafen gaan in op de milieuaspecten die relevant zijn voor dit conserverend bestemmingsplan. Achtereenvolgens wordt ingegaan op bedrijven, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid en bodem.

4.5.2 Bedrijven

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

Dit verbod is niet van toepassing indien de inrichting in het activiteitenbesluit (Barim) genoemd is als een type A- of B-inrichting. Indien het een type A-inrichting is, dan is vestiging zonder melding mogelijk; als het een B-inrichting is dan is het doen van een melding verplicht.

Wonen is het kenmerk van het plangebied. In het plangebied bevinden zich alleen inrichtingen in de categorieën 1 en 2 conform de beschrijving in 'Bedrijven en milieuzonering'. Deze inrichtingen zijn geschikt voor dit plangebied. Op dit moment veroorzaken zij geen overlast voor de omgeving. De voorschriften van dit bestemmingsplan staan geen nieuwe bedrijven toe die vanwege de aard van de bedrijvigheid een risicocontour hebben die buiten het eigen terrein is gelegen.

4.5.3 Geluid (industrie, spoor en weg)

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

In en langs het plangebied liggen als belangrijkste zoneplichtige wegen de Van Ketwich Verschuurlaan en de Verlengde Hereweg. Deze zoneplichtige wegen vallen onder de werkingssfeer van de Wet geluidhinder. De geluidbelasting vanwege deze wegen op nabijgelegen woningen of andere geluidgevoelige bestemmingen kan op een aantal drukke punten hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder. Ten behoeve van het plangebied is reeds een hogere waarde verleend. De Wet geluidhinder heeft geen gevolgen voor de bestaande situatie. Een maatregel om het wegverkeerslawaai te beperken, is het toepassen van stil asfalt. Waar nodig en (technisch) mogelijk kan een wegdek bij groot onderhoud worden vervangen door stil asfalt.

4.5.4 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit geeft het kwaliteitsniveau aan waaraan de buitenlucht moet voldoen om ongewenste effecten van luchtverontreiniging op de gezondheid van mensen te voorkomen. In deze wet zijn luchtkwaliteitsnormen vastgelegd voor onder meer stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In de stad Groningen voldoet de luchtkwaliteit al jaren aan de wettelijke luchtkwaliteitsnormen. Er komen geen normoverschrijdingen voor. Daarom is er geen wettelijke verplichting om te rapporteren over de luchtkwaliteit. Om de burgers toch goed te informeren is in 2012 een verslag van de luchtkwaliteit 2011 opgesteld. Op basis van het verslag van de luchtkwaliteit 2011 kan geconcludeerd worden dat vanwege de luchtkwaliteit er geen belemmeringen zijn voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.5.5 Externe Veiligheid

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

De minister van Infrastructuur & Milieu (I&M) is verantwoordelijk voor de coördinatie van het externe veiligheidsbeleid voor gevaarlijke stoffen. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) bevat veiligheidsnormen voor bedrijven. Voor het transport van gevaarlijke stoffen via weg, water en spoor heeft het Rijk normen vastgesteld in de nota Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. In de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen is de nota verder uitgewerkt. Deze normen hierin hebben nog geen wettelijke status. Deze circulaire wordt op 1 juli 2014 vervangen door het 'Besluit externe veiligheid transportroutes' (Bevt) en het daaraan gekoppelde landelijke 'Basisnet'. Voor aardgastransportleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

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

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

De gemeente Groningen heeft de externe veiligheidssituatie voor het bestemmingsplan 'Helpermaar' in beeld gebracht. Uit de inventarisatie blijkt dat er binnen het plangebied geen risicobronnen aanwezig zijn die invloed hebben op de externe veiligheidssituatie. Het plangebied bevindt zich wel in het invloedsgebied van de spoorlijn Onnen-Sauwerd. Hierdoor moeten de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid worden onderzocht en verantwoord. De veiligheidsregio Groningen heeft in deze het volgende geconstateerd.

Uit beoordeling van de bestrijdbaarheid blijkt, dat in het noordelijke deel van het plangebied geen bluswatervoorzieningen aanwezig zijn. De veiligheidsregio Groningen adviseert om het plangebied in het kader van de geplande ontwikkeling te voorzien van adequate bluswatervoorzieningen. Dit in afstemming met de Brandweer Cluster Stad en in overeenstemming de handleiding B&B.

Naar aanleiding van de beoordeling van de zelfredzaamheid adviseert de veiligheidsregio Groningen om tijdens de ontwikkeling van de locatie te zorgen voor voldoende vluchtwegen uit het gebied.

Daarnaast adviseert de veiligheidsregio 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, enz.).

Bovenstaande beschouwing van de aspecten 'bestrijdbaarheid' en 'zelfredzaamheid' vormen de zogenoemde beperkte groepsrisico-verantwoording' die voorts is opgenomen in de volledig uitgeschreven veiligheidsstudie (bijlage 1 bij deze toelichting).

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

4.5.6 Bodem

Binnen het plangebied komen de functies wonen, openbaar groen en water voor. De bodemkwaliteit toetsen we aan de normen die gekoppeld zijn aan het gebruik of de huidige functie. Een bodemverontreiniging kan tot een specifieke bron (bronverontreiniging) of niet tot een specifieke bron (diffuse verontreiniging) zijn te herleiden.

Bronverontreiniging

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

Binnen het plangebied bevinden zich enkele locaties die verdacht zijn van een (ernstige) bodemverontreiniging. De verdachtmaking kan het gevolg zijn van bodembedreigende activiteiten in het verleden of een eerder bodemonderzoek. Binnen het plangebied bevinden zich een voormalig bedrijfsterrein en dempingen/ophogingen, waardoor de bodem plaatselijk verontreinigd kan zijn. De verdachte locaties zijn beoordeeld als voldoende onderzocht of voldoende gesaneerd (bijlage 2 bij deze toelichting).

Bij de aanpak van de bodemverontreiniging moet aangesloten worden bij de geplande ontwikkelingen. De verantwoordelijkheid voor het uitvoeren van een bodemonderzoek en voor een sanering ligt bij de veroorzaker, de eigenaar en/of de belanghebbende. Het uitgangspunt is dat de locatie geschikt wordt gemaakt voor het beoogde gebruik.

Voordat met de sanering kan worden begonnen, moet de gemeente Groningen als bevoegd gezag op grond van de Wet bodembescherming instemmen met de voorgestelde sanering. De gemeente ziet toe op de juiste uitvoering van de sanering en van grondverzet in het algemeen.

Voor de locaties die verdacht zijn van (ernstige) bodemverontreiniging is een bodemonderzoek bij de aanvraag van een Wabo-vergunning in ieder geval noodzakelijk.

Diffuse verontreinigingen

Eventuele diffuse bodemverontreiniging ontstaat door jarenlang gebruik en is niet tot een specifieke bron te herleiden. Uit de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Groningen blijkt dat in dit plangebied geen diffuse (lichte) bodemverontreiniging voorkomt.

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.

4.6 Kabels en leidingen

In bestemmingsplannen worden uitsluitend kabels en leidingen (gas, water, elektra, rioolpersleidingen) opgenomen die ruimtelijke relevantie hebben en/of van belang zijn in het kader van beheer, externe veiligheid of gezondheidsrisico's. Het gaat dan altijd om de hoofdtransportstructuur. In elk bestemmingsplangebied bevinden zich uiteraard ook kabels en leidingen voor distributie en huisaansluitingen, maar die worden niet in het plan opgenomen.

In het plangebied bevindt zich een hogedrukgasleiding van Essent met een diameter van 8 inch (200 mm) en een druk van 7 bar. Het bestemmingsplan schrijft voor dat binnen een strook van 4 meter ter weerszijden van het hart van de leiding geen bebouwing mag worden opgericht (behoudens na toepassing van de afwijkingsbevoegdheid na overleg met de leidingbeheerder), waarmee aan de vereiste bebouwingsafstand wordt voldaan.

Hoofdstuk 5 Juridische toelichting

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan Helpermaar 2014 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 bij direct recht omgevingsvergunningen worden verleend. De gekozen bestemmingen en de daarbij behorende regels geven helder aan welke functies op welke plaats zijn toegestaan.

Om de nodige flexibiliteit te waarborgen zijn tevens afwijkingsbevoegdheden opgenomen, alsmede een wijzigingsbevoegdheid, waarbij het College van burgemeester en wethouders de bevoegdheid krijgt de situering en de vorm van de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken te wijzigen dan wel op de verbeelding nieuwe bouwvlakken aan te geven.

Dit bestemmingsplan is gemaakt conform SVBP 2012 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 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 voor elke bestemming achtereenvolgens: een bestemmingsomschrijving, bouwregels, nadere eisen, afwijken van de bouwregels, specifieke gebruiksregels, afwijken van de gebruiksregels, en waar nodig een vergunningenstelsel voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden. Het bestemmingsplan is digitaal gemaakt. De digitale verbeelding is variabel in schaal doordat kan worden in- en uitgezoomd, en bezit een meetfunctie. Het digitale plan is raadpleegbaar via het internet (bestemmingsplannen.groningen.nl alsook www.ruimtelijkeplannen.nl). Daar zijn de digitale bestanden ook te downloaden.

De papieren (analoge) verbeelding bestaat uit één kaartblad met schaal 1:1000. Deze verbeelding is getekend conform de PRABPK 2012 (Praktijkrichtlijn Analoge Bestemmingsplankaart). De verbeelding geeft in samenhang met de regels de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied aan.

5.2 Geldende bestemmingsplannen en overige regelingen

In het plangebied vigeert momenteel bestemmingsplan Helpermaar (nr.435), vastgesteld op 30 maart 2005, nr. 6e, goedgekeurd op 18 oktober 2005, nr. 2005-07789/42/B.7, RP, onherroepelijk op 18 oktober 2006. Deze worden geheel door het voorliggend bestemmingsplan vervangen.

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 Groen

De bestemming Groen omvat de hoofdgroenstructuur in het plangebied. Het gaat hier om de groene rand om het meest zuidelijke buurtje van het plangebied en om de beide groenstroken die de scheiding vormen tussen de drie lange noordzuid-lopende zones, c.q. de villabebouwing aan de oostkant, de woningen langs de singel en de zone met eengezinswoningen aan de westzijde.

Onder de bestemmingsomschrijving zijn recreatieve voorzieningen opgenomen; hieronder vallen ook bijvoorbeeld speelvoorzieningen.

Artikel 5 Verkeer

De bestemming Verkeer betreft de hoofdverkeersstructuur in het plangebied. Wegen komen voorts eveneens voor in andere bestemmingen, met name in de noordelijke helft van het plangebied; zij zijn dan dus niet als afzonderlijke bestemming opgenomen. Hiermee is beoogd flexibiliteit te behouden nu, ten tijde van de planprocedure voor het voorliggend bestemmingsplan, dit deel van het plangebied nog onbebouwd is.

Artikel 6 Water

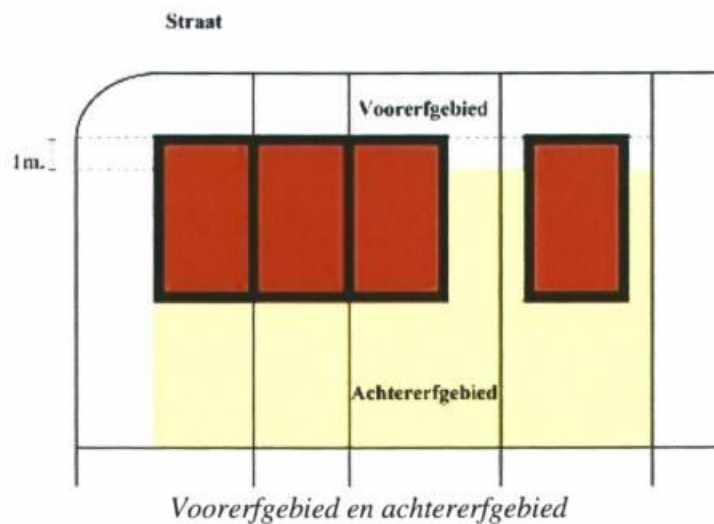
De bestemming water betreft de hoofdwaterstructuur in het plangebied. Het gaat om de vijver langs de Marcellus Emantslaan aan de westzijde, de Belcamposingel die het plangebied van noord naar zuid doorsnijdt en het water rond het woonbuurtje in het zuiden van het plangebied.

Artikelen 7, 8, 9 en 10 Wonen-1, Wonen-2, Wonen-3 en Wonen-4

De regels van de bestemming Wonen-1, -2, -3 en 4 zijn gericht op behoud en versterking van de ruimtelijke karakteristiek, maar het is niet de intentie het gebied geheel op 'slot' te zetten. Zo worden bij de woningen aan de achterzijde royale uitbreidingsmogelijkheden geboden in aanvulling op de mogelijkheden van het vergunningsvrije bouwen die de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) sinds 1 oktober 2010 biedt.

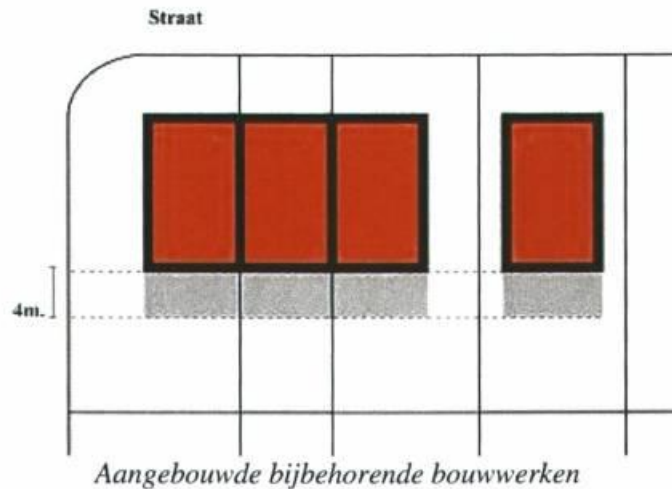
Regeling voor bijbehorende bouwwerken

Voor de bouwmogelijkheden is het van belang op welk gedeelte van het erf gebouwd wordt. Bijbehorende bouwwerken zijn (bij recht) uitsluitend toegestaan in achtererfgebied.

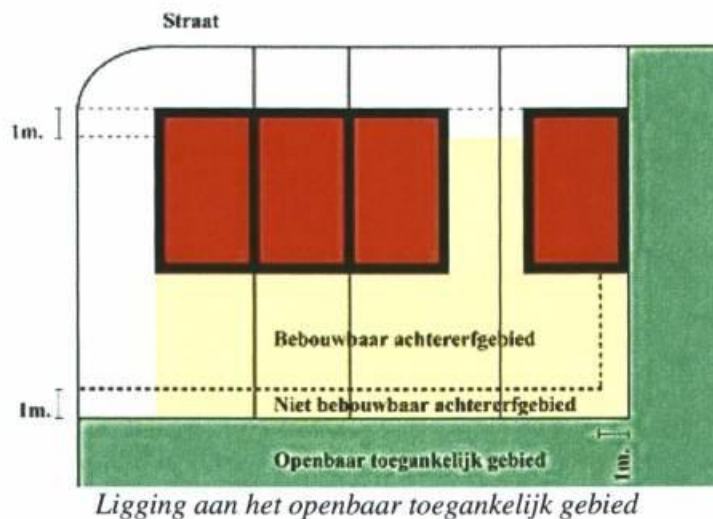


Aangebouwde bijbehorende bouwwerken zijn (bij recht) toegestaan, mits zij:

- a. maximaal 4 meter hoog zijn, en
- b. maximaal 4 meter diep zijn, gemeten vanuit (het verlengde van) de achtergevel.



Vrijstaande bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan tot een maximale hoogte van 3 meter. Indien de zij- of achtererfgrens grenst aan het openbaar toegankelijk gebied moeten bijbehorende bouwwerken minimaal 1 meter uit deze zij- en/of achtererfgrens worden geplaatst.



Voor alle bijbehorende bouwwerken in achtererfgebied tezamen, inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, geldt dat achtererfgebied voor maximaal 50% mag worden bebouwd tot een maximale oppervlakte van 50 m². In het nog te ontwikkelen gebied met de bestemming Wonen-3 is deze regeling verruimd door de toevoeging bij de hier bedoelde berekening dat wordt uitgegaan van de gronden buiten het bouwvlak waarop hoofdebouwen mogen worden opgericht.

Langs de Van Ketwich Verschuurlaan zijn de gronden met de bestemming 'Wonen-1' mede bestemd voor maatschappelijke doeleinden. Dit biedt onder andere de mogelijkheid om in combinatie met wonen een zorgfunctie mogelijk te maken. Maar ook andere bijzondere functies, zoals onderwijs- of sociaal-culturele voorzieningen, kunnen hier een plaats krijgen.

Onder de bestemmingsomschrijving zijn tevens de additionele voorzieningen opgenomen. Op grond van de definitie opgenomen in artikel 1 wordt onder dit begrip verstaan: 'voorzieningen, die een onderdeel vormen van en ondergeschikt zijn aan een bestemming of functie'. Voor de bestemming wonen kan hierbij worden gedacht aan parkeervoorzieningen, verkeersdoeleinden,

groenvoorzieningen, water en nutsvoorzieningen. Echter, voor de rechtszekerheid en duidelijkheid is de langzaamverkeersontsluiting die het gebied in oost-westelijke richting ontsluit, afzonderlijk aangegeven, zodat duidelijk wordt waar deze is geprojecteerd.

Artikel 11 Wonen-5

Dit artikel geeft een regeling voor de appartementsgebouwen (bestemming Wonen-5) die zijn geprojecteerd aan of nabij de Van Ketwich Verschuurlaan, middenin het plangebied en op het pleintje aan de zuidzijde van het plangebied.

Artikel 12 Leiding - Gas

De hogedrukgasleiding in het plangebied heeft een diameter van 8 inch (200 mm) en een druk van 7 bar. Binnen een strook van 4 meter ter weerszijden van het hart van de leiding mag geen bebouwing mag worden opgericht, behalve als na overleg met de leidingbeheerder van de afwijkingsbevoegdheid gebruik wordt gemaakt.

Artikel 13 Waarde Archeologie -2

Het gehele plangebied Helpermaar ligt op de westelijke flank van de Hondsrug, die een hoge archeologische verwachting heeft voor vondsten en sporen uit meerdere archeologische perioden. De dubbelbestemming Waarde - Archeologie -2 heeft ten doel deze mogelijke archeologische waarden te beschermen.

Algemene regels

Artikel 14 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 bij de toets van de aanvraag om een omgevingsvergunning en daarmee meer gebouwd kan worden dan is toegestaan.

Artikel 15 Algemene gebruiksregels

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

In het plangebied 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 16 Algemene bouwregels

Ingevolge het op 23 april 2014 door de gemeenteraad vastgestelde facet-bestemmingsplan Woningsplitsing bevat dit artikel een verbod om een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen. Met dit verbod wordt het realiseren van kamerverhuurachtige zelfstandige eenheden tegengegaan. Het verbod is bedoeld om de diversiteit aan woningtypen in een woonbuurt te borgen en de kleinere gezinswoningen (tot 140 m² oppervlakte) in stand te laten.

Het splitsingsverbod geldt voor zowel gebruik, verbouw als uitbreiding van woningen in het plangebied. Door middel van de hier opgenomen afwijkingsbevoegdheid mogen woningen met een gebruiksoppervlakte van 140 m² en meer eventueel gesplitst worden, onder voorwaarde dat na splitsing appartementen ontstaan die niet kleiner zijn dan 50 m². Dergelijke appartementen zijn niet vergelijkbaar met kamers in kamerverhuurpanden en vormen een ander segment op de woningmarkt. Ook voor het realiseren van een meergeneratiewoning (of mantelzorgwoning) is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen.

Artikel 17 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

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

Artikel 18 Algemene afwijkingsregels

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

Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 19 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 20 Slotregel

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

Interpretatieve gebruiksbepalingen

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

Wijzigingsbevoegdheid

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Aan huis verbonden beroepen in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk

Voor het gebruik van *vrijstaande* bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden beroep is het nodig om bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan. Hiertoe is een bevoegdheid voor burgemeester en wethouders opgenomen in de leden 7.6, 8.6, 9.6 en 10.6.

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 bestemmingsplan (zie de leden 7.6, 8.6, 9.6 en 10.6 voor zover voorkomend op de bij dit plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten wonen-werken (bijlage 1 bij de regels).

Hoofdstuk 6 Participatie, inspraak en overleg

6.1 Participatie

Er is voldaan aan het bepaalde in artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening door middel van een kennisgeving van het voornemen tot het maken van het voorliggend bestemmingsplan. In dat stadium zijn geen stukken ter inzage gelegd, er is evenmin gelegenheid geboden zienswijzen omtrent het voornemen naar voren te brengen en onafhankelijke instanties zijn niet in de gelegenheid gesteld advies uit te brengen over het voornemen.

6.2 Inspraak

Op 25 maart 2014 is het voorontwerp-bestemmingsplan Helpermaar 2014 vrijgegeven voor inspraak en vooroverleg.

De formele inspraakperiode van vier weken is van start gegaan op 11 april 2014 na een advertentie in de Gezinsbode. Het betrof uitsluitend schriftelijke en digitale inspraak.

Er zijn twee inspraakreacties ingediend, namelijk door:

1. De bewonersvereniging in oprichting namens de bewoners/eigenaren van 'Het eiland';
2. ARAG Rechtsbijstand namens twee bewoners aan de Gerard Reveaan.

De inspraakreacties betreffen de volgende punten:

- a. de toegestane bouwmogelijkheden op 'Het eiland' inzake de geprojecteerde, maar nog niet gerealiseerde woontoren;
- b. een in de leveringsakte geprojecteerde, maar (nog) niet gerealiseerde brug en deel van de gracht aan de noordzijde van 'Het eiland';
- c. de bereikbaarheid van 'Het eiland' bij calamiteiten.

De eerste punten worden in beide inspraakreacties genoemd; het laatste punt alleen door de bewonersvereniging i.o.

De inspraakreacties zijn hierna samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien.

Ad a. De woontoren

Inspraakreactie

Gesteld wordt dat de woontoren van 'Het eiland' 4 meter hoger kan worden dan in bestemmingsplan Helpermaar 2005 mogelijk was en dat het bebouwingspercentage met 10% verhoogd kan worden van 80 naar 90%.

De ARAG noemt daarnaast de van de leveringsakte afwijkende situering van het gebouw en is van mening dat, doordat het middenterrein als parkeerterrein is aangeduid, van een groene inrichting geen sprake meer zal zijn.

Gemeentelijke reactie

Algemeen

In hoofdlijnen is ernaar gestreefd met het nieuwe bestemmingsplan Helpermaar 2014 dezelfde juridisch-planologische situatie mogelijk te maken als met het nu nog vigerende bestemmingsplan Helpermaar mogelijk was.

Bestemmingsplan Helpermaar 2014 heeft een iets andere systematiek heeft dan het vigerend plan. Dit is het gevolg van de standaardiseringseisen die het rijk stelt aan bestemmingsplannen, met name ten aanzien van de verbeelding (voorheen plankaart genoemd). Doel is de leesbaarheid en onderlinge vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen te bevorderen. De gemeente Groningen heeft bestemmingsplannen nog verdergaand gestandaardiseerd. De bouwhoogte wordt niet meer aangegeven in bouwlagen, maar in meters. Dit is duidelijker dan het aantal bouwlagen.

Concreet

Dit betekent concreet voor de woontoren dat deze in het nieuwe bestemmingsplan – op een enkele uitzondering na (zie hieronder) - is opgenomen overeenkomstig het oude plan.

Ter toelichting het volgende.

1. In het oude bestemmingsplan Helpermaar bedraagt het maximaal toegestane aantal bouwlagen 7; één bouwlaag mag maximaal 3.50 meter bedragen; in plaats van een bouwlaag mag een overeenkomstige bouwhoogte worden aangehouden (zie bestemmingsplan Helpermaar lid 7.2) . Het nieuwe bestemmingsplan Helpermaar 2014 staat ter plaatse van de woontoren een vergelijkbare bouwhoogte (25 meter) toe.
2. In het oude bestemmingsplan Helpermaar bedraagt het maximale bebouwingspercentage ter plaatse van de woontoren 80%. Het nieuwe bestemmingsplan Helpermaar 2014 staat ter plaatse van de woontoren een identiek bebouwingspercentage (80%) toe (zie de verbeelding).
3. In het oude bestemmingsplan Helpermaar bedraagt het bebouwingspercentage rondom de woontoren 30% en er is op grond van lid 7.3 een vrijstellingsmogelijkheid voor overschrijding van het maximumbebouwingspercentage met het getal 10.
Het nieuwe bestemmingsplan kent bij recht minder bouwrechten rondom de woontoren, maar er is, bijvoorbeeld ten behoeve van fietsenstallingen, een afwijkingsmogelijkheid voor het toestaan van bouwwerken tot 100 m² met een maximum hoogte van 3 meter. Voorts kan, net als in het oude plan, een afwijkingsbevoegdheid worden toegepast voor vergroting van het maximum-bebouwingspercentage met het getal 10.
4. In het oude bestemmingsplan Helpermaar mag op grond van lid 7.3 van het oude bestemmingsplan Helpermaar een vrijstelling voor een extra bouwlaag ten zuiden van de op de plankaart aangegeven gastransportleiding niet worden toegepast. In het nieuwe bestemmingsplan Helpermaar 2014 is, uitgaande van vergelijkbare juridisch-planologische mogelijkheden, deze beperking ten onrechte niet opgenomen. Het bestemmingsplan is op dit punt aangepast.
5. Wat betreft de situering van de woontoren het volgende. Voor de actualisering van het bestemmingsplan is niet de leveringsakte, maar het oude bestemmingsplan Helpermaar het referentiekader. De juridisch-planologische mogelijkheden die het oude bestemmingsplan Helpermaar biedt, zijn vergelijkbaar met die in bestemmingsplan Helpermaar 2014. Dat geldt ook voor de situering van de woontoren.
6. De parkeermogelijkheden en de mogelijkheid voor een groene inrichting en speelvoorzieningen zijn vergelijkbaar met die in het oude bestemmingsplan Helpermaar. Het terrein rondom de woonflat heeft in het nieuwe bestemmingsplan de aanduiding parkeren gekregen om hier een ondergrondse parkeervoorziening mogelijk te maken (vergelijk lid 6.2 van het oude plan en lid 11.2 van het nieuwe plan). Een groene inrichting blijft hierdoor onder het nieuwe plan mogelijk, evenals speelvoorzieningen die vallen onder de functie additionele voorzieningen (lid 11.1).

Conclusie

De afwijkingsbevoegdheid voor een grotere bouwhoogte van de woontoren, zoals bedoeld onder punt 4, is geschrapt. Voor het overige zijn wij van mening dat een aanpassing van de bouwregels voor 'het Eiland' niet nodig is, omdat deze niet afwijken van het oude bestemmingsplan Helpermaar.

b. Een in de leveringsakte geprojecteerde, maar (nog) niet gerealiseerde brug en deel van de gracht

Inspraakreactie

De insprekers vrezen dat het mandelige gebied anders zal worden ingericht dan de tekening bij de leveringsakte aangeeft. Het gaat daarbij met name om het nog niet gerealiseerde noordelijk deel van de gracht rond 'Het eiland' inclusief brug.

Gemeentelijke reactie

In een recent gesprek tussen gemeente en ontwikkelaar heeft de laatste aangegeven binnen de planperiode het noordelijk deel van de gracht inclusief brug te willen realiseren. Dit heeft de ontwikkelaar tevens in een brief d.d. 16 juni jl. bericht aan de bewonersvereniging. Om deze reden is de verbeelding, overeenkomstig de wens van de bewoners, aangepast.

Een en ander houdt geen fundamentele wijziging in ten opzichte van de eerdere plannen. De door de insprekers gewenste waterstructuur en brug konden op grond van de voorontwerpversie (evenals op grond van het oude bestemmingsplan Helpermaar) ook reeds worden gerealiseerd; de bestemming Woondoeleinden maakt dit mogelijk. Het verschil is dat de gerealiseerde en te realiseren water-, groen- en wegenstructuren nu als specifieke bestemming op de verbeelding zijn opgenomen.

Overigens is de leveringsakte een privaatrechtelijk stuk, waar de gemeente buiten staat. Bij problemen hieromtrent kunnen de insprekers desgewenst contact opnemen met de ontwikkelaar.

Conclusie

De verbeelding is overeenkomstig de wens van de bewoners aangepast, omdat het de verwachting is dat noordelijk deel van de gracht inclusief brug binnen de planperiode zal worden gerealiseerd.

Ad c. Bereikbaarheid bij calamiteiten

Inspraakreactie

Het is onwenselijk dat het zuidelijk deel van het plangebied per auto alleen via de westzijde van het plangebied, de Bordewijklaan, bereikbaar is.

Gemeentelijke reactie

De bereikbaarheid van het plangebied per auto bij calamiteiten, dus ook van het zuidelijke deel, is beoordeeld door de Veiligheidsregio Groningen aan de hand van de opkomsttijd (zie bijlage 1 bij de toelichting van het bestemmingsplan). Uit de beoordeling blijkt dat de opkomsttijd voldoende is. Bovendien is het plangebied in voldoende mate tweezijdig bereikbaar. Daarbij moet worden overwogen dat het plangebied deels nog in ontwikkeling is. Het zuidelijk deel zal in de toekomst ook vanuit het noorden bereikbaar zijn. Bestemmingsplan Helpermaar 2014 betekent op dit punt geen wijziging ten opzichte van het oude bestemmingsplan Helpermaar.

Conclusie

De bereikbaarheid van het plangebied per auto bij calamiteiten is voldoende gewaarborgd.

6.3 Overleg

In het kader van het vooroverleg is het bestemmingsplan toegezonden aan de bij het plan betrokken instanties. Daarop is gereageerd door de provincie, Waterschap Hunze en Aa's en de Veiligheidsregio Groningen. Het bestemmingsplan geeft deze instanties geen aanleiding tot opmerkingen over het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid / exploitatie

Onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen heeft in het algemeen betrekking op nieuwe ontwikkelingen waarvoor bestemmingswijzigingen nodig zijn en die door de gemeente worden gerealiseerd. Het bestemmingsplan Helpermaar 2014 heeft echter voor wat betreft de zuidzijde betrekking op een reeds bebouwd deel van de gemeente, waarbij de ontwikkelingen aan het particuliere initiatief worden overgelaten; voor de noordelijke, nog te bebouwen, helft van het plangebied biedt dit bestemmingsplan uitsluitend een actualisering.

Omdat het voorliggende plan een actualisering vormt van geldende planologische regelingen en voornamelijk de juridisch-planologisch dan wel bestaande toestand vastlegt, hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld. Voor het overige worden de bouwmogelijkheden, die volgens de vigerende regeling bestaan, in het nieuwe bestemmingsplan niet gewijzigd of uitgebreid. De door de gemeente te maken kosten betreffen alleen de actualisatie van het vigerend plan. Deze uitgaven komen ten laste van de algemene middelen van de gemeente.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Externe veiligheid

Ten behoeve van de beoordeling van het aspect Externe Veiligheid voor het bestemmingsplan 'Helpermaar 2014' heeft de gemeente Groningen een veiligheidsstudie uitgevoerd. Deze studie bestaat uit de volgende onderdelen:

- een inventarisatie van de risicobronnen in en nabij het plangebied;
- de analyse van de invloed van risicobronnen op de veiligheidssituatie;
- de toetsing van de veiligheidssituatie aan de geldende veiligheidsnormen;
- de beoordeling van de noodzaak van een verantwoording groepsrisico;
- de conclusie.

De studie is uitgevoerd in december 2013 ten behoeve van de beoordeling van het bestemmingsplan Helpermaar 2014. De uitkomsten van de studie vormen de basis voor de externe veiligheidsparagraaf van dit bestemmingsplan (paragraaf 4.5.5).

2 Toelichting Externe Veiligheid

Definitie Externe Veiligheid

Externe veiligheid gaat over overlijdensrisico's die mensen lopen vanwege gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, spoor, vaarwegen en door 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 (externen) die zelf niet deelnemen aan de activiteit die het overlijdensrisico met zich meebrengt.

In het begrip 'risico' zijn kansen en effecten aan elkaar gekoppeld. Bij externe veiligheid gaat het om ongelukken met kleine kansen en grote effecten. Het beleidsveld Externe veiligheid richt zich op de beheersing van deze risico's.

Risiconormen

De risiconormering voor externe veiligheid concentreert zich rond twee begrippen: plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR). Hieronder worden deze toegelicht.

Het plaatsgebonden risico (PR) geeft het minimale wettelijke niveau voor de bescherming van individuele burgers.

Het is de berekende kans per jaar dat een persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval bij een risicobron, aangenomen dat de persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven.

In het plaatsgebonden risico zijn twee kansen verwerkt:

- de kans op het plaatsvinden van een ongeluk, waarbij een gevaarlijke stof vrijkomt;
- de kans dat een persoon daadwerkelijk overlijdt als gevolg hiervan.

Deze kans mag maximaal 1 op een miljoen (10^{-6}) per jaar zijn.

Met het groepsrisico (GR) wordt een maat gegeven voor de maatschappelijke ontwrichting bij een ramp.

Het is de kans per jaar dat een groep van tenminste 10 personen tegelijk overlijdt als rechtstreeks gevolg van de aanwezigheid in het invloedsgebied van een risicobron én een ongewoon voorval binnen die risicobron waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

De hoogte van het groepsrisico is afhankelijk van twee factoren:

- de jaarlijkse kans dat zich een ongeval met een gevaarlijke stof voordoet;
- het aantal potentiële slachtoffers in het invloedsgebied van een risicovolle activiteit.

Het GR legt een relatie tussen deze twee factoren.

3 Wettelijk kader

Inleiding

Om de externe veiligheidsrisico's te beheersen heeft de Rijksoverheid een aantal nota's, circulaire's en besluiten opgesteld die leidend zijn voor externe veiligheidstaken van de provincie en gemeenten. Het

gaat daarbij om wet- en regelgeving waarin risiconormen zijn gesteld voor respectievelijk inrichtingen, transport van gevaarlijke stoffen en buisleidingen. Het Rijksbeleid staat niet op zichzelf. Ook de provincie Groningen en de gemeente Groningen hebben veiligheidskaders vastgesteld.

Rijksbeleid

Risicobedrijven

Het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI, VROM, 2004, laatst gewijzigd 2009) bevat veiligheidsnormen voor bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Daarnaast stelt het Besluit Risico's Zware Ongevallen (BRZO-1999) eisen aan de meest risicovolle bedrijven in Nederland. Het BEVI verplicht gemeenten en provincies rekening te houden met de externe veiligheid als ze een milieuvergunning verlenen of een bestemmingsplan maken.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Ten aanzien van transportrisico's zijn de Wet vervoer gevaarlijke stoffen, de Nota 'Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen' (RNVGS, Ministerie van Verkeer en Waterstaat, 2005) en de Circulaire 'Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen' (Ministerie van Verkeer en Waterstaat, in nauwe samenwerking met VROM, 2004) verschenen. De circulaire bevat veiligheidsnormen voor het vervoer en voor ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van transportroutes. Gemeenten dienen hiermee rekening te houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Binnenkort wordt volgens planning het Besluit Transportroutes Externe Veiligheid (BTEV) vastgesteld. Het BTEV is vergelijkbaar met het BEVI en bevat risiconormen voor transportroutes.

Hogedruk-buisleidingen

Voor aardgastransportleidingen geldt op dit moment de Circulaire 'Zonering langs hogedruk-aardgastransportleidingen 1984'. VROM heeft hierin vaste veiligheidsafstanden vastgelegd, die aangehouden moeten worden tussen een buisleiding en bebouwing. Deze circulaire wordt binnenkort vervangen door een AMvB, het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen (BEVB), naar analogie van het BEVI. Voor buisleidingen gelden dan geen vaste afstanden meer, maar wordt gekeken naar het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Beleidsvisie Externe Veiligheid gemeente Groningen

In januari 2010 heeft de gemeente Groningen een eigen externe-veiligheidsbeleid vastgesteld (Beleidsregel Externe Veiligheid gemeente Groningen, 2010). Hierin geeft de gemeente Groningen aan hoe zij binnen haar grenzen met het milieuaspect externe veiligheid om wil gaan. In de visie worden randvoorwaarden geformuleerd voor nieuwe ontwikkelingen. Daarnaast bevat de visie een afwegingskader voor de initiatieffase van nieuwe ontwikkelingen.

Provinciaal Basisnet Groningen

Voor de provinciale wegen heeft de provincie het beleidsstuk 'Veilig op weg, veiligheid rondom de weg' opgesteld. De uitwerking daarvan is verwoord in 'Het provinciaal basisnet Groningen', 2010. 'Het provinciaal basisnet' bevat daarnaast aanvullende regels voor rijks- en spoorwegen ten behoeve van extra bescherming van minder zelfredzame personen. Het betreft een robuust systeem, waarin de externe risico's van transport van gevaarlijke stoffen zijn beschouwd en de gevolgen inzichtelijk zijn gemaakt.

4. Risicosituatie plangebied

Inventarisatie risicosituatie

De gemeente Groningen heeft voor het bestemmingsplan een risico-inventarisatie uitgevoerd.

Risicobronnen zijn:

- bedrijven/inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden opgeslagen of geproduceerd;
- transportassen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen;
- buisleidingen voor transport van aardgas onder hoge druk en voor K1, K2 en K3-vloeistoffen.

De inventarisatie bestaat in eerste instantie uit het in kaart brengen van de risicobronnen in en nabij het plangebied en uit een analyse van de invloed die deze bronnen hebben op de veiligheid.

Bedrijven/inrichtingen

Zowel binnen als in de nabijheid van het plangebied zijn geen risicovolle bedrijven aanwezig.

Transport gevaarlijke stoffen

Wegen

Zowel binnen als in de nabijheid van het plangebied zijn geen wegen aanwezig die invloed hebben op de externe veiligheidssituatie binnen het plangebied.

Waterwegen

Zowel binnen als in de nabijheid van het plangebied zijn geen waterwegen aanwezig die invloed hebben op de externe veiligheidssituatie binnen het plangebied.

Spoorwegen

Zie hierna onder Advies van de Veiligheidsregio Groningen.

Buisleidingen

Zowel binnen als in de nabijheid van het plangebied zijn geen buisleidingen aanwezig die invloed hebben op de externe veiligheidssituatie binnen het plangebied.

5. Advies van de Veiligheidsregio Groningen

Ten aanzien van de externe veiligheidssituatie, met name de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid, heeft de Veiligheidsregio Groningen het volgende advies gegeven.

Risicobronnen

Uit beoordeling van de Externe Veiligheidsstudie en verifiëring van de Risicokaart blijkt, dat het plangebied in het invloedsgebied ligt van het spoortracé Onnen – Sauwerd. Over dit spoortracé vindt vervoer plaats van gevaarlijke stoffen. Andere risicobronnen zijn niet van invloed op het plangebied. Voor ruimtelijke besluiten binnen het invloedsgebied van de spoorweg is de 'Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' van toepassing. Deze circulaire wordt op 1 juli 2014 vervangen door het 'Besluit externe veiligheid transportroutes' (Bevt) en het daaraan gekoppelde landelijke 'Basisnet'.

Volgens de circulaire alsmede het Bevt, moeten bij een voorgenomen ruimtelijk besluit binnen het invloedsgebied van een transportroute voor gevaarlijke stoffen de mogelijkheden voor de rampenbestrijding en de zelfredzaamheid van mensen worden onderzocht en verantwoord. Indien een ruimtelijke ontwikkeling binnen 200 meter van een transportroute is gelegen, moet een uitgebreide verantwoording van het groepsrisico worden gegeven.

Het plangebied ligt in het invloedsgebied, maar buiten 200 meter van het spoor. Daarom is een uitgebreide groepsrisicoverantwoording niet noodzakelijk. Wel dienen de aspecten bestrijdbaarheid en de zelfredzaamheid te worden onderzocht en verantwoord. De veiligheidsregio heeft de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid beoordeeld. De bevindingen staan hieronder weergegeven.

Bestrijdbaarheid

Bij bestrijdbaarheid gaat het om de voorbereiding op de bestrijding en om de beperking van de omvang van een ramp of een zwaar ongeval. Om de gevolgen zoveel mogelijk te beperken, is het van belang dat de hulpverleningsdiensten niet worden belemmerd in de uitvoering van hun hulpverlenende taken. Om de bestrijdbaarheid goed te kunnen beoordelen, is gekeken naar:

- effecten van een incident met gevaarlijke stoffen;
- bereikbaarheid van het plangebied;
- bluswatervoorzieningen binnen het plangebied.

Effecten

Het plangebied is beoordeeld op de effecten die hier kunnen optreden in geval van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Hierbij is gekeken welke stoffen dan wel stofcategorieën een gevaar opleveren en

tot op welke afstand effecten kunnen optreden. Uit de beoordeling blijkt het volgende.

Het transport van gevaarlijke stoffen over het spoortracé Onnen - Sauwerd veroorzaakt externe veiligheidsrisico's. Bij een ongeval zijn drie maatgevende ongevalsscenario's mogelijk, namelijk een plasbrand, een explosie (BLEVE) en/of het vrijkomen van een toxische wolk. Uit referentie- scenario's blijkt dat bij een plasbrand de 1% letaliteitsgrens op circa 45 meter ligt. Voor een explosie is dit circa 330 meter en voor een toxische wolk circa 1.400 meter. Het spoortracé ligt op circa 900 meter van het plangebied. Daarom zijn in het gehele plangebied dodelijke toxische effecten mogelijk als gevolg van een toxische wolk.

Bereikbaarheid

Het plangebied is beoordeeld op de bereikbaarheid voor de hulpdiensten. Om te bepalen of de hulpdiensten tijdens een ramp of een zwaar ongeval voldoende snel kunnen optreden, is de opkomsttijd beoordeeld. Om te bepalen of het plangebied en de risicobron bovenwinds (met de windrichting mee) zijn te benaderen, is de tweezijdige bereikbaarheid beoordeeld.

Uit de beoordeling blijkt, dat de opkomsttijd voldoende is. Het plangebied is tevens in voldoende mate tweezijdig bereikbaar.

Het spoor is, vanwege de deels verhoogde ligging en het beperkt aantal verharde toegangen, slechts voor een deel bereikbaar voor hulpdiensten. Dit geeft beperkingen aan het snel en effectief bestrijden van incidenten op het spoor. Verbetering van de bereikbaarheid van het spoortracé is wenselijk, maar dit valt buiten de reikwijdte van dit plan.

Bluswatervoorzieningen

Het plangebied en de risicobron zijn beoordeeld op de aanwezigheid en de beschikbaarheid van bluswatervoorzieningen. Om te bepalen of de brandweer snel kan beschikken over voldoende bluswater, is de beschikbaarheid van zowel primaire (brandkranen) als secundaire (open water) bluswatervoorzieningen beoordeeld.

Ter hoogte van het noordelijke deel van het plangebied (voormalig ziekenhuisterrein) zijn geen primaire bluswatervoorzieningen aanwezig.

In het plangebied bevindt zich open water. Dit oppervlaktewater is echter niet officieel aangemerkt als secundaire bluswatervoorziening. Hieronder wordt open water verstaan, waaruit een onbeperkte hoeveelheid water kan worden onttrokken. Ook moet er een minimale waterdiepte van 0,6 meter beschikbaar blijven om opzuigen van modder, waterplanten en kolkvorming te voorkomen. Dat is voor het aanwezige open water niet geborgd. Voor het bestrijden van grote incidenten is daarom ondersteuning vanuit de regio (groot watertransport) benodigd. Hiervoor geldt een opkomsttijd van minimaal een half uur. Hierdoor is een calamiteit met gevaarlijke stoffen mogelijk niet snel en effectief te beheersen.

Veiligheidsregio: Ik adviseer u om het noordelijke deel plangebied in het kader van de geplande woningbouw te voorzien van adequate bluswatervoorzieningen. Dit in afstemming met brandweer Cluster Stad en in overeenstemming met de handleiding B&B". Daarnaast geldt het Bouwbesluit 2012 (artikel 6.30) als uitgangspunt.

Zelfredzaamheid

Bij zelfredzaamheid gaat het om de mogelijkheden voor personen in het invloedsgebied van een risicobron, om zichzelf in veiligheid te brengen, indien een ramp of een zwaar ongeval plaatsvindt. Belangrijk aspect hierbij is, dat zij zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar zonder daadwerkelijke hulp van de hulpverleningsdiensten, bijvoorbeeld door te vluchten of te schuilen. De mate van zelfredzaamheid in het rampgebied is bepalend voor de omvang van de hulpverlening tijdens een ramp of een zwaar ongeval. Om de zelfredzaamheid van de aanwezige personen te beoordelen, zijn de volgende aspecten beoordeeld:

- zelfredzaam vermogen;
- ontvluchtingsmogelijkheden;
- alarmeringsmogelijkheden.

Zelfredzaam vermogen

Het plangebied is beoordeeld op de mate van zelfredzaamheid van personen. Hierbij is het fysieke

vermogen beoordeeld, zoals geestelijke en/of lichamelijke beperkingen van groepen personen. Uit de beoordeling blijkt het volgende.

Het toekomstige plan voorziet niet in de realisatie van objecten waarbij sprake is van langdurig verblijf van groepen verminderd zelfredzame personen (zoals kleine kinderen, zieken en ouderen). De toekomstige bewoners in het plangebied vormen een gemiddelde bevolkingsgroep uit de samenleving, die over het algemeen als zelfredzaam wordt beschouwd. Het aspect zelfredzaam vermogen geeft daarom geen aanleiding tot het treffen van maatregelen.

Ontvluchtingsmogelijkheden

Het plangebied is beoordeeld op de mogelijkheden voor ontvluchten van het mogelijke rampgebied. Hierbij zijn de vluchtmogelijkheden (zo snel mogelijk) weg van de risicobronnen beoordeeld.

Het plangebied als geheel en de directe omgeving daarvan bieden over het algemeen voldoende mogelijkheden voor het ontvluchten van het mogelijke rampgebied. Op dit moment ligt het noordelijke deel van het plangebied braak. In de toekomst zal de locatie bebouwd worden. Het is belangrijk dat ook in de toekomstige situatie voldoende vluchtwegen binnen het plangebied aanwezig zijn.

Veiligheidsregio: Ik adviseer u om tijdens de ontwikkeling van het plangebied te zorgen voor voldoende vluchtwegen uit het gebied. Hiervoor kan de handleiding 'B&B' als uitgangspunt worden gebruikt.

Alarmeringsmogelijkheden

Het plangebied is beoordeeld op de mogelijkheden voor alarmering. Hierbij is beoordeeld of het plangebied in het sirenebereik van het bestaande Waarschuwing en Alarmering Systeem (WAS) ligt. De planlocatie ligt binnen het sirenebereik van het bestaande Waarschuwing en Alarmering Systeem (WAS). Daarnaast is NL-Alert (alarmering via tekstberichten op mobiele telefoons) geïntroduceerd. Hierdoor is een snelle signalering mogelijk.

Veiligheidsregio: Ten aanzien van het aspect zelfredzaamheid adviseer ik u 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, enz.).

6 Samenvatting en conclusie

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

Bijlage 2 Bodem

Inleiding

Voor de actualisatie van het bestemmingsplan voor Helpermaar is een inventarisatie uitgevoerd inzake de bodemkwaliteit. De inventarisatie is uitgevoerd op 10 december 2013 voor de beoordeling van het bestemmingsplan.

Dit bestemmingsplan is een zogenaamd actualisatieplan. Er zijn geen inhoudelijk relevante wijzigingen ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan.

De uitgevoerde inventarisatie

Binnen het plangebied komen de functies wonen, openbaar groen en water voor. De bodemkwaliteit toetsen we aan de normen die gekoppeld zijn aan het gebruik of de huidige functie.

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

Voor de inventarisatie van de bodemkwaliteitsgegevens is gebruik gemaakt van de informatie zoals opgeslagen in het informatiesysteem Squit van de gemeente Groningen. In het systeem Squit zijn in ieder geval die locaties opgenomen:

1. die verdacht zijn van een geval van (ernstige) bodemverontreiniging;
2. waar sprake is van een geval van (ernstige) bodemverontreiniging:
 - een historisch geval: ontstaan voor 1987;
 - nieuwe bodemverontreiniging: ontstaan na 1987;
3. waar een bodemsanering is uitgevoerd en waar eventuele nazorgmaatregelen of gebruiksbeperkingen van kracht zijn.

Aan het eind van deze bijlage is een lijst opgenomen met de in Squit opgenomen locaties die binnen het betreffende plangebied liggen. Op basis van deze inventarisatie is de beoordeling uitgevoerd.

Bodemverontreiniging

Een bodemverontreiniging kan tot een specifieke bron zijn te herleiden (bronverontreinigingen) of niet tot een specifieke bron (diffuse verontreiniging).

Bronverontreiniging

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

Bij de aanpak van de bodemverontreiniging moet aangesloten worden bij de geplande ontwikkelingen. De verantwoordelijkheid voor het uitvoeren van een bodemonderzoek en voor een sanering ligt bij de veroorzaker, de eigenaar en/of de belanghebbende. Het uitgangspunt is dat de locatie geschikt wordt gemaakt voor het beoogde gebruik.

Voordat met de sanering kan worden begonnen, moet de gemeente Groningen als bevoegd gezag op grond van de Wet bodembescherming instemmen met de voorgestelde sanering. De gemeente ziet toe op de juiste uitvoering van de sanering en grondverzet in het algemeen.

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de gemeentelijke bouwverordening regelen in welke gevallen de aanvraag van een Wabo-vergunning vergezeld dient te gaan van een bodemonderzoek.

Voor de locaties die verdacht zijn van een geval van (ernstige) bodemverontreiniging is een bodemonderzoek in ieder geval bij de aanvraag van een Wabo-vergunning noodzakelijk. 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.

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.

Verdachte locaties

Uit de Squit-lijst blijkt dat binnen het plangebied enkele locaties aanwezig zijn die verdacht zijn van een geval van (ernstige) bodemverontreiniging. De verdachtmaking kan het gevolg zijn van bodembedreigende activiteiten die in het verleden hebben plaatsgevonden. Het kan ook zijn dat in een eerder bodemonderzoek is vastgesteld, dat er bodemverontreiniging aanwezig is, waarvan het vermoeden bestaat dat bij nader onderzoek een geval van ernstige bodemverontreiniging wordt geconstateerd.

| Locatiecode | Locatiennaam | vervolgtaak | beoordeling status | NA 19 87 | Hoofdcategorie |
|-------------|--|----------------------|---|----------|--------------------------|
| AA001400606 | Van Ketwich Verschuurlaan 82 / Verl Hereweg 165/167 | voldoende gesaneerd | niet ernstig, licht tot matig verontreinigd | N | Bedrijfsterrein (Huidig) |
| AA001402127 | Van Ketwich Verschuurlaan, dempingen Martinizh-Van Ketwich | voldoende onderzocht | potentieel verontreinigd | N | Demping/ ophogingen |
| AA001402215 | Bordewijklaan, naast nr. 34 | voldoende onderzocht | niet ernstig, licht tot matig verontreinigd | N | Overig |

Squit-lijst. Inventarisatie bodeminformatiesysteem Groningen

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

| | |
|-----------|-------------------------------------|
| OO (fase) | (fase) oriënterend bodemonderzoek |
| NO (fase) | (fase) nader bodemonderzoek |
| HO | historisch onderzoek |
| SP | saneringsplan |
| BIO | bijzonder inventariserend onderzoek |

Binnen het plangebied is geen locatie aanwezig waar een geval van ernstige bodemverontreiniging is vastgesteld.

De verdachte locaties zijn beoordeeld als voldoende onderzocht of voldoende gesaneerd.

Voor de locatie die verdacht is van een geval van (ernstige) bodemverontreiniging is een bodemonderzoek bij de aanvraag van een Wabo-vergunning in ieder geval noodzakelijk.

De informatie over de bodemsanering inclusief de genomen beschikkingen bevindt zich in het archief van de gemeente Groningen. Dossiers zijn op afspraak in te zien (zie voor verdere informatie <http://gemeente.groningen.nl/bodem/plattegrond-groningen-met-bodeminformatie>).

Diffuse bodemverontreiniging

In de loop van de tijd kunnen op allerlei manieren puinhoudend materiaal, kooldeeltjes en ander afval in de bodem terechtgekomen. Bewoning, bedrijvigheid en ook neerslag van luchtverontreiniging kan dan de bodem belasten en een niet tot de bron te herleiden bodemverontreiniging veroorzaken.

Hergebruik

De gemeente Groningen heeft beleid voor de toepassing van grond en baggerspecie opgesteld (Nota Bodembeheer: Beleidsregels voor de toepassing van grond en baggerspecie op landbodembodem, raadsbesluit 6i van 16 december 2009).

Onderdeel van het beleid is een bodemkwaliteitskaart die inzicht geeft in de diffuse bodemkwaliteit.

Uit de bodemkwaliteitskaart blijkt dat de verwachte gemiddelde kwaliteit binnen het plangebied beter is dan de betreffende 'Achtergrondwaarde'.

De Nota Bodembeheer stelt regels voor het toepassen van grond of baggerspecie. Het eventueel

toepassen of afvoer van grond dient gemeld te worden bij een centraal meldpunt (<https://meldpuntbodemkwaliteit.agentschapnl.nl>). De beoordeling van de melding en het toezicht ligt bij de gemeente Groningen.

Voor meer informatie wordt verwezen naar de bodemkwaliteitskaart en de 'Nota Bodembeheer: Beleidsregels voor de toepassing van grond en baggerspecie op landbodem'. Deze documenten zijn in te zien via <http://gemeente.groningen.nl/bodem>

Bijlage 3. Overlegreacties



provincie
groningen

bezoekadres: St. Jansstraat 4

postadres: Postbus 610
9700 AP
Groningen

algemeen telefoonnr: 050 316 49 11

algemeen faxnr: 050 316 49 33

www.provinciegroningen.nl
info@provinciegroningen.nl

Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Groningen
T.a.v. mw. A. Meinderts,
Afd. Juridische Zaken, Parkeren en Vastgoed
Postbus 7081
9701 JB GRONINGEN



Datum : 1 mei 2014
Briefnummer : 2014-18452
Zaaknummer : 513661
Behandeld door : Westendorp J.M.
Telefoonnummer : (050) 3164802
Antwoord op : uw e-mailbericht van 10 april 2014
Bijlage : 0
Onderwerp : Verzoek om vooroverlegreactie op het
voorontwerpbestemmingsplan "Helpermaar 2014".

Geacht college,

U heeft de provincie om een vooroverlegreactie gevraagd met betrekking tot het bovengenoemde plan.

Het voorontwerp geeft de provincie geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Hoogachtend,

R. Lander
Hoofd van de afdeling Ruimte en Samenleving



VEILIGHEIDSREGIO GRONINGEN

ONTVANGEN

24 APR. 2014

Gemeente Groningen
Afdeling Juridische Zaken, Parkeren en Vastgoed
Mevrouw R. Meinderts
Postbus 7081
9701 JB Groningen

Sontweg 10
9723 AT Groningen
Postbus 86
9700 AB Groningen
Telefoon (050) 367 47 77
info@vrgroningen.nl
www.veiligheidsregiogroningen.nl

| | | | |
|-----------------|---------------|-----------------|--|
| Datum | 22 april 2014 | Onze referentie | VR 14.4308941 |
| Aantal bijlagen | - | Uw referentie | - |
| Behandeld door | M. Sorkale | Sector | Risicobeheersing, team Specialistisch Advies |
| Telefoon | 050-367 4735 | E-mail | mark-olaf.sorkale@vrgroningen.nl |

Onderwerp **Bestemmingsplan Helpermaar 2014, versie voorontwerp, advies Veiligheidsregio**

Geachte mevrouw Meinderts,

Op 14 april jl. heeft Veiligheidsregio Groningen het voorontwerp-bestemmingsplan 'Helpermaar 2014' van u ontvangen. Dit in het kader van vooroverleg, zoals bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Hierbij heeft u gevraagd om een advies van de veiligheidsregio. Naar aanleiding van uw verzoek heeft de heer Sorkale van de sector Risicobeheersing het voorontwerp-bestemmingsplan beoordeeld in het kader van externe veiligheid, specifiek het groepsrisico.

In het bestemmingsplan is een externe veiligheidsparaagraaf opgenomen. Deze bevat een toelichting van de relevante regelgeving alsmede een samenvatting van de externe veiligheidsrisico's in het plangebied. Een volledige uitwerking van het aspect externe veiligheid staat in een veiligheidsstudie in bijlage 1 (toelichting) bij het bestemmingsplan.

Veiligheidsregio Groningen is nauw betrokken geweest bij het opstellen van deze veiligheidsstudie door te adviseren over de mogelijkheden voor bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Deze adviezen zijn onverkort overgenomen. Daarom is een nadere advisering vanuit Veiligheidsregio Groningen niet aan de orde. Wel geef ik u in overweging om de acceptatie van de externe veiligheidsrisico's expliciet door het college van burgemeester en wethouders te laten vaststellen.

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

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

Piet Tolsma
Teamleider Specialistisch Advies

Deze brief is in afschrift verzonden aan:
- Veiligheidsregio Groningen, Cluster Stad, clustercommandant

SAMEN ALERT EN DAADKRACHTIG

ONTVANGEN
01 MEI 2014



Gemeente Groningen - Ruimtelijke Ordening en
Economische Zaken
Mevrouw H.M.M. Meinderts
Postbus 7081
9701 JB GRONINGEN

Aquapark 5, Veendam
Postbus 195
9640 AD Veendam
Tel 0598-693800
Fax 0598-693893
www.hunzeenaas.nl

| | | | |
|--------------------|--|-----------------------|----------------|
| Uw brief | | Datum | 30 april 2014 |
| Ons kenmerk | 14-1321 | Behandeld door | Emiel Galetzka |
| Onderwerp | Bestemmingsplan - voorontwerp - Helpermaar 2014 | Doorkiesnummer | 0598-693248 |

Geachte mevrouw Meinderts,

Hierbij reageer ik op het voorontwerp-bestemmingsplan 'Helpermaar 2014' in de gemeente Groningen.
In de toelichting en de regels zijn de wateraspecten opgenomen die voor dit plan van toepassing zijn. Verder heb ik geen opmerkingen op dit plan.

Met vriendelijke groet,
namens het dagelijks bestuur,

Jelmer Kooistra
Afdelingshoofd Beleid, Projecten en Geo-informatie

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

- 1.1 plan:
het bestemmingsplan Helpermaar 2014 met identificatienummer NL.IMRO.0014.BP539Helpermaar-ow01 van de gemeente Groningen.
- 1.2 bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.
- 1.3 verbeelding:
de verbeelding van het bestemmingsplan Helpermaar 2014, met het identificatienummer NL.IMRO.0014.BP539Helpermaar-ow01.
- 1.4 aanduiding:
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.
- 1.5 aanduidingsgrens:
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.
- 1.6 bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.
- 1.7 bebouwingspercentage:
een op de verbeelding of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van een bouwperceel, dat ten hoogste mag worden bebouwd.
- 1.8 bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak.
- 1.9 bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.
- 1.10 bouwgrens:
de grens van een bouwvlak.
- 1.11 bouwperceel:
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

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

- 1.23 bodemingrepen:
werken en werkzaamheden waarvan mag worden aangenomen dat zij het bodemarchief kunnen aantasten.
- 1.24 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.
- 1.25 bouwlaag:
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, kapverdieping en dakopbouw ten behoeve van technische voorzieningen.
- 1.26 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.
- 1.27 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.
- 1.28 culturele voorzieningen:
musea, (muziek)theaters, expositieruimten/galerieën en naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen.
- 1.29 dak:
iedere bovenbeëindiging van een gebouw.
- 1.30 erf:
al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw.
- 1.31 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.
- 1.32 gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

- 1.33 geluidsbelasting:
de geluidsbelasting vanwege een weg, een industrieterrein en/of een spoorweg.
- 1.34 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.
- 1.35 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.
- 1.36 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.
- 1.37 hoofdmassa van de bebouwing:
het hoofdgebouw exclusief architectonisch ondergeschikte delen die door de vorm onderscheiden kunnen worden van dit hoofdgebouw.
- 1.38 kamerverhuurpand:
een gebouw of een deel van een gebouw met of geschikt te maken voor vier of meer woonvertrekken, niet vallende onder het begrip logiesgebouw en/of logiesverblijf als bedoeld in het Bouwbesluit en niet zijnde een zelfstandige woonruimte als bedoeld in de Huisvestingswet, waarin (ongeacht de duur van het verblijf) (aan) drie of meer personen (al dan niet tegen betaling) nachtverblijf wordt verschaft (hebben).
- 1.39 kap:
een door tenminste één hellend dakvlak omsloten dak dat meer dan 50% van de bovenste vloerlaag van de onderliggende verdieping omvat.
- 1.40 kleinschalige bedrijfsmatige activiteit:
bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in of bij een woning met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend.
- 1.41 ligplaats:
een bij een bestemmingsplan aangewezen plaats in het water, die door een woonschip wordt ingenomen.
- 1.42 logies met ontbijt:
het verstrekken van gelegenheid tot overnachting met ontbijt als toeristisch-recreatieve voorziening in een woning en ondergeschikt aan de woonfunctie.

- 1.43 maatschappelijke dienstverlening:
het geheel van diensten die de overheden aan hun burgers leveren, alsmede het verlenen van maatschappelijke diensten, medische dienstverlening, psychosociale zorg, onderwijs, kinderdagopvang, sociaal-culturele voorzieningen, voorzieningen van levensbeschouwelijke aard, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie en speelterreinen, evenwel met uitzondering van een seksinrichting.
- 1.44 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.
- 1.45 meergeneratiewoning:
een geschakelde, zelfstandige wooneenheid met in pandige verbinding voor ouderen of mensen met een beperking en hun familie waarbij de familie mantelzorg verleent.
- 1.46 openbaar toegankelijk gebied:
weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer.
- 1.47 pand:
de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.
- 1.48 peil:
a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg of een tuin grenst: de hoogte van die weg of tuin ter plaatse van de hoofdtoegang van het gebouw;
b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.
- 1.49 prostitutie:
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.
- 1.50 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.
- 1.51 standplaats voor straathandel:
het vanaf een vaste plaats op een openbare en in de openlucht gelegen plaats te koop aanbieden, verkopen of afleveren van goederen dan wel aanbieden van diensten:
a. gebruikmakend van fysieke middelen, zoals een kraam, een wagen of een tafel;
b. door anderszins goederen uit te stallen of uitgestald te hebben om deze te koop aan te bieden, te verkopen of af te leveren.

- 1.52 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.
- 1.53 voorerfgebied:
erf dat geen onderdeel is van achtererfgebied.
- 1.54 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.
- 1.55 voorkeursgrenswaarde:
de bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder.
- 1.56 woning:
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.
- 1.57 woonhuis:
een gebouw, dat één woning omvat, dan wel twee of meer naast elkaar en/of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat, en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid kan worden beschouwd.
- 1.58 woonschip:
een schip uitsluitend of hoofdzakelijk als woning gebruikt of tot woning bestemd.
- 1.59 woonwagen:
voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst.
- 1.60 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.
- 1.61 zakelijke dienstverlening:
het verlenen van diensten, al dan niet in een kantoorgebouw, op administratief, financieel en juridisch gebied, alsmede op het gebied van de informatie- en communicatietechnologie, de verhuur en handel in onroerend goed, architecten-, onderzoeks-, marketing-, uitzend- en beveiligingsbureaus en daarmee naar de aard vergelijkbare vormen van dienstverlening.
- 1.62 zelfstandige woning:
de kleinste binnen één of meer panden gelegen en voor woondoeleinden geschikte eenheid van gebruik die in functioneel opzicht zelfstandig is.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

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

Artikel 3 Uitmetingsverschillen

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

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bermen en beplantingen;
- c. recreatieve voorzieningen;
- d. fiets- en voetpaden;
- e. verkeer ter plaatse van de aanduiding 'verkeer';
- f. waterlopen en waterpartijen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. additionele voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemene bouwregels

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

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.1 voor het bouwen van gebouwen ten dienste van de bestemming, zoals gebouwen voor onderhoud en beheer of voor recreatief (mede)gebruik van de in lid 4.1 bedoelde gronden, daaronder mede begrepen dierenverblijven, mits de oppervlakte per gebouw maximaal 50 m² en de bouwhoogte maximaal 3 meter bedraagt.

4.3.2 Voorwaarden voor afwijken

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

a. de verblijfssituatie:

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

b. het straat- en bebouwingsbeeld:

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

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

c. de verkeersveiligheid:

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

d. de milieusituatie:

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

e. de sociale veiligheid:

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

f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden:

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

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemene bouwregels

Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 5.1 genoemde doeleinden.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

Artikel 6 Water

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water;
- b. bermen en groenvoorzieningen;
- c. een brug voor langzaam verkeer ter plaatse van de aanduiding 'verkeer';
- d. steigers, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'steiger';
- e. additionele voorzieningen, waaronder bruggen, dammen en/of duikers.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemene bouwregels

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

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

- a. Een steiger als bedoeld in lid 6.1 is uitsluitend toegestaan wanneer wordt voldaan aan de volgende bebouwingseisen:
 1. de hoogte gemeten vanaf de waterspiegel mag ten hoogste 1 meter bedragen;
 2. op de steiger mogen geen bouwwerken worden opgericht, met uitzondering van een afscheiding waarvan de hoogte, gemeten vanaf de vloer, ten hoogste 1,20 meter mag bedragen.
- b. Voor overige bouwwerken, geen gebouw zijnde geldt, dat de bouwhoogte maximaal 6 meter mag bedragen.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de leden 1 en 2 voor het toestaan van steigers, eventueel in de vorm van vlonderpaden, op andere plaatsen dan daar is toegestaan.

6.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met een bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval het gebruik van gronden ten behoeve van ligplaatsen voor woon- en bedrijfsschepen gerekend.

Artikel 7 Wonen-1

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemene bouwregels

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

7.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen.

- a. De gebouwen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd.
- b. De afstand tussen vrijstaande hoofdgebouwen en één van beide zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt minimaal 7 meter.
- c. De afstand tussen twee aaneengebouwde hoofdgebouwen, c.q. twee-onder-een-kapwoningen, en één van beide zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt minimaal 1,5 meter.
- d. De bouw- en goothoogte mogen maximaal de aangegeven bouw- en goothoogte bedragen.

7.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen.

- a. Aangebouwde bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend aan de achtergevel van de hoofdmassa van de bebouwing worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. de maximale bouwhoogte 4 meter bedraagt;
 2. de maximale bouwhoogte niet hoger is dan 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
 3. de maximale diepte, gemeten vanuit (het verlengde van) de achtergevel van de hoofdmassa van de bebouwing, 4 meter bedraagt;
 4. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 1 meter bedraagt.
- b. Vrijstaande bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend in achtererfgebied worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. de maximale bouwhoogte 3 meter bedraagt;
 2. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 1 meter bedraagt.
- c. Door het hier bedoelde bouwen mag de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, in achtererfgebied maximaal 50 m² bedragen, met dien verstande dat achtererfgebied voor maximaal 50% mag zijn bebouwd.

7.2.4 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

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

- d. Door het hier bedoelde bouwen mag de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, in achtererfgebied maximaal 50 m² bedragen, met dien verstande dat achtererfgebied voor maximaal 50% mag zijn bebouwd.

7.3 Nadere eisen

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

a. de verblijfssituatie:

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

b. het straat- en bebouwingsbeeld:

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

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

c. de verkeersveiligheid:

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

d. de sociale veiligheid:

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

e. de milieusituatie:

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

f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden:

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

7.4 Afwijken van de bouwregels

7.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

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

- lid 7.2.2 onder d voor vergroting van de toegestane goot- en/of bouwhoogte met maximaal 4 meter;
- lid 7.2.3 onder a.1 en a.2 voor het vergroten van de toegestane bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk, echter uitsluitend ten behoeve van een kap en met dien verstande dat de goothoogte maximaal 4 meter mag bedragen;
- lid 7.2.3 onder a.3 voor het vergroten van de toegestane diepte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk, gemeten vanuit (het verlengde van) de achtergevel van de hoofdmasa van de bebouwing tot maximaal 5 meter;
- lid 7.2.3 onder a.4 voor het bouwen van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk tot op de erfrens;
- lid 7.2.3 onder a voor het oprichten van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk aan de zijgevel van de hoofdmasa van de bebouwing, met dien verstande dat:
 - de maximale goothoogte 4 meter bedraagt;

2. de maximale bouwhoogte niet hoger is dan 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
 3. de maximale breedte, gemeten vanuit (het verlengde van) de zijgevel van de hoofdmassa van de bebouwing, 4 meter bedraagt;
 4. in afwijking van het bepaalde onder 2 een kap is toegestaan;
- f. lid 7.2.3 onder b.1 voor het vergroten van de toegestane bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk tot maximaal 4,50 meter, echter uitsluitend ten behoeve van een kap;
 - g. lid 7.2.3 onder b.2 voor het bouwen van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk tot op de erfrens;
 - h. lid 7.2.3 onder b voor het oprichten van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk op het voorerfgebied, met dien verstande dat:
 1. het vrijstaand bijbehorend bouwwerk achter (het verlengde van) de voorgevel moet zijn gesitueerd;
 2. de goothoogte maximaal 3 meter bedraagt;
 3. de bouwhoogte maximaal 4,50 meter bedraagt, echter uitsluitend ten behoeve van een kap;
 4. door het hier bedoelde bouwen mag de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, op het gehele perceel maximaal 70m² bedragen waarbij het deel van het voorerfgebied dat is gelegen achter (het verlengde van) de voorgevel voor maximaal 60% mag zijn bebouwd;
 5. voor vrijstaande woningen geldt dat door het hier bedoelde bouwen de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, op het gehele perceel maximaal 100m² mag bedragen waarbij het deel van het voorerfgebied dat is gelegen achter (het verlengde van) de voorgevel voor maximaal 60% mag zijn bebouwd;
 - i. lid 7.2.3 onder c en lid 7.2.4 onder d voor vergroting van de totale oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, in achtererfgebied tot maximaal 70 m² waarbij achtererfgebied voor maximaal 60% mag worden bebouwd;
 - j. lid 7.2.3 onder c en 7.2.4 onder d voor vergroting van de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, in achtererfgebied van vrijstaande woningen tot maximaal 100 m² waarbij achtererfgebied voor maximaal 60% mag worden bebouwd.

7.4.2 Voorwaarden voor afwijken

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

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

Het gestelde in 7.3 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

7.5 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- b. het gebruik van aangebouwde bijbehorende bouwwerken voor zelfstandige bewoning;
- c. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden beroep;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten, voor zover dit niet uitdrukkelijk op grond van lid 7.1 is toegestaan.

7.6 Afwijken van de gebruiksregels

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

- a. lid 7.5 onder c voor het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden beroep tot een maximum van 70 m². Het gestelde in lid 7.4.2 onder b, c, e en f is hierbij van overeenkomstige toepassing;
- b. lid 7.5 onder d voor het gebruik van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit tot een maximum van 70 m² en voor zover voorkomend op de bij dit plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten wonen-werken. Het gestelde in lid 7.4.2 onder b, c, e en f is hierbij van overeenkomstige toepassing.

7.7 Wijzigingsbevoegdheid

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

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

Het gestelde in lid 7.3 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

Artikel 8 Wonen-2

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemene bouwregels

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

8.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen.

- a. De gebouwen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd.
- b. Per perceel is maximaal 1 woning toegestaan.
- c. De afstand tussen vrijstaande hoofdgebouwen en de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 4 meter.
- d. De bouw- en goothoogte mogen maximaal de aangegeven bouw- en goothoogte bedragen.
- e. Het bebouwingspercentage mag maximaal het aangegeven percentage bedragen.

8.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen.

- a. Aangebouwde bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend aan de achtergevel van de hoofdmassa van de bebouwing worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. de maximale bouwhoogte 4 meter bedraagt;
 2. de maximale bouwhoogte niet hoger is dan 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
 3. de maximale diepte, gemeten vanuit (het verlengde van) de achtergevel van de hoofdmassa van de bebouwing, 4 meter bedraagt;
 4. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 1 meter bedraagt.
- b. Vrijstaande bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend in achtererfgebied worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. de maximale bouwhoogte 3 meter bedraagt;
 2. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 1 meter bedraagt.
- c. Door het hier bedoelde bouwen mag de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, in achtererfgebied maximaal 50 m² bedragen, met dien verstande dat achtererfgebied voor maximaal 50% mag zijn bebouwd.

8.2.4 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

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

- d. Door het hier bedoelde bouwen mag de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, in achtererfgebied maximaal 50 m² bedragen, met dien verstande dat achtererfgebied voor maximaal 50% mag zijn bebouwd.

8.3 Nadere eisen

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

a. de verblijfsituatie:

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

b. het straat- en bebouwingsbeeld:

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

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

c. de verkeersveiligheid:

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

d. de sociale veiligheid:

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

e. de milieusituatie:

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

f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden:

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

8.4 Afwijken van de bouwregels

8.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

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

- lid 8.2.2 onder d voor vergroting van de toegestane goot- en/of bouwhoogte met maximaal 4 meter;
- lid 8.2.2 onder e voor vergroting van het maximale bebouwingspercentage met maximaal het getal 10;
- lid 8.2.3 onder a.1 en a.2 voor het vergroten van de toegestane bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk, echter uitsluitend ten behoeve van een kap en met dien verstande dat de goothoogte maximaal 4 meter mag bedragen;
- lid 8.2.3 onder a.3 voor het vergroten van de toegestane diepte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk, gemeten vanuit (het verlengde van) de achtergevel van de hoofdmassa van de bebouwing tot maximaal 5 meter;
- lid 8.2.3 onder a.4 voor het bouwen van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk tot op de erfgrans;

- f. lid 8.2.3 onder a voor het oprichten van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk aan de zijgevel van de hoofdmassa van de bebouwing, met dien verstande dat:
 1. de maximale goothoogte 4 meter bedraagt;
 2. de maximale bouwhoogte niet hoger is dan 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
 3. de maximale breedte, gemeten vanuit (het verlengde van) de zijgevel van de hoofdmassa van de bebouwing, 4 meter bedraagt;
 4. in afwijking van het bepaalde onder 2 een kap is toegestaan;
- g. lid 8.2.3 onder b.1 voor het vergroten van de toegestane bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk tot maximaal 4,50 meter, echter uitsluitend ten behoeve van een kap;
- h. lid 8.2.3 onder b.2 voor het bouwen van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk tot op de erfgrans;
- i. lid 8.2.3 onder b voor het oprichten van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk op het voor erfgebied, met dien verstande dat:
 1. het vrijstaand bijbehorend bouwwerk achter (het verlengde van) de voorgevel moet zijn gesitueerd;
 2. de goothoogte maximaal 3 meter bedraagt;
 3. de bouwhoogte maximaal 4,50 meter bedraagt, echter uitsluitend ten behoeve van een kap;
 4. door het hier bedoelde bouwen mag de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, op het gehele perceel maximaal 70m² bedragen waarbij het deel van het voor erfgebied dat is gelegen achter (het verlengde van) de voorgevel voor maximaal 60% mag zijn bebouwd;
 5. voor vrijstaande woningen geldt dat door het hier bedoelde bouwen de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, op het gehele perceel maximaal 100m² mag bedragen waarbij het deel van het voor erfgebied dat is gelegen achter (het verlengde van) de voorgevel voor maximaal 60% mag zijn bebouwd;
- j. lid 8.2.3 onder c en lid 8.2.4 onder d voor vergroting van de totale oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, in achter erfgebied tot maximaal 70 m² waarbij achter erfgebied voor maximaal 60% mag worden bebouwd;
- k. lid 8.2.3 onder c en lid 8.2.4 onder d voor vergroting van de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, in achter erfgebied van vrijstaande woningen tot maximaal 100 m² waarbij achter erfgebied voor maximaal 60% mag worden bebouwd.

8.4.2 Voorwaarden voor afwijken

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

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

Het gestelde in 8.3 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

8.5 Specifieke gebruiksregels

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

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

8.6 Afwijken van de gebruiksregels

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

- a. lid 8.5 onder c voor het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden beroep tot een maximum van 70m². Het gestelde in lid 8.4.2 onder b, c, e en f is hierbij van overeenkomstige toepassing;
- b. lid 8.5 onder d voor het gebruik van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit tot een maximum van 70 m² en voor zover voorkomend op de bij dit plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten wonen-werken. Het gestelde in lid 8.4.2 onder b, c, e en f is hierbij van overeenkomstige toepassing.

8.7 Wijzigingsbevoegdheid

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

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

Het gestelde in lid 8.3 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

Artikel 9 Wonen-3

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. bijzondere vormen van huisvesting, zoals begeleid wonen en kamerverhuur;
- c. logies met ontbijt, met dien verstande dat deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en ten dienste van deze functie maximaal twee (slaap)kamers voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt;
- d. wegen voor langzaam verkeer ter plaatse van de aanduiding 'verkeer';
- e. additionele voorzieningen.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemene bouwregels

Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 9.1 genoemde doeleinden.

9.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen.

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

9.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen.

- a. Aangebouwde bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend aan de achtergevel van de hoofdmassa van de bebouwing worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. de maximale bouwhoogte 4 meter bedraagt;
 2. de maximale bouwhoogte niet hoger is dan 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
 3. de maximale diepte, gemeten vanuit (het verlengde van) de achtergevel van de hoofdmassa van de bebouwing, 4 meter bedraagt;
 4. de afstand tot de zij- en achtererfgrens, indien deze grenst aan het openbaar toegankelijk gebied, minimaal 1 meter bedraagt.
- b. Vrijstaande bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend in achtererfgebied worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. de maximale bouwhoogte 3 meter bedraagt;
 2. de afstand tot de zij- en achtererfgrens, indien deze grenst aan het openbaar toegankelijk gebied, minimaal 1 meter bedraagt.
- c. Door het hier bedoelde bouwen mag de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, in achtererfgebied, voor zover het betreft het gedeelte van de gronden buiten het bouwvlak waarop hoofdgebouwen mogen worden opgericht, maximaal 50 m² bedragen, met dien verstande dat achtererfgebied voor maximaal 50% mag zijn bebouwd.

9.2.4 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

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

- d. Door het hier bedoelde bouwen mag de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, in achtererfgebied, voor zover het betreft het gedeelte van de gronden buiten het bouwvlak waarop hoofdgebouwen mogen worden opgericht, maximaal 50% bedragen.

9.3 Nadere eisen

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

a. de verblijfssituatie:

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

b. het straat- en bebouwingsbeeld:

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

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

c. de verkeersveiligheid:

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

d. de sociale veiligheid:

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

e. de milieusituatie:

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

f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden:

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

9.4 Afwijken van de bouwregels

9.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

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

- lid 9.2.2 onder a voor overschrijding van het bouwvlak ten behoeve van erkers aan de voorgevel met dien verstande dat de diepte gemeten vanaf de gevel maximaal 1,2 meter bedraagt, de breedte maximaal 5 meter bedraagt en de hoogte maximaal 7 meter bedraagt;
- lid 9.2.2 onder b voor vergroting van de toegestane bouwhoogte met maximaal 4 meter;
- lid 9.2.3 onder a.1 en a.2 voor het vergroten van de toegestane bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk, echter uitsluitend ten behoeve van een kap en met dien verstande dat de goothoogte maximaal 4 meter mag bedragen;
- lid 9.2.3 onder a.3 voor het vergroten van de toegestane diepte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk, gemeten vanuit (het verlengde van) de achtergevel van de hoofdmassa van de bebouwing tot maximaal 5 meter;

- e. lid 9.2.3 onder a.4 voor het bouwen van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk tot op de erfgrans;
- f. lid 9.2.3 onder a voor het oprichten van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk aan de zijgevel van de hoofdmassa van de bebouwing, met dien verstande dat:
 - 1. de maximale goothoogte 4 meter bedraagt;
 - 2. de maximale bouwhoogte niet hoger is dan 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
 - 3. de maximale breedte, gemeten vanuit (het verlengde van) de zijgevel van de hoofdmassa van de bebouwing, 4 meter bedraagt;
 - 4. in afwijking van het bepaalde onder 2 een kap is toegestaan;
- g. lid 9.2.3 onder b.1 voor het vergroten van de toegestane bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk tot maximaal 4,50 meter, echter uitsluitend ten behoeve van een kap;
- h. lid 9.2.3 onder b.2 voor het bouwen van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk tot op de erfgrans;
- i. lid 9.2.3 onder b voor het oprichten van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk op het voorerfgebied, met dien verstande dat:
 - 1. het vrijstaand bijbehorend bouwwerk achter (het verlengde van) de voorgevel moet zijn gesitueerd;
 - 2. de goothoogte maximaal 3 meter bedraagt;
 - 3. de bouwhoogte maximaal 4,50 meter bedraagt, echter uitsluitend ten behoeve van een kap;
 - 4. door het hier bedoelde bouwen mag de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, op het gehele perceel maximaal 70m² bedragen waarbij het deel van het voorerfgebied dat is gelegen achter (het verlengde van) de voorgevel voor maximaal 60% mag zijn bebouwd;
 - 5. voor vrijstaande woningen geldt dat door het hier bedoelde bouwen de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, op het gehele perceel maximaal 100 m² mag bedragen waarbij het deel van het voorerfgebied dat is gelegen achter (het verlengde van) de voorgevel voor maximaal 60% mag zijn bebouwd;
- j. lid 9.2.3 onder c en lid 9.2.4 onder d voor vergroting van de totale oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, in achtererfgebied, voor zover het betreft het gedeelte van de gronden buiten het bouwvlak waarop hoofdgebouwen mogen worden opgericht, tot maximaal 70 m² waarbij achtererfgebied voor maximaal 60% mag worden bebouwd.

9.4.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in lid 9.4.1 is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

Het gestelde in 9.3 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

9.5 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- b. het gebruik van aangebouwde bijbehorende bouwwerken voor zelfstandige bewoning;
- c. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden beroep;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten, voor zover dit niet uitdrukkelijk op grond van lid 9.1 is toegestaan.

9.6 Afwijken van de gebruiksregels

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

- a. lid 9.5 onder c voor het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden beroep tot een maximum van 70 m². Het gestelde in lid 9.4.2 onder b, c, e en f is hierbij van overeenkomstige toepassing;
- b. lid 9.5 onder d voor het gebruik van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit tot een maximum van 70 m² en voor zover voorkomend op de bij dit plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten wonen-werken. Het gestelde in lid 9.4.2 onder b, c, e en f is hierbij van overeenkomstige toepassing.

9.7 Wijzigingsbevoegdheid

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

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

Het gestelde in lid 9.3 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

Artikel 10 Wonen-4

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. bijzondere vormen van huisvesting, zoals begeleid wonen en kamerverhuur;
- c. logies met ontbijt, met dien verstande dat deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en ten dienste van deze functie maximaal twee (slaap)kamers voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt;
- d. wegen voor langzaam verkeer ter plaatse van de aanduiding 'verkeer';
- e. additionele voorzieningen.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Algemene bouwregels

Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 10.1 genoemde doeleinden.

10.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen.

- a. De gebouwen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd.
- b. De gebouwen mogen uitsluitend vrijstaand of als twee-onder-een kapwoning worden gebouwd.
- c. De afstand tussen vrijstaande hoofdgebouwen en de beide zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt minimaal 4 meter.
- d. De afstand tussen twee aaneengebouwde hoofdgebouwen en één van beide zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt minimaal 4 meter.
- e. De bouw- en goothoogte mogen maximaal de aangegeven bouw- en goothoogte bedragen.
- f. Het bebouwingspercentage mag maximaal het aangegeven percentage bedragen.

10.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. Aangebouwde bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend aan de achtergevel van de hoofdmassa van de bebouwing worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. de maximale bouwhoogte 4 meter bedraagt;
 2. de maximale bouwhoogte niet hoger is dan 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
 3. de maximale diepte, gemeten vanuit (het verlengde van) de achtergevel van de hoofdmassa van de bebouwing, 4 meter bedraagt;
 4. de afstand tot de zij- en achtererfgrens, indien deze grenst aan het openbaar toegankelijk gebied, minimaal 1 meter bedraagt.
- b. Vrijstaande bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend in achtererfgebied worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. de maximale bouwhoogte 3 meter bedraagt;
 2. de afstand tot de zij- en achtererfgrens, indien deze grenst aan het openbaar toegankelijk gebied, minimaal 1 meter bedraagt.
- c. Door het hier bedoelde bouwen mag de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, in achtererfgebied maximaal 50 m² bedragen, met dien verstande dat achtererfgebied voor maximaal 50% mag zijn bebouwd.

10.2.4 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

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

10.3 Nadere eisen

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

a. de verblijfsituatie:

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.

10.4 Afwijken van de bouwregels

10.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

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

- a. lid 10.2.2 onder e voor vergroting van de toegestane goot- en/of bouwhoogte met maximaal 4 meter;
- b. lid 10.2.2 onder f voor vergroting van het maximale bebouwingspercentage met maximaal het getal 10;

- c. lid 10.2.3 onder a.1 en a.2 voor het vergroten van de toegestane bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk, echter uitsluitend ten behoeve van een kap en met dien verstande dat de goothoogte maximaal 4 meter mag bedragen;
- d. lid 10.2.3 onder a.3 voor het vergroten van de toegestane diepte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk, gemeten vanuit (het verlengde van) de achtergevel van de hoofdmassa van de bebouwing tot maximaal 5 meter;
- e. lid 10.2.3 onder a.4 voor het bouwen van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk tot op de erfgrans;
- f. lid 10.2.3 onder a voor het oprichten van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk aan de zijgevel van de hoofdmassa van de bebouwing, met dien verstande dat:
 - 1. de maximale goothoogte 4 meter bedraagt;
 - 2. de maximale bouwhoogte niet hoger is dan 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
 - 3. de maximale breedte, gemeten vanuit (het verlengde van) de zijgevel van de hoofdmassa van de bebouwing, 4 meter bedraagt;
 - 4. in afwijking van het bepaalde onder 2 een kap is toegestaan;
- g. lid 10.2.3 onder b.1 voor het vergroten van de toegestane bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk tot maximaal 4,50 meter, echter uitsluitend ten behoeve van een kap;
- h. lid 10.2.3 onder b.2 voor het bouwen van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk tot op de erfgrans;
- i. lid 10.2.3 onder b voor het oprichten van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk op het voor erfgebied, met dien verstande dat:
 - 1. het vrijstaand bijbehorend bouwwerk achter (het verlengde van) de voorgevel moet zijn gesitueerd;
 - 2. de goothoogte maximaal 3 meter bedraagt;
 - 3. de bouwhoogte maximaal 4,50 meter bedraagt, echter uitsluitend ten behoeve van een kap;
 - 4. door het hier bedoelde bouwen mag de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, op het gehele perceel maximaal 70m² bedragen waarbij het deel van het voor erfgebied dat is gelegen achter (het verlengde van) de voorgevel voor maximaal 60% mag zijn bebouwd;
 - 5. voor vrijstaande woningen geldt dat door het hier bedoelde bouwen de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, op het gehele perceel maximaal 100 m² mag bedragen waarbij het deel van het voor erfgebied dat is gelegen achter (het verlengde van) de voorgevel voor maximaal 60% mag zijn bebouwd;
- j. lid 10.2.3 onder c en lid 10.2.4 onder d voor vergroting van de totale oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, in achter erfgebied tot maximaal 70 m² waarbij achter erfgebied voor maximaal 60% mag worden bebouwd;
- k. lid 10.2.3 onder c en lid 10.2.4 onder d voor vergroting van de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, in achter erfgebied van vrijstaande woningen tot maximaal 100 m² waarbij achter erfgebied voor maximaal 60% mag worden bebouwd.

10.4.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in lid 10.4.1 is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

Het gestelde in 10.3 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

10.5 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- b. het gebruik van aangebouwde bijbehorende bouwwerken voor zelfstandige bewoning;
- c. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden beroep;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten, voor zover dit niet uitdrukkelijk op grond van lid 10.1 is toegestaan.

10.6 Afwijken van de gebruiksregels

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

- a. lid 10.5 onder c voor het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden beroep tot een maximum van 70m². Het gestelde in lid 10.4.2 onder b, c, e en f is hierbij van overeenkomstige toepassing;
- b. lid 10.5 onder d voor het gebruik van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit tot een maximum van 70 m² en voor zover voorkomend op de bij dit plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten wonen-werken. Het gestelde in lid 10.4.2 onder b, c, e en f is hierbij van overeenkomstige toepassing.

10.7 Wijzigingsbevoegdheid

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

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

Het gestelde in lid 10.3 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

Artikel 11 Wonen-5

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. bijzondere vormen van huisvesting, zoals begeleid wonen en kamerverhuur;
- c. maatschappelijke dienstverlening, ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk', met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- d. een ondergrondse parkeervoorziening ter plaatse van de aanduiding 'parkeren';
- e. additionele voorzieningen.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Algemene bouwregels

1. Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 11.1 genoemde doeleinden.
2. Voor het bouwen van de ondergrondse parkeergarage gelden de volgende bepalingen:
 - a. de hoogte van de ondergrondse parkeergarage mag tot een hoogte, gemeten vanaf peil tot de bovenkant van de hoogste vloerlaag, ten hoogste 1,20 meter boven peil bedragen;
 - b. overige bebouwingseisen van lid 11.2 zijn niet van toepassing op de ondergrondse parkeergarage.

11.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. De gebouwen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd.
- b. De minimale en maximale bouwhoogte mogen minimaal respectievelijk maximaal de aangegeven bouwhoogte bedragen.
- c. Het bebouwingspercentage mag maximaal het aangegeven percentage bedragen.

11.3 Nadere eisen

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

a. de verblijfsituatie:

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.

11.4 Afwijken van de bouwregels

11.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

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

- a. lid 11.2.2 onder a voor overschrijding van het bouwvlak voor het toestaan van bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, tot in totaal maximaal 100 m² per hoofdgebouw en met een maximale bouwhoogte van 3 meter;
- b. lid 11.2.2 onder b voor vergroting van de toegestane goot- en/of bouwhoogte met maximaal 4 meter, met dien verstande dat deze afwijkingsbevoegdheid niet mag worden toegepast voor zover het de gronden betreft gelegen ten zuiden van de op de verbeelding aangegeven gastransportleiding;
- c. lid 11.2.2 onder b voor verlaging van de minimaal toegestane goot- en/of bouwhoogte met maximaal 4 meter;
- d. lid 11.2.2 onder c voor vergroting van het maximale bebouwingspercentage met maximaal het getal 10.

11.4.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in lid 11.4.1 is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

Het gestelde in 11.3 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

11.5 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- b. het gebruik van aangebouwde bijbehorende bouwwerken voor zelfstandige bewoning;
- c. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden beroep;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten.

11.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.5 onder d voor het gebruik van hoofdgebouwen ten behoeve van een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit tot een maximum van 70 m² en voor zover voorkomend op de bij dit plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten wonen-werken. Het gestelde in lid 11.4.2 onder b, c, e en f is hierbij van overeenkomstige toepassing.

11.7 Wijzigingsbevoegdheid

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

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

Het gestelde in lid 11.3 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

Artikel 12 Leiding - Gas

12.1 Bestemmingsomschrijving

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

12.2 Bouwregels

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

12.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 12.2 ten behoeve van de bouw van in de andere bestemming(en) genoemde bouwwerken, geen gebouw zijnde, na voorafgaand overleg met de betreffende leidingbeheerder en mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het veilig en doelmatig functioneren van de aardgastransportleiding.

12.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

12.4.1 Vergunningplicht

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

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

12.4.2 Uitzondering van de vergunningplicht

Het in lid 12.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:

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

12.4.3 Voorwaarden voor vergunningverlening

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

Artikel 13 Waarde - Archeologie 2

13.1 Bestemmingsomschrijving

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

13.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken met een grotere oppervlakte dan 200 m² en een grotere diepte dan 0,3 meter beneden maaiveld, waarvoor een omgevingsvergunning is vereist, geldt dat deze uitsluitend mogen worden gebouwd nadat de aanvrager een archeologisch rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld. Indien archeologische waarden worden aangetroffen, dient een advies te worden ingewonnen ten aanzien van de voorgenomen werken bij een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

13.3 Afwijken van de bouwregels

13.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 13.2 mits aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. Op basis van archeologisch onderzoek door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg is aangetoond dat er geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.
- b. Op basis van archeologisch onderzoek door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad.
- c. Er worden technische maatregelen getroffen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden.
- d. Er wordt archeologisch onderzoek door middel van opgraving uitgevoerd.
- e. De bouw van het bouwwerk wordt begeleid door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

13.3.2 Voorwaarden voor afwijken

Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn om aan de in lid 13.3.1 genoemde vergunning voorwaarden te verbinden wordt een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg om advies gevraagd.

13.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

13.4.1 Vergunningplicht

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

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

13.4.2 Uitzondering van de vergunningplicht

Het in lid 13.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:

- a. die het normale onderhoud betreffen;
- b. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. tot een oppervlakte kleiner dan 200 m² en een diepte kleiner dan 0,3 meter beneden maaiveld;
- d. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

13.4.3 Voorwaarden voor vergunningverlening

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

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

13.5 Wijzigingsbevoegdheid

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 14 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 15 Algemene gebruiksregels

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

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

Artikel 16 Algemene bouwregels

16.1 Woningsplitsing

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

16.2 Afwijkingsbevoegdheid

1. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 16.1:
 - a. mits:
 - de gebruiksoppervlakte van de woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140 m², en
 - de gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50 m².
 - b. voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning.

16.3 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in lid 16.2 is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

16.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met een bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt, onverminderd het bepaalde in lid 2, in ieder geval gerekend het gebruik van een bestaande woning als meer dan één zelfstandige woning.

Artikel 17 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

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

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

Artikel 18 Algemene afwijkingsregels

18.1 Afwijkingsbevoegdheid

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

- a. van de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot maximaal 10% van die maten, afmetingen en percentages en/of van de bij recht in de regels en/of op de verbeelding gegeven maten en afmetingen tot maximaal 1 meter;
- b. voor aanpassing in geringe mate van het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. voor overschrijding van de bouw- en/of maatvoeringsgrenzen:
 1. indien een meetverschil of de situatie ter plekke daartoe aanleiding geeft;
 2. ten behoeve van stoepen, toegangen, portieken, hellingbanen, buitentrappen, terrassen, erkers, balkons, luifels, hijsinrichtingen, lift- en trappenhuizen alsmede naar de aard vergelijkbare delen van bouwwerken;
- d. voor overschrijding van de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en buitentrappen, mits:
 1. de oppervlakte van de vergroting maximaal 25 m² bedraagt;
 2. deze bouwhoogte met maximaal 25% wordt overschreden;
- e. voor het oprichten van kleine, niet voor bewoning bestemde, gebouwtjes voor zakelijke doeleinden, zoals kiosken en naar aard en omvang daarmee gelijk te stellen gebouwtjes, met een maximale inhoud van 50 m³;
- f. voor het oprichten van bouwwerken van openbaar nut en voor duurzame energieopwekking, zoalsabri's, telefooncellen, transformatorhuisjes, gasreducerstations, pompgebouwen voor warmte-koudeopslag en daarmee gelijk te stellen bouwwerken met een maximale inhoud van 200 m³;
- g. voor het oprichten van containers voor het inzamelen van huishoudelijke afvalstoffen, als bedoeld in artikel 1.1., eerste lid, Wet milieubeheer, met een maximale inhoud van 200 m³, met dien verstande dat voor ondergrondse containers geen 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.

18.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels met toepassing van lid 18.1 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 19 Overgangsrecht

19.1 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.

19.2 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 20 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan Helpermaar 2014.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten wonen-werken

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

Verklaring gebruikte afkortingen

n.e.g. niet elders genoemd