

Uitwerkingsplan
De Meeuwen

versie voorontwerp

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
Hoofdstuk 2 Beleidskader	9
Hoofdstuk 3 De beoogde ontwikkeling	13
Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden / omgevingsaspecten	19
Hoofdstuk 5 Juridische toelichting	35
Hoofdstuk 6 Participatie, inspraak en overleg	41
Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid / exploitatie	43
Bijlagen bij de toelichting	45
Regels	47
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	49
Artikel 1 Begrippen	49
Artikel 2 Wijze van meten	54
Artikel 3 Uitmetingsverschillen	55
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	57
Artikel 4 Wonen	57
Artikel 5 Waarde - Archeologie 2	60
Hoofdstuk 3 Algemene regels	63
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel	63
Artikel 7 Algemene bouwregels	64
Artikel 8 Algemene gebruiksregels	66
Artikel 9 Bijzondere aanduidingsregels - Geluidzone industrie	67
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels	68
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	71
Artikel 11 Overgangsrecht	71
Artikel 12 Slotregel	72
Bijlagen bij de regels	73
Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten wonen-werken	75

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

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



De woonwijk De Meeuwen met rood omrand het uitwerkingsgebied

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



Situering van het plangebied in de stad

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

1.2 Begrenzing plangebied

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

1.3 Geldend bestemmingsplan en uitwerkingsbevoegdheid

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

8.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

8.2 Uitwerkingsregels

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

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

8.3 Bouwregels

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

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

Duurzame verstedelijking

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

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

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

2.2 Provinciaal beleid: Omgevingsvisie en Omgevingsverordening

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

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

Ruimtelijke kwaliteit

De provincie streeft naar een zo hoog mogelijke ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijke kwaliteit wordt bepaald door de mate waarin binnen een gebied de gebruikswaarde, de

belevingswaarde en de toekomstwaarde in onderlinge verhouding geoptimaliseerd zijn. In het beleid wordt onderscheid gemaakt tussen stedelijk gebied en buitengebied. Dit plangebied ligt in het stedelijk gebied. Hier kunnen stedelijke functies, zoals woningen, toegevoegd worden. Gemeenten zijn primair verantwoordelijk voor de ruimtelijke kwaliteit binnen het stedelijk gebied. Er worden vanuit het provinciale beleid dan ook geen aanvullende eisen gesteld.

Aantrekkelijk vestigingsklimaat

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

Omgevingsverordening

In artikel 2.13.4 van de verordening worden regels gegeven met betrekking tot woningbouw. Een ruimtelijk plan kan alleen in woningbouw voorzien, voor zover deze woningbouwmogelijkheden naar aard, locatie en aantal overeenstemmen met een regionale woonvisie. In de paragrafen 2.3 en 3.2 wordt beschreven dat de voorgenomen woningbouwontwikkeling past binnen het gemeentelijk woonbeleid.

Conclusie

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

2.3 Gemeentelijk beleid, Structuurvisie 2008-2020 'Groningen, Stad op scherp

In de Structuurvisie 2008 - 2020 Groningen, Stad op Scherp (2009) is in grote lijnen de toekomst van de stad geschetst. De gemeente stelt zichzelf als doel om de woon- en leefomstandigheden van de huidige en toekomstige bewoners van Groningen te verbeteren, haar positie als hoofdstad van het Noorden te versterken. Ook wil Groningen als stad en als nationaal stedelijk netwerk met Assen zich in de (inter)nationale context positioneren als stad en regio met economische kansen en potenties in met name de kennissector.

In algemene zin streeft de gemeente naar aantrekkelijke, onderscheidende wijken en een woningaanbod dat voldoet aan de specifieke woonwensen: van jong tot oud, van arm tot rijk, van modern tot meer traditioneel. Kwantitatief staat de gemeente voor een forse opgave. Tussen 2008 en 2020 moeten circa 15.000 woningen gebouwd worden.

Woonvisie gemeente Groningen

De gemeenteraad heeft op 19 mei 2015 de woonvisie "Wonen in Stad" vastgesteld. In de woonvisie wordt geconstateerd dat de stad de komende jaren nog verder zal doorgroeien: van 200.000 inwoners in 2015 tot ongeveer 235.000 inwoners in 2030. Nieuwbouw zal hierdoor de komende tijd nodig blijven. De focus blijft liggen op stedelijke milieus.

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

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

Meerjarenprogramma Wonen 2018-2021

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

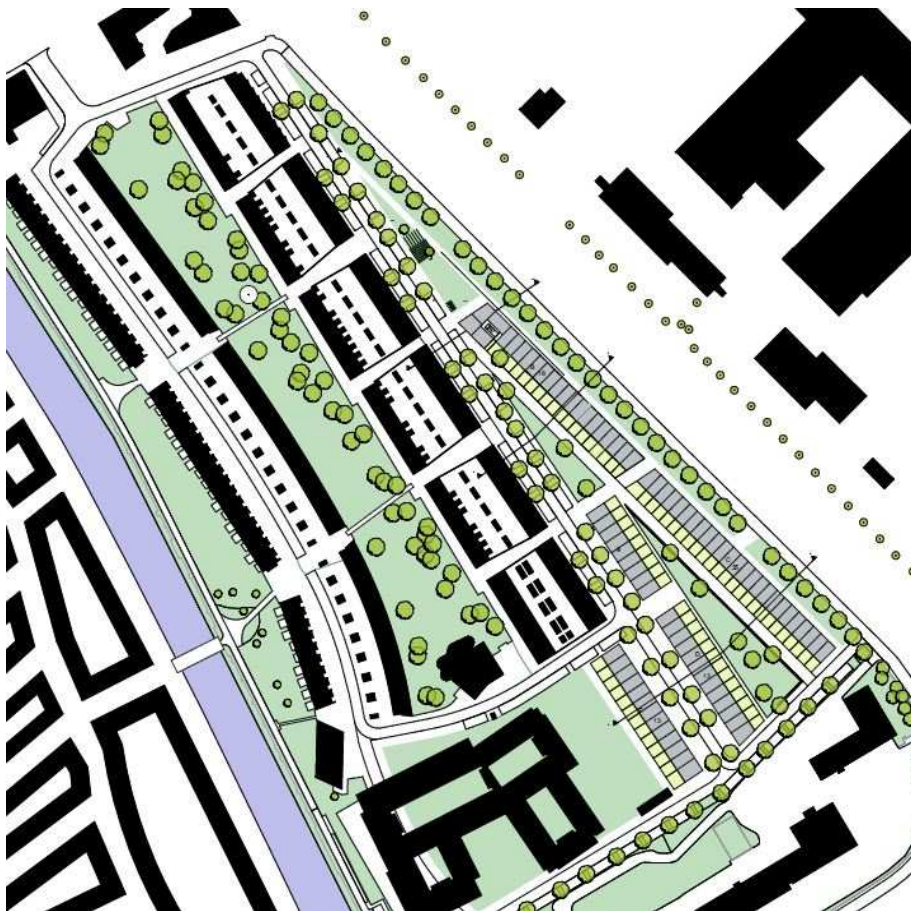
Hoofdstuk 3 De beoogde ontwikkeling

3.1 Stedenbouwkundig concept

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

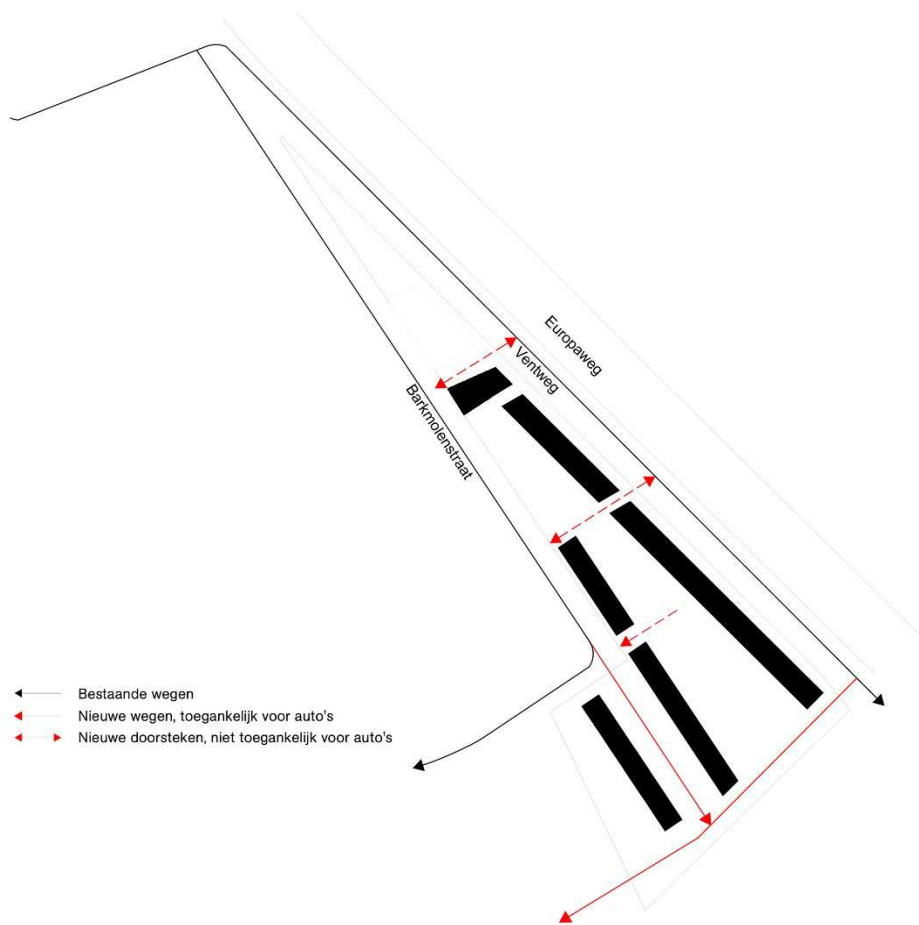
Ter ontsluiting van het plangebied wordt de oostelijke poot van de Barkmolenstraat verder naar het zuiden doorgetrokken, tot vlak voor het terrein van het TKP-kantoor, en vervolgens aangesloten op de parallelweg van de Europaweg.

Het plan betreft woningbouw in de vorm van grondgebonden woningen in drie, vier en vijf lagen.



Stedenbouwkundig ontwerp

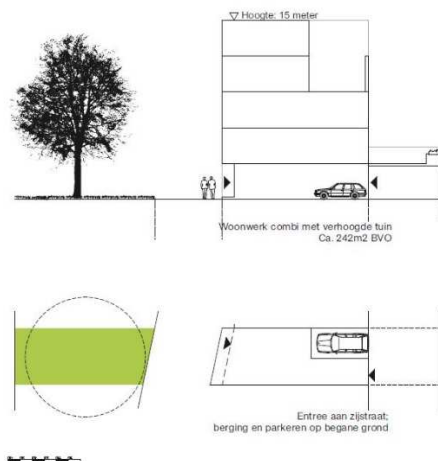
Het wigvormige plangebied wordt ingevuld met verschillende stroken woningen. Aan de noordzijde is er sprake van één strook met op de kop een rij vijf-laagse woningen die een ruimtelijk accent maken aan de Europaweg. Zuidelijker is er sprake van twee stroken. Ten zuiden van de Barkmolenstraat, waar het plangebied het breedst is, is er sprake van drie stroken. De stroken woningen volgen de richting van de Europaweg respectievelijk de Barkmolenstraat. De openingen tussen de rijen corresponderen veelal met de openingen in de rijen bestaande woningen, waardoor (zicht- en wandel)relaties met het centrale park van De Meeuwen ontstaan.



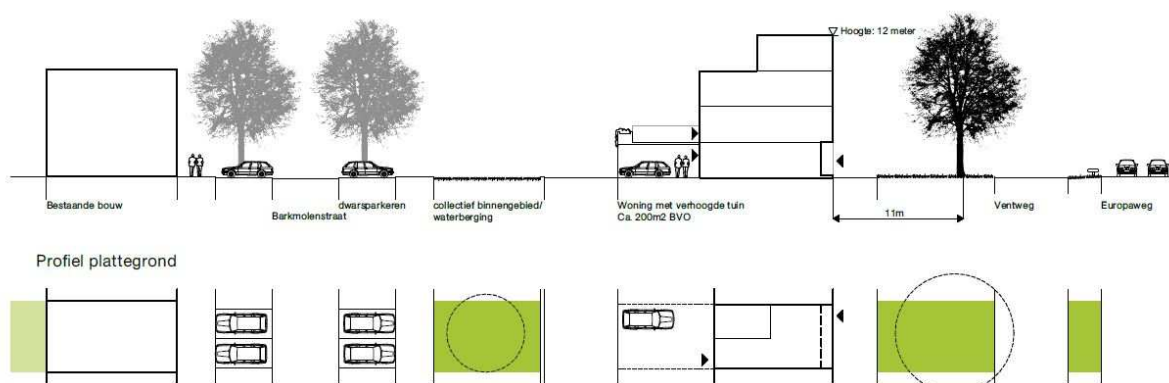
Wegen en doorsteken in het plangebied

De eerste rij (meest oostelijke) woningen zorgt voor een stedenbouwkundige begeleiding van de Europaweg en zorgt tevens voor een geluidluwe situatie aan de kant van De Meeuwen. Deze strook is van noord naar zuid opgebouwd uit een dwars geplaatste rij van vijf-laagse woningen, zo'n 200 meter ten zuiden van het gebouw van het Waterbedrijf, en twee rijen grondgebonden woningen. De vier-laagse grondgebonden woningen zijn met hun voorkant en entree gericht op de Europaweg. Ze liggen niet direct aan de Europaweg, maar achter een groenstrook. De bestaande bomen zijn gehandhaafd; zij staan in deze groenstrook. Direct voor de woningen langs ligt een voetpad. De woningen hebben een eigen parkeerplaats aan de achterkant, de tuinkant van de woningen. Deze parkeer- plaatsen worden ontsloten met een straat achter de woningen langs.

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



Profiel van de vijfslaagse woningen op de kop



Profiel van de eerste en tweede strook

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

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

3.2 Wonen

Het voorliggend plangebied

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

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

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

voorontwerp

gemeente Groningen - uitwerkingsplan De Meeuwen

3.3 Openbare ruimte en groenstructuur

Groenbeleid Gemeente Groningen

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

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

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



*Met een rode lijn aangegeven:
de rijen potentieel monumentale lindebomen*

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

Uitgangspunten groen

Buiten het plangebied, langs de Europaweg staan potentieel monumentale lindes met een kroon diameter van globaal 10 meter. Deze boomhoofdstructuur vormt een

belangrijk onderdeel van de bomenhoofdstructuur en het basisgroen, zoals vastgelegd in de bomenstructuurvisie 'Sterke Stammen en de groenstructuurvisie 'Groene Pepers'.



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

Randvoorwaarden

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

Vervolg

De Algemene Plaatselijke Verordening (APVG) beschermt alle bomen in de stad met een stamdoorsnede groter dan 20 cm en houtopstanden. Voor deze bomen geldt 'niet vellen, tenzij'. Er zullen waarschijnlijk voor deze planontwikkeling houtopstanden (voornamelijk wilgen) moeten worden geveld. Er moet bij de vergunningaanvraag voor het vellen van bomen en houtopstanden een goede onderbouwing gegeven worden.

Hier is sprake van een ruimtelijke ontwikkeling. Op grond van de APVG moet er bij een ruimtelijke ontwikkeling voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor het vellen van bomen en/of houtopstanden door het college van burgemeester en wethouders een Bomeneffectanalyse (BEA) worden vastgesteld. Een onderdeel van de BEA is een inventarisatie van het groen en eventueel nader onderzoek. De BEA, die ten behoeve van de ontwerpversie van het voorliggend uitwerkingsplan wordt opgesteld, geeft in detail aan welke boom/houtopstand behouden, geveld of verplant wordt. Uit de boomtechnische analyse blijkt dat het behoud van de potentieel monumentale lindes langs de Europaweg zeer goed mogelijk is. Dat geldt ook voor de bomen die aan beide zijden staan van Barkmolenstraat. De houtopstanden die voornamelijk bestaan uit wilgen zullen grotendeels worden gekapt. Dit kan voor een klein gedeelte binnen het project worden gecompenseerd en voor het andere gedeelte elders in de stad.

3.4 Verkeer

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

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

Autostructuur

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

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

Parkeren

De ontwikkelaar ontwikkelt op eigen terrein 162 parkeerplaatsen, waarvan 126 op eigen terrein en 36 op openbare plekken. Volgens de parkeernormen uit de parkeernota van 2012 geldt een parkeeropgave van 144 parkeerplaatsen. Er worden meer parkeerplaatsen aangelegd dan op grond van de parkeernota van 2012 is vereist.

<i>Aantallen</i>	<i>Parkeernorm</i>	<i>Parkeeropgave 2018</i>	
Appartementen	26	1,1	28,6
Woningen	72	1,6	115,2
TOTALEN	98		143,8

Openbaar vervoer

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

Fietsstructuur

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

Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden / omgevingsaspecten

4.1 Merbeoordeling

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

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

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

Sinds 7 juli 2017 is een aanpassing van het Besluit m.e.r. in werking getreden. Hierin is geregeld dat ook voor projecten die zijn opgenomen in bijlage D, maar beneden de drempelwaarden vallen, een besluit moet worden genomen of een MER nodig is. In dat kader wordt afgewogen of het plan mogelijk toch belangrijke negatieve milieueffecten heeft, op basis van de eerder genoemde omstandigheden. Dit betreft een vormvrije mer.

Kenmerken van het project

Er zijn in het plangebied circa 85 woningen geprojecteerd. De omvang van het plangebied is 20761 m². In een stad met ruim 200.000 inwoners op een oppervlakte van ruim 8.000 hectare is de omvang van het project relatief klein; dit rechtvaardigt geen volledige mer.

Plaats van het project

Het plangebied ligt niet in een gevoelig gebied, zoals een Natura 2000-gebied of een verbindingszone binnen het Nederlands Natuurnetwerk. De locatie ligt binnen de stedelijke structuur van Groningen, op een locatie die in het verleden als bedrijventerrein in gebruik is geweest. Het betreft een geschikte plek voor woningbouw. De plaats van het project rechtvaardigt geen volledige mer.

Kenmerken potentiële effecten

Een woningbouwlocatie heeft geen belangrijke uitstraling van milieueffecten naar de omgeving. Te verwachten effecten hangen samen met de verkeersaantrekkende werking en mogelijk veranderingen in de waterhuishouding. Het bereik van het effect van een woningbouwlocatie is lokaal en heeft zeker niet een grensoverschrijdend karakter. Directe effecten zijn alleen aan de orde in de directe omgeving van het plangebied en op de ontsluitende wegen tot aan de hoofdinfrastructuur. Significante effecten op het milieu zijn uitgesloten.

In de navolgende paragrafen wordt dieper op de effecten van de ontwikkeling op de omgeving en andersom ingegaan. De kenmerken van de effecten van het project rechtvaardigen geen volledige mer.

Conclusie

Door de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten treden geen belangrijke negatieve milieugevolgen op. Dit blijkt ook uit de beoordeling van de verschillende milieuaspecten zoals deze in de volgende paragrafen zijn opgenomen.

4.2 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 2015 is deze routekaart geactualiseerd met "Groningen geeft energie, programma 2015-2018". Een uitwerking van dit programma is het in 2017 vastgestelde actieplan "Groningen aardgasloos in 2035". Hierin wordt geschetst hoe in de gemeente Groningen in de warmtebehoefte kan worden voorzien zonder het gebruik van aardgas. Op nationale schaal wordt gewerkt aan wetgeving, die de plicht om bebouwd gebied aan te sluiten op aardgas zal vervangen door een plicht om warmtelevering te garanderen.

Energie

In een bestemmings- of uitwerkingsplan kunnen alleen ruimtelijk relevante aspecten van energie worden gereguleerd. Een dergelijk plan regelt namelijk alleen het gebruik van de (boven- en onder)grond, (oppervlakte)water en opstallen en bepaalt de functies en daarmee de bouw mogelijkheden. Het plan fungeert als toetsingskader voor omgevingsaanvragen voor bouw, aanleg of sloop. Voor Uitwerkingsplan De Meeuwen betekent dit, dat het streven erop gericht is om gasloze en energieneutrale woningen te ontwikkelen. De woningen zullen worden uitgerust met zonnepanelen. Daarnaast zullen de woningen zo optimaal mogelijk worden geïsoleerd om het energiegebruik en energieverlies zo laag mogelijk te houden.

Leefomgevingskwaliteit

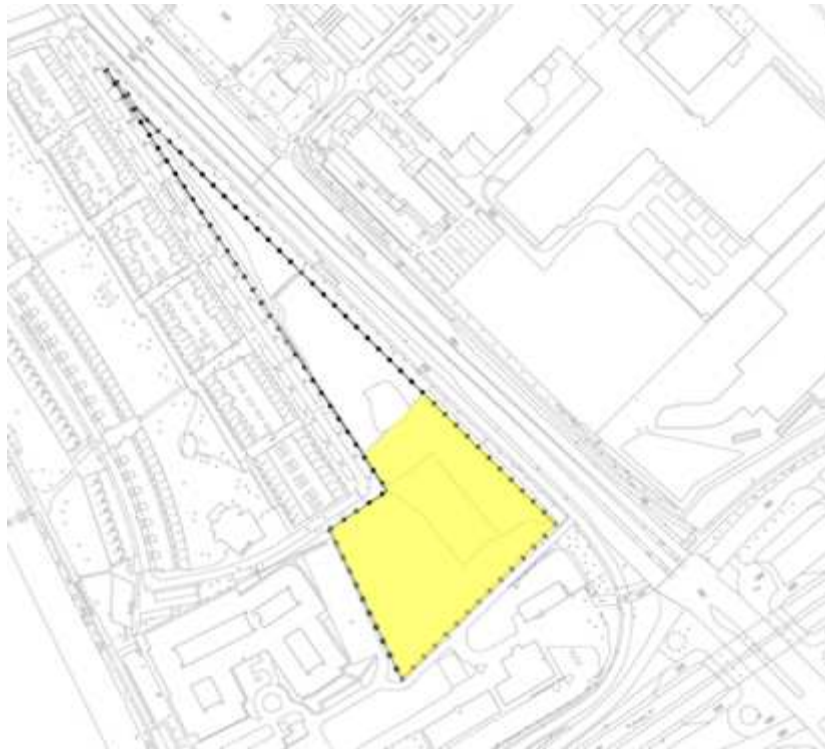
De leefomgevingskwaliteit vormt een belangrijk onderdeel van de totale afweging inzake ruimtelijke plannen binnen de gemeente. Naast milieukwaliteiten, zoals onder andere geluidhinder, fijnstof, externe veiligheid en bodemkwaliteit, maken groen, water en ecologie onderdeel uit van de leefomgevingskwaliteit.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

4.3 Archeologie

Archeologie en geschiedenis

Het plangebied De Meeuwen ligt op de oostelijke flank van de Hondsrug in het Hunzedal, waar het pleistocene zand circa drie meter beneden het huidige maaiveld ligt. Deze zandrug in de ondergrond was aantrekkelijk voor bewoning in de steentijd. Sporen en vondsten (kuilen, ploegsporen, vuursteen en aardewerk) uit de late steentijd werden bijvoorbeeld al aan de Julsingastraat aangetroffen, net aan de westelijke kant van het Winschoterdiep. Hieruit kon worden afgeleid dat in de nabije omgeving van de Julsingastraat werd gewoond en dat het gebied zelf in ieder geval in gebruik is geweest als akkerland.

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



Gebied met verwachte archeologische waarden (geel ingekleurd)

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

Het gebied ten oosten achter de bebouwing - de Meeuwerdipolder - bleef lange tijd onbebouwd en in gebruik als weiland.

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



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

Onderzoeksverplichting

Per 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet. Dit geldt ook voor de verordeningen, bestemmings-/uitwerkingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie.

Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

De kern van de wet is dat, wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven. Als dit niet mogelijk is, is opgraving een optie.

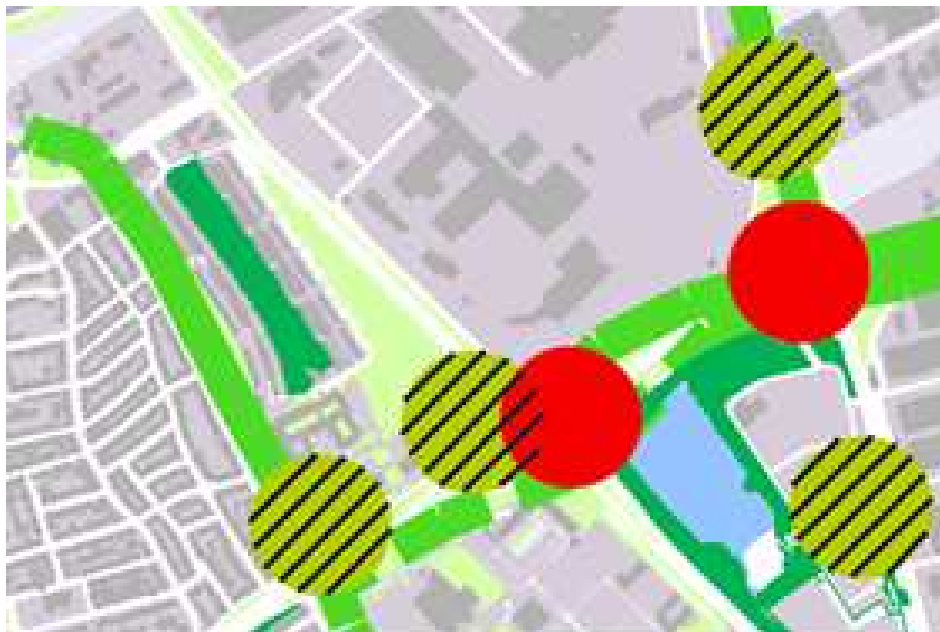
Vanwege bodemverontreiniging door een bedrijf zijn in het gebied forse saneringen uitgevoerd, waarbij de bodem tot op grote diepte is afgegraven en de aanwezige archeologie is verdwenen. Om die reden is alleen het niet-gesaneerde zuidelijk deel van het plangebied voorzien van de dubbelbestemming Waarde-Archeologie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

4.4 Ecologie

Het plangebied betreft een geheel nieuwe woonwijk met aan de noord- en zuidzijde kantoorlocaties. Aan de oostzijde ligt de Europaweg en aan de westzijde de Barkmolenstraat. De zuidzijde wordt begrensd door kantoren die net ten noorden van de Zuidelijke Ringweg liggen.

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

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



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

Huidige natuurwaarden

Het plangebied ligt grotendeels braak. Het bestaat uit een verruigd gebied met uitgemaaide stukken en spontaan opgeschoten jong wilgenbos. Hoge of stadsonderscheidende natuurwaarden zijn in de quickscan (januari 2015), op een enkele pol wilde marjolijn na, niet aangetroffen. Er loopt momenteel een verdiepend onderzoek om het belang van de jonge wilgenbeplanting als essentieel foerageergebied voor vleermuizen na te gaan.

Aanbevelingen

De volgende punten verdienen aanbeveling:

- behoud en versterking van de genoemde boomstructuur;
- het verbinden van nieuw groen met de bestaande groenstructuren;
- vergroening van woningen met gevel en dakgroen, al dan niet in combinatie met zonnepanelen, ten behoeve van klimaatadaptatie;
- faunavoorzieningen in gevels voor bijvoorbeeld gierzwaluw, huismus, roodstaart, en vleermuisneststenen;
- ontwerp en inrichting afgestemd op de Doelsoortenbeleidsnota Zuid (2005) en omliggende gebieden.

Wet- en regelgeving

Voor de geprojecteerde ontwikkeling heeft een ecologische quickscan plaatsgevonden en er vindt nog een verdiepend vervolgonderzoek plaats naar vleermuizen. De afstand tot de Ecologische Hoofdstructuur bedraagt ruim 3 kilometer. De afstand tot het dichtstbijgelegen Natura-2000-gebied Onlanden Leekstermeer bedraagt ruim 3,5 kilometer. Vanwege deze afstand en de aanwezigheid van tussenliggende bebouwing is er geen invloed van het plangebied op deze gebieden.

Het kappen van bomen mag geen nadelig effect hebben op broedende vogels of verblijvende vleermuizen danwel op migratie- en foerageerfuncties.

4.5 Water

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

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

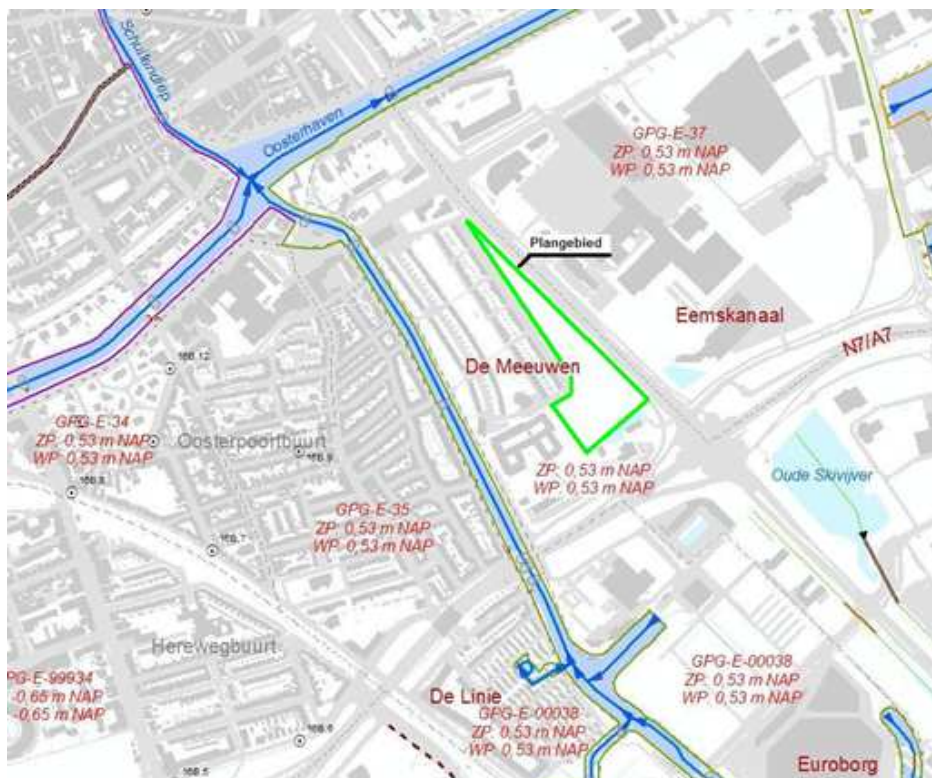
Beleidskader

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

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

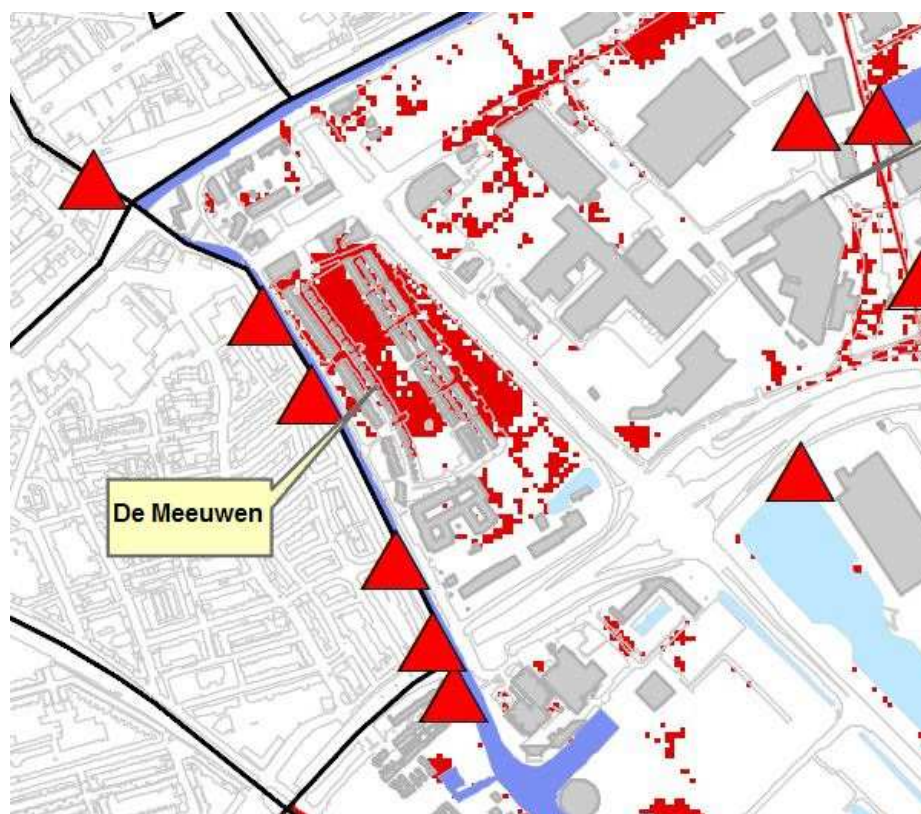
Waterstructuur huidige situatie

Het plangebied bevindt zich ten oosten van het kanaal het Oude Winschoterdiep dat een afvoer heeft via de singels in de binnenstad naar het Reitdiep. Doordat er binnen het plangebied geen oppervlaktewater aanwezig is, is het Oude Winschoterdiep bepalend voor de afvoer van het regenwater en de grondwaterstand. Het kanaal heeft een vast peil van +0,53 m NAP. In extreme situaties kan dit oplopen tot +1,50 m NAP.



Huidige waterstructuur

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



Klimaatscenario T=100+10%

Waterstructuur toekomstige situatie

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

Als in bestaand gebied de verharding toeneemt met meer dan 150 m² zijn compenserende maatregelen nodig. Bij een verhard oppervlak groter dan 2000 m² schrijft het waterschap een bovengrondse zichtbare waterberging voor in de vorm van wadi's, retentievoorzieningen of uitbreiding van oppervlaktewater. Per m² toegenomen verhard oppervlak is een compensatie van 80 liter nodig.

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

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

De functies van het geprojecteerde plan zijn in hoofdzaak: bebouwing, verharding en openbaar groen. Hierbij ontstaat een toename van het verhard oppervlak van circa 15.295 m². Bij dit oppervlak is er een compensatie van 15.295 x 80 liter = 1.224 m³ noodzakelijk. Door de aanleg van drie wadi's en gebruik te maken van infiltrerende verharding wordt aan deze eis voldaan.

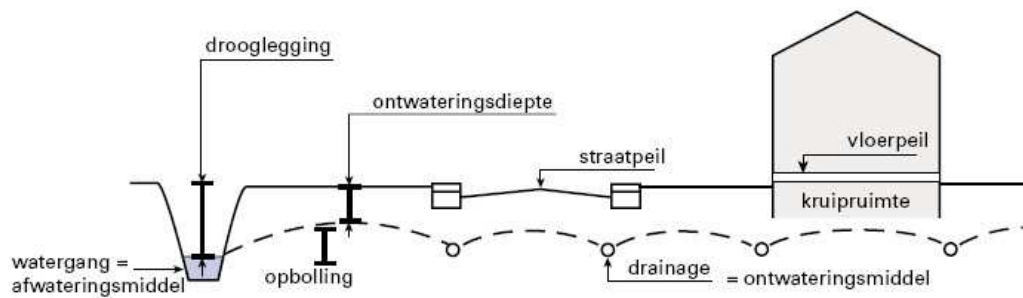
Bodem

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

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

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

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



Drooglegging en ontwateringsdiepte

Riolering

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

In de Barkmolenstraat ligt een moerriool (in afbeelding: 1+3) met een diameter van 1250 mm en een gemengd riool (in afbeelding: 1) met een diameter van 315 mm. Aan de Europaweg ligt een ei-buis met een diameter van 600/900 mm buis uit 1964 dat ook een noordelijke afvoerrichting heeft.

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

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



Bestaande riolering

Bouwmaterialen

Ten behoeve van de kwaliteit van grond- en oppervlaktewater moet er bij de bouw van de gebouwen naar gestreefd worden geen materialen te gebruiken die 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 en dergelijke.

4.6 Milieu

4.6.1 Geluid

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

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

Industrielawaai

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



Geluidszone industrie in het plangebied

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

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

Wegverkeerslawaaï

De locatie wordt aan de zuidkant begrensd door de zuidelijke ringweg en aan de oostkant door de Europaweg. Aan de noordzijde loopt de Griffeweg van west naar oost door het plangebied heen.

Gedeputeerde staten hebben in 1996 en 1997 voor de bestaande woningen ontheffing verleend vanwege het wegverkeerslawaaï van de Europaweg, de Griffeweg en de zuidelijke ringweg.

De geluidsbelasting als gevolg van de A7/N7 zuidelijke ringweg is vastgelegd in zogenoemde Geluid Productieplafonds (GPP's). De GPP's zijn op 1 juli 2012 ingevoerd voor rijkswegen en hoofd- spoorwegen. Langs de hoofdspoorwegen en rijkswegen liggen referentiepunten met grenswaarden. De wegbeheerder (Rijkswaterstaat en Prorail) moeten aan de grenswaarden op de referentiepunten voldoen en dit jaarlijks aantonen.

Bij nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen in de geluidszone van de wegen moet worden nagegaan of de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. Bij een overschrijding moet tot 53 dB (buitenstedelijke wegen) respectievelijk 63 dB (binnenstedelijke wegen) een ontheffing worden aangevraagd in het kader van de Wet geluidhinder. Worden deze waarden overschreden, dan zullen dove gevels moeten worden toegepast. In het voorliggend wijzigingsplan zijn ontwikkelingen voorzien. Het gaat om de geprojecteerde woningen nabij de Europaweg. Hiervoor wordt een geluidsontheffing aangevraagd.

In de komende jaren zal de zuidelijke ringweg worden aangepast. Op 29 september 2014 heeft de Minister het tracébesluit A7/N7 Zuidelijke Ringweg Groningen, genomen. Op 12 februari 2017 is het tracébesluit met enkele wijzingen opnieuw vastgesteld door de Minister. Nabij de planlocatie wordt de zuidelijke ringweg (ZRW) ter hoogte van het Winschoterdiep verdiept aangelegd. Ter hoogte van de Europaweg bevindt zich de zuidelijke ringweg op de oorspronkelijke hoogte. De hogere waarden op de bestaande woningen worden door de wijzigingen niet overschreden. Voor de geprojecteerde woningen wordt in het kader van de procedure van het uitwerkingsplan een geluidsontheffing aangevraagd.

4.6.2 Luchtkwaliteit

De Wet Milieubeheer geeft het kwaliteitsniveau aan waaraan de buitenlucht moet voldoen om ongewenste effecten van luchtverontreiniging op de gezondheid van mensen te voorkomen. In deze wet staan luchtkwaliteitsnormen voor onder meer stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}). Een groot deel van de luchtverontreiniging in Groningen wordt van elders aangevoerd met de wind. Dit geldt vooral voor fijnstof. Met name voor NO₂ komen langs drukke wegen verhoogde concentraties voor.

Het 'Verslag luchtkwaliteit 2016 gemeente Groningen' geeft een actueel beeld van de luchtkwaliteit in Groningen. Op de bijbehorende luchtkwaliteitskaart is per locatie/weg aan de hand van kleuren te zien wat de concentratie van luchtverontreiniging is. Het verslag en de kaart zijn gebaseerd op meetgegevens van het RIVM en op gedetailleerde modelberekeningen (conform het Besluit Regeling beoordeling luchtkwaliteit). Het verslag en de luchtkwaliteitskaart staan op het internet. Hierbij kan ook per woning kan worden ingezoomd om de plaatselijke concentraties van stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) af te lezen. Zie: <https://gemeente.groningen.nl/luchtkwaliteitskaart>

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

4.6.3 Externe Veiligheid

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

Voor risicovolle inrichtingen, transportroutes en transportleidingen is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Voor inrichtingen is dit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), voor transportroutes het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en voor hogedruk- aardgastransportleidingen het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). De genoemde kaders verplichten gemeenten om bij het opstellen van ruimtelijke plannen veiligheidsafstanden toe te passen en het externe veiligheidsrisico zo laag mogelijk te houden. Veiligheidsrisico's worden uitgedrukt in het plaatsgebonden risico en in het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico vormt het basisbeschermingsniveau voor individuele burgers, het groepsrisico is een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een ramp. Bij het vaststellen van ruimtelijke plannen dient de gemeente het groepsrisico te verantwoorden.

De Omgevingsdienst Groningen heeft voor het bestemmingsplan een risico-inventarisatie uitgevoerd (zie de afzonderlijk toegevoegde bijlage Onderzoek en advies externe veiligheid bestemmingsplan De Meeuwen-De Brink 2017). Hieruit blijkt dat binnen het plangebied geen risicovolle inrichtingen, transportroutes en transportleidingen zijn gelegen. In de omgeving het plangebied bevindt zich wel een LPG-tankstation de rijksweg A7 en de spoorlijn Groningen Oost - Sauwerd. Uit nader onderzoek is gebleken dat voor de rijksweg A7 en de spoorlijn Groningen Oost - Sauwerd aan de veiligheidsnormen wordt voldaan. Dat wil zeggen dat voor deze risicobronnen wordt voldaan aan de grens- en richtwaarde van het plaatsgebonden risico, alsmede voor het plasbrand- aandachtsgebied (PAG).

Van het LPG-tankstation reiken de plaatsgebonden risicocontouren 10^{-6} van de tank, het vulpunt en de afleverinstallatie niet tot de plangrens van het uitwerkingsplan. Hiermee wordt voldaan aan de grens en richtwaarde van het plaatsgebonden risico. Nabij het plangebied zijn geen risicovolle transportleidingen gelegen, waarvan het invloedsgebied is gelegen in het plangebied.

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

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

Op de locatie zijn nog géén primaire bluswatervoorzieningen aanwezig.

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

4.6.4 Bodem

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

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

De inventarisatie is gebaseerd op de op dat moment bij de gemeente beschikbare gegevens. Dagelijks worden gegevens aangeleverd en bijgewerkt. Voor een actuele situatie of voor informatie over individuele locaties wordt daarom verwezen naar <https://gemeente.groningen.nl/bodemonderzoek-en-bodemsanering>. Verder bestaat de mogelijkheid om op afspraak rapporten in te zien. Voor de inventarisatie van de bodemkwaliteitsgegevens is gebruik gemaakt van informatie zoals opgeslagen in het bodeminformatiesysteem (BIS) van de gemeente Groningen.

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

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

Bodemverontreiniging kan bestaan uit bronverontreiniging of diffuse verontreiniging.

Bronverontreiniging

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

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

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

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

Beschikbare bodeminformatie (BIS) geïnventariseerd op status en vervolg

Diffuse bodemverontreiniging

In de loop van de tijd zijn op allerlei manieren puinhoudend materiaal, kooldeeltjes en ander afval in de bodem terechtgekomen. Bewoning, bedrijvigheid en ook neerslag van luchtverontreiniging heeft op vele plaatsen de bodem belast. Dit heeft mogelijk geleid tot diffuse, niet tot een bron te herleiden, bodemverontreiniging.

De gemeente Groningen heeft voor haar gehele grondgebied een bodemkwaliteitskaart opgesteld. Deze bodemkwaliteitskaart geeft inzicht in de diffuse bodemkwaliteit. De bodemkwaliteitskaart is onderdeel van de 'Nota Bodembeheer: Beleidsregels voor de toepassing van grond en baggerspecie op landbodem' (zie voor meer informatie www.groningen.nl). De kaart is volgens de regels uit het Besluit Bodemkwaliteit opgesteld.

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

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

4.6.5 Kabels en leidingen

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

Hoofdstuk 5 Juridische toelichting

5.1 Algemeen

Het uitwerkingsplan De Meeuwen voorziet in een actueel en adequaat juridisch kader voor beheer en ontwikkeling van het plangebied. Het is een plan op basis van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Daarmee kunnen met direct recht omgevingsvergunningen worden verleend. De gekozen bestemmingen en de daarbij behorende regels geven helder aan welke functies op welke plaats zijn toegestaan. Om de nodige flexibiliteit te waarborgen zijn tevens afwijkingsbevoegdheden opgenomen.

Dit uitwerkingsplan is gemaakt conform SVBP 2012 (Standaard Vergelijkbare Bestemmings- plannen 2012) en het standaard-bestemmingsplan van de gemeente Groningen. Daarin zijn de regels gestandaardiseerd. De bestemmingsregels zijn opgemaakt in een vaste indeling en bevatten in principe achtereenvolgens: een bestemmingsomschrijving, bouwregels, nadere eisen, afwijken van de bouwregels, specifieke gebruiksregels, afwijken van de gebruiksregels, en waar nodig een vergunningstelsel voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden.

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

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

5.2 Geldende bestemmingsplannen en overige regelingen

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

5.3 Toelichting op de artikelen

5.3.1 Artikelsgewijze toelichting

Inleidende regels

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

Bestemmingsregels

Artikel 4 Wonen

In de regels van de bestemming Wonen is geen regeling voor aan-en uitbouwen in achtererfgebied opgenomen. Dit is overgelaten aan de omgevingsvergunningvrije regeling in bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht (Bor).

Dergelijke bouwwerken zijn daar alleen toegestaan in het achtererfgebied. Dit is gebaseerd op het uitgangspunt dat aan de voorkant van hoofdgebouwen in beginsel niet mag worden gebouwd en aan de achterkant juist wel. Doel is de ruimtelijke kwaliteit van het publieke domein te beschermen.

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

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

Artikel 5 Waarde - Archeologie 2

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

Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbelregel

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

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 Woningsplitsing

Ingevolge het op 23 april 2014 door de gemeenteraad vastgestelde facetbestemmingsplan 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 splitsingsverbod geldt voor zowel gebruik, verbouw als uitbreiding van woningen in het plangebied.

Er is in artikel 7 een afwijkingsbevoegdheid opgenomen. Hierdoor mogen woningen met een gebruiksoppervlakte van 140 m² en meer eventueel gesplitst worden: onder de voorwaarde dat na splitsing appartementen ontstaan die niet kleiner zijn dan 50 m² gebruiksoppervlakte. 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.

7.2 Parkeren

In dit artikel is geregeld dat in een omgevingsvergunning voor bouwen of verbouwen in het plangebied moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor de beoogde functie. Het toetsingskader dat hierbij wordt gehanteerd zijn de Beleidsregels Parkeernormen van de gemeente Groningen die op het moment van aanvragen van de vergunning gelden.

De verwijzing naar deze beleidsregels is toegestaan op grond van artikel 3.1.2 tweede lid onder a. van het Besluit ruimtelijke ordening. In principe dient op eigen terrein in de parkeerbehoefte te worden voorzien. Voor gevallen waarin dit door bijzondere omstandigheden redelijkerwijs niet kan worden gerealiseerd, of wanneer elders aan de parkeerbehoefte kan worden voldaan, kunnen burgemeester en wethouders gebruik maken van de opgenomen afwijkingsmogelijkheid.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

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

Artikel 9 Bijzondere aanduidingsregels - Geluidzone industrie

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

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

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

Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 11 Overgangsrecht

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

Artikel 12 Slotregel

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

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

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

In het algemeen is het verboden om, indien aan gronden en bouwwerken een woonbestemming of -functie is gegeven, deze te gebruiken op een wijze of tot een doel in strijd met de woonbestemming. Een ander gebruik dan wonen is niet toegestaan.

In de jurisprudentie is echter bepaald dat het vestigen van een vrij beroep niet in strijd is met de woonbestemming, tenzij het ruimtelijk plan het tegendeel bepaalt en het beroep door de bewoner van het pand wordt uitgeoefend, waarbij het woonhuis in overwegende mate de woonfunctie behoudt en de uitoefening van het beroep een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft, die met de woonfunctie in overeenstemming is. Het gaat veelal om een *eenpersoonsberoep*.

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

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

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

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

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

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

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

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

Aan huis verbonden beroepen in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk

Voor het gebruik van *vrijstaande* bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden beroep is het nodig om bij een omgevingsvergunning af te wijken van het uitwerkingsplan. Hiertoe is een bevoegdheid voor burgemeester en wethouders opgenomen in lid 4.5.

Kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

Overige activiteiten, die niet vallen onder de aan huis verbonden beroepen, maar in bepaalde gevallen wel daarmee gelijk te stellen zijn, worden aangemerkt als beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteiten, die niet rechtstreeks passen binnen de woonbestemming. Zij zijn daarom niet bij recht toegestaan in dit plan. Wel is het mogelijk voor deze activiteiten bij een omgevingsvergunning af te wijken van het uitwerkingsplan (zie lid 4.5) voor zover voorkomend op de bij dit plan behorende Lijst van bedrijfstypen wonen-werken (bijlage 1 bij de regels).

Hoofdstuk 6 Participatie, inspraak en overleg

6.1 Participatie

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

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

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

6.2 Inspraak

P.M.

6.3 Overleg

P.M.

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid / exploitatie

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

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

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

Bijlagen bij de toelichting

P.M.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

- 1.1 plan:
het uitwerkingsplan De Meeuwen met identificatienummer NL.IMRO.0014.UP005DeMeeuwen-vo01 van de gemeente Groningen.
- 1.2 uitwerkingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.
- 1.3 verbeelding:
de verbeelding van het uitwerkingsplan De Meeuwen, met het identificatienummer NL.IMRO.0014.UP005DeMeeuwen-vo01.
- 1.4 aanduiding:
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.
- 1.5 aanduidingsgrens:
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.
- 1.6 bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.
- 1.7 bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak.
- 1.8 bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.
- 1.9 bouwgrens:
de grens van een bouwvlak.
- 1.10 bouwvlak:
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.
- 1.11 maatvoeringsgrens:
een op de kaart aangegeven lijn, die de grens aanduidt van een maatvoeringsvlak.
- 1.12 maatvoeringsvlak:
een op de kaart geheel of gedeeltelijk door maatvoeringsgrenzen omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waarop bebouwingsregelingen van eenzelfde aard van toepassing zijn.

1.13 aan huis verbonden beroep:

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

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

1.14 achtererfgebied:

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

1.15 additionele voorzieningen:

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

1.16 archeologische waarden:

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

1.17 bebouwing:

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

1.18 bestand:

op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestand.

1.19 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.

1.20 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.

1.21 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.

1.22 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

- 1.23 erf:
al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw voor zover dit uitwerkingsplan die inrichting niet verbiedt.
- 1.24 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.
- 1.25 gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
- 1.26 geluidsbelasting:
de geluidsbelasting vanwege een weg, een industrieterrein en/of een spoorweg.
- 1.27 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.
- 1.28 gevellijn:
de als zodanig op de verbeelding aangegeven lijn, waarin de voorgevel van een woning moet zijn geplaatst.
- 1.29 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.
- 1.30 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.
- 1.31 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).
- 1.32 kantoor:
een ruimte die dient voor de uitoefening van administratieve, boekhoudkundige, financiële, organisatorische en/of zakelijke dienstverlening - niet zijnde detailhandel - al dan niet met een publiekgerichte baliefunctie.

- 1.33 kleinschalige bedrijfsmatige activiteit:
bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in of bij een woning met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend.
- 1.34 logies met ontbijt:
het verstrekken van gelegenheid tot overnachting met ontbijt als toeristisch-recreatieve voorziening in een woning en ondergeschikt aan de woonfunctie.
- 1.35 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.
- 1.36 meergeneratiewoning:
een geschakelde, zelfstandige wooneenheid met inbandige verbinding voor ouderen of mensen met een beperking en hun familie waarbij de familie mantelzorg verleent.
- 1.37 NEN:
door de Stichting Nederlands Normalisatie-instituut uitgegeven norm.
- 1.38 peil:
a. voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde: het aansluitend afgewerkt terrein, waarbij plaatselijke niet bij het verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven;
b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.
- 1.39 prostitutie:
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.
- 1.40 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.
- 1.41 standplaats voor straathandel:
het vanaf een vaste plaats op een openbare en in de openlucht gelegen plaats te koop aanbieden, verkopen of afleveren van goederen dan wel aanbieden van diensten:
- gebruikmakend van fysieke middelen, zoals een kraam, een wagen of een tafel;
 - door anderszins goederen uit te stallen of uitgesteld te hebben om deze te koop aan te bieden, te verkopen of af te leveren.

- 1.42 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.
- 1.43 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.
- 1.44 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.
- 1.45 woning:
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.
- 1.46 woonwagen:
voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst.
- 1.47 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.
- 1.48 zakelijke dienstverlening:
het verlenen van diensten, al dan niet in een kantoorgebouw, op administratief, financieel en juridisch gebied, alsmede op het gebied van de informatie- en communicatietechnologie, de verhuur en handel in onroerend goed, architecten-, onderzoeks-, marketing-, uitzend- en beveiligingsbureaus en daarmee naar de aard vergelijkbare vormen van dienstverlening.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 lengte, breedte en diepte van een gebouw:

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

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.3 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.4 de inhoud van een bouwwerk:

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

Artikel 3 Uitmetingsverschillen

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

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen;
- 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 en paden;
- e. groenvoorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'groen', met dien verstande dat tevens additionele voorzieningen zijn toegestaan, echter uitsluitend in de vorm van voetpaden en speelvoorzieningen;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. additionele voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemene bouwregels

- a. Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 4.1 genoemde doeleinden.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'groen' zijn geen gebouwen toegestaan.

4.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

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

4.2.3 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

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

4.3 Nadere eisen

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

- a. de woonsituatie:

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

b. het straat- en bebouwingsbeeld:

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

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

c. de verkeersveiligheid:

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

d. de sociale veiligheid:

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

e. de milieusituatie:

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

f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden:

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

4.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- b. het gebruik van aangebouwde bijbehorende bouwwerken 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 4.1 is toegestaan;
- e. het gebruik van groenvoorzieningen, als bedoeld in lid 4.1 onder e. voor parkeren.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

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

- a. lid 4.4 onder c. voor het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden beroep tot een maximum van 70 m²;
- b. lid 4.4 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 Lijst van bedrijfstypen wonen-werken (bijlage 1 bij deze regels).

Het gestelde in lid 4.3 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

4.6 Wijzigingsbevoegdheid

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

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

Het gestelde in lid 4.3 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

5.2 Bouwregels

5.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

- a. Voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 200 m² en een grotere diepte dan 1 meter beneden het maaiveld moet aanvrager, alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, een rapport van een archeologisch deskundige overleggen waarin naar het oordeel van het bevoegd gezag:
 1. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld; en
 2. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a behoeft aanvrager geen rapport te overleggen als naar het oordeel van het bevoegd gezag:
 1. reeds voldoende informatie beschikbaar is over de archeologische waarden die zich in de bodem bevinden; en
 2. behoud en/of documentatie van die waarden niet noodzakelijk is.

5.2.2 Voorwaarden omgevingsvergunning voor het bouwen

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

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

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

5.3.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

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

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

5.3.2 Uitzondering

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

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. worden uitgevoerd in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een daartoe bevoegde instantie;
- d. niet dieper gaan dan 1 meter beneden het maaiveld en een kleinere oppervlakte dan 200 m² beslaan.

5.3.3 Toetsingscriteria

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

5.3.4 Onderzoeksplicht

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

5.3.5 Voorwaarden omgevingsvergunning

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

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbelregel

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

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 Woningssplitsing

7.1.1 Splitsingsverbod

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

7.1.2 Afwijkingsbevoegdheid

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

1. lid 7.1.1 voor het veranderen en/of vergroten van een bestaande woning tot twee of meer zelfstandige woningen, mits:
 - a. de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140 m², en
 - b. de gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50 m² ;
2. lid 7.1.1 voor het splitsen van een zelfstandige woning ten behoeve van een meergeneratiewoning.

7.1.3 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in lid 7.1.2 onder 1 is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

7.2 Parkeren

7.2.1 Vergunningverlening

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

7.2.2 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2.1:

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

7.2.3 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in lid 7.2.2 is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

7.2.4 Beleidsregels

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

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

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

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

Artikel 9 Bijzondere aanduidingsregels - Geluidzone industrie

9.1 Geluidzone industrie

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

9.2 Geluidgevoelige functies

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

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Afwijkingsbevoegdheid

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

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

10.2 Voorwaarden voor afwijken

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

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

11.2 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het uitwerkingsplan De Meeuwen.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten wonen-werken

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	Expediteurs, 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	

SBI-code	SBI-code 2008	omschrijving	cat.
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