

Bestemmingsplan
De Meeuwen-De Brink 2017

versie vastgesteld

Inhoudsopgave

Toelichting		3
Hoofdstuk 1	Inleiding	4
Hoofdstuk 2	Archeologie en cultuurhistorie	6
Hoofdstuk 3	De ruimtelijk - functionele structuur van het plangebied	11
Hoofdstuk 4	Randvoorwaarden / omgevingsaspecten	17
Hoofdstuk 5	Juridische toelichting	31
Hoofdstuk 6	Participatie en overleg	38
Hoofdstuk 7	Uitvoerbaarheid / exploitatie	41
Regels		42
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	43
Artikel 1	Begrippen	43
Artikel 2	Wijze van meten	52
Artikel 3	Uitmetingsverschillen	53
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	54
Artikel 4	Dienstverlening	54
Artikel 5	Groen	56
Artikel 6	Verkeer	57
Artikel 7	Wonen	58
Artikel 8	Wonen - Uit te werken	62
Artikel 9	Leiding - Hoogspanning	63
Artikel 10	Waarde - Archeologie 1	64
Artikel 11	Waarde - Archeologie 2	66
Artikel 12	Waterstaat - Waterkering	68
Hoofdstuk 3	Algemene regels	69
Artikel 13	Anti-dubbelregel	69
Artikel 14	Algemene bouwregels	70
Artikel 15	Algemene gebruiksregels	73
Artikel 16	Bijzondere aanduidingsregels - geluidzone industrie	74
Artikel 17	Algemene afwijkingsregels	75
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	76
Artikel 18	Overgangsrecht	76
Artikel 19	Slotregel	77
Bijlage bij de regels		
78		
Bijlage 1	Staat van bedrijfsactiviteiten wonen-werken	79

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

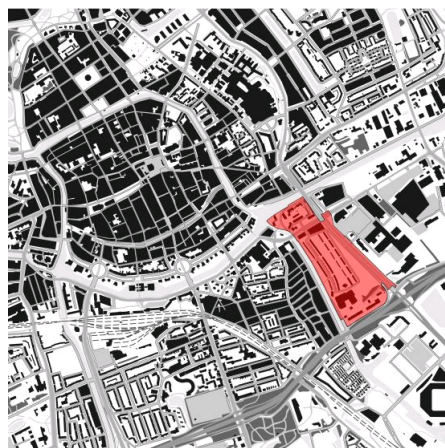
1.1 Aanleiding en doel

Het plangebied van bestemmingsplan De Meeuwen-De Brink 2017 ligt ten zuidoosten van het stadscentrum en grenst aan de westkant aan de wijk de Oosterpoort.

De Brink is het buurtje ten noorden van de Griffeweg, die het plangebied doorsnijdt; De Meeuwen bevindt zich ten zuiden van deze weg. Beide buurtjes hebben zowel een woon-, als een kantoorfunctie.

De kantoren bevinden zich aan de Griffeweg en aan de zuidelijke ringweg. Aan de Oosterhaven bevinden zich nog enkele woonpanden uit het einde van de negentiende eeuw. Eind tachtiger jaren van de vorige eeuw zijn enkele flats aan de noordwestzijde gebouwd, eind twintigste eeuw gevolgd door nieuwbouw van appartementen langs de Griffeweg en eengezinswoningen in De Meeuwen. Alleen één gebied in De Meeuwen, direct ten westen van (de parallelweg langs) de Europaweg, is nog niet ingevuld.

Ondanks het feit dat het plangebied direct grenst aan het stadscentrum heeft het een groene uitstraling.



Ligging van het plangebied



Straten en wegen in en nabij het plangebied

Dit bestemmingsplan is opgesteld in het kader van het actualiseringstraject voor bestemmingsplannen, dat ten doel heeft de gemeente Groningen te voorzien van actuele bestemmingsplannen. De feitelijke en/of bestaande juridische situatie is vastgelegd, met dien verstande dat een gebied in De Meeuwen direct ten westen van de Europaweg de bestemming Wonen-uit te werken heeft gekregen. Omdat de plannen nog onvoldoende uitgekristalliseerd zijn, moet in de toekomst een uitwerkingsplan worden opgesteld om hier bebouwing mogelijk te maken. Belanghebbenden zullen dan in de gelegenheid worden gesteld op het uitwerkingsplan te reageren.

De inzet van dit bestemmingsplan is dan ook in hoofdzaak:

- het bestaande bestemmingsplan De Brink-De Meeuwen voor het plangebied actualiseren en de bestaande planologische en/of feitelijke situatie vastleggen;
- het gebied ten westen van de Europaweg voorzien van een nog uit te werken woonbestemming.

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied wordt begrensd door het Eemskanaal aan de noordzijde, de Europaweg aan de oostzijde, de zuidelijke ringweg (A7/Weg der Verenigde Naties) aan de zuidzijde en de kade langs het Oude Winschoterdiep aan de westzijde.

Het Eemskanaal en het Oude Winschoterdiep met aanliggende kade zijn niet opgenomen in het plangebied, omdat voor het openbaar vaarwater een afzonderlijk bestemmingsplan zal worden opgesteld. Ook de zuidelijke ringweg is buiten het plangebied gehouden, gezien de reconstructie van deze weg de komende jaren.

Hoofdstuk 2 Archeologie en cultuurhistorie

2.1 Geologie en archeologie

Het bestemmingsplan De Brink/De Meeuwen ligt op de oostelijke flank van de Hondsrug in het Hunzedal, waar het pleistocene zand nu twee tot 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 zijn bijvoorbeeld al aan de Van Julsinghastraat aangetroffen, net aan de westelijke kant van het Winschoterdiep. Hieruit kan worden afgeleid dat in de nabije omgeving van de Van Julsinghastraat is 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 gebied van het bestemmingsplan De Meeuwen-De Brink 2017 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 namelijk 'hogerop' de Hondsrug wonen, zoals onder het wijkje 'de Linie' is aangetoond.

De afzetting van kleilagen op de pleistocene ondergrond heeft wel gezorgd voor een goede conservering van eventueel aanwezige archeologische (Steentijd)sporen, dus eventuele vindplaatsen in de intacte bodem zijn wel in goede conditie en daarmee waardevol. Op het gebied waar sporen uit deze tijd nog verwacht kunnen worden, is op de plankaart de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 2' gelegd. Omdat in het gebied forse saneringen zijn uitgevoerd, is een groot gedeelte van het plangebied hiervan uitgezonderd.

Het gebied is sinds de vernatting lange tijd onbewoond gebleven, totdat men in de (late) middeleeuwen het landschap weer ging ontginnen. In 1350 werd het Winschoterdiep gegraven, van waaruit het landschap verder werd ontgonnen en de latere polders 'de meeuwen' ontstonden. Op de kaart van Jacob van Deventer (1565) staat in de driehoekige knik tussen het Damsterdiep en het Schuitendiep (later werd dit stuk ook Winschoterdiep genoemd) al enige bescheiden bebouwing langs het water aangegeven. Maar ook zuidelijker langs het Winschoterdiep ontwikkelde zich in de zestiende en zeventiende eeuw enige kleinschalige bedrijvigheid, veelal gericht op de scheepvaart en de handel. In de ondergrond langs het Winschoter(of Schuiten-)diep bevinden zich hoogstwaarschijnlijk nog archeologische sporen en resten van deze bewoning/bedrijvigheid. Op de plankaart is op deze terreinen daarom de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 1' gelegd.

Hierna wordt de precieze aard van de bebouwing nader onder de loep genomen.

2.2 Cultuurhistorie

Periode vanaf de 17^{de} eeuw

In de periode 1608-1624 was er een grote stadsuitbreiding, vooral aan de noordzijde van de binnenstad. Aan de zuidkant kwamen de nieuwe wallen ongeveer op de plaats te liggen van de oude ommuring. De kaart van Haubois toont nu een weggetje door het gebied, evenwijdig aan de nieuwe stadsgracht, dat via een bruggetje over de Drenckelaarspijpen en het Schuitendiep - de Rode Brugge - in verbinding staat met de landerijen ten westen van het Schuitendiep.



*Detail van De Brink en omgeving met de Rode Brugge.
Kaart van Haubois, circa 1650.*

Ten oosten van het Winschoterdiep lag het jaagpad voor de trekschuiten naar de Veenkoloniën. Deze weg werd ook wel de weg naar Roodehaan genoemd, vandaar de naam Rode Brugge. Ter plaatse ligt nu de Bonte Brug.

Links van dit bruggetje staan op de kaart van Haubois in de bocht huisjes aangegeven met achterliggende tuinen, rechts hiervan verder naar het zuiden staan langs het water 'volenkamers' en een barkmolen getekend.

De naam volen heeft waarschijnlijk te maken met een oud ambacht, het vollen. Dit is het bewerken van gewezen wollen stoffen om de weefselstructuur hiervan vaster en dichter te maken (een soort vervilten). Hiervoor moest de stof vaak urenlang urenlang, voor sommige kwaliteiten zelfs dagenlang, gekneet worden. Dit gebeurde in de begintijd door zogenaamde 'voetvollers' die met hun voeten in een kuip op de natte stof stampten. Om het vervilten te bevorderen werden aarde, urine en zeep toegevoegd. Later vanaf de 17^{de} eeuw gebeurde dit proces in volmolens, aangedreven door paarden, wind of water, die met houten stampers de stof bewerkten.

De op de kaart getekende barkmolen heeft hier gestaan van 1625 tot circa 1780. In barkmolens werd boomschors, vooral eikenschors (eek of bark), vermalen ten behoeve van leerlooierijen. Of deze barkmolen ook iets te maken heeft gehad met het vollen is niet duidelijk of dat het eerst een volmolen is geweest.

Na de belegering van Groningen door de bisschoppen van Keulen en Münster in 1672 besluit de gemeenteraad het gebied verder te versterken door de hoger gelegen gronden in het zuiden af te graven. Tegen het einde van de 17^{de} eeuw werd tussen de Oosterweg en het Winschoterdiep nog een extra verdedigingsgracht aangelegd, de Griffie, ook wel de Drekhaven genoemd. Aan het eind van dit kanaaltje lag bij de Oosterweg de stadsvuilnisbelt, de Drekstoep. De hier vervaardigde mest ging per trekschuit via het Winschoterdiep naar de Veenkoloniën. De afgegraven landerijen werden De Lage Landen genoemd en konden bij oorlogsdreiging onder water worden gezet.



Kadastrale minuut, circa 1830

Periode tot 1876

In de omgeving van het Winschoterdiep was vanouds sprake van een vorm van ambachtelijke bedrijvigheid en handel in vooral granen en hout: oliepelmolens, houtzagerijen en -handel en sloopstimmerwerven.

In de 18^{de} eeuw ontwikkelde zich langs de oostzijde van het Winschoterdiep lintbebouwing, bestaande uit een mengeling van tegen de dijk aangelegene huisjes en schuren van handelaren/kooplieden, herbergen, kroegjes en een leerlooierij. Aan de westkant van het Winschoterdiep werd vanaf de 18^{de} eeuw een aantal molens gebouwd. Links en rechts van de Bonte Brug - omstreeks 1850 nog steeds Rode Brugge genoemd - vestigde zich een sloopstimmerwerf. Tot in de 20^{ste} eeuw was het Winschoterdiep het drukst bevaren kanaal van Groningen.

Het weggetje door het Brinkgebied wordt in 1830 de 'Weg van de Kleine poort naar de Steentilpoort' genoemd en sluit aan de op de oude Boermandeweg in het oosten. Het gebied achter de bebouwing ten oosten van het Winschoterdiep - de Meeuwerderpolder - blijft lange tijd in gebruik als weiland.



*Kadastrale kaart met polder De Meeuwen;
links het Winschoterdiep, circa 1830*

Groei van handel, nijverheid en industrie (na 1876)

Het gebied van De Brink en omgeving ontwikkelde zich na de ontmanteling van de vestingwerken (1876) tot handelsgebied door de aanleg van de Oosterhaven en het graven van het Eemskanaal (1880). Aan de noordzijde van de Oosterhaven verrezen grote graanpakhuizen. Ook op de terreinen ten zuiden van de Oosterhaven nabij De Brink vestigden zich bedrijven, van ouds gerelateerd aan de scheepvaart en de houthandel. De bedrijvigheid in het gebied was vaak gerelateerd aan de scheepvaart en de houthandel.

Een van de oudste bedrijven was de houthandel van de Firma Hemmes aan de Brink op de hoek van de Oosterhaven. Evenwijdig langs de Oosterhaven stonden grote houtloodsen en aan het Winschoterdiep een paar zeer karakteristieke eenlaagse 18^{de}-eeuwse huisjes.

Aan de Oosterkade zelf verrezen rond de eeuwwisseling twee vrijstaande blokken luxueuze herenhuizen in Jugendstil en verderop langs het Eemskanaal een blok van twee herenhuizen. De woningen werden gebouwd in de periode 1905-1906 naar ontwerp van de Groninger architecten Y. Jelsma en P. van der Wint. Ze waren bestemd voor de gegoede burgerij; er woonden voornamelijk kooplieden, rentenierende boeren en hoogleraren. Vijf van de zes woningen in het meest westelijke blok zijn sinds 2010 gemeentelijk monument. De twee panden aan het Eemskanaal werden in 1969 afgebroken ten behoeve van de bouw van de nieuwe Oosterhavenbrug over het Eemskanaal en de aanleg van de Europaweg. Hetzelfde lot onderging het meest oostelijke pand van het oostelijke blok. De huizen bezaten zeer diepe tuinen, waarvan een deel nog bewaard is gebleven. Ten zuiden hiervan was het gebied rond de eeuwwisseling nog grotendeels weiland. Tussen beide huizenblokken was van oudsher een opening als ontsluiting van de achterliggende bedrijvigheid.



Jugendstil herenhuizen aan de Oosterhaven zuidzijde



Luchtfoto van De Brink, ca 1960, gezien naar het oosten met onderaan de Bonte Brug en de Griffeweg en links op de voorgrond de houthandel Firma Hemmes

N.V. Albino

In de bocht aan de oostzijde van het Winschoterdiep vestigde zich in 1906 de 'N.V. Albino', een groothandel in voedingsmiddelen. Het bedrijf groeit snel en breidt al in 1916 uit met de bouw van een groot pakhuis en daarachter een koffiebranderij, vetsmelterij, likeurstokerij, een elektrische verfmakerij, stallingen en garages. Ook had het bedrijf eigen timmerwerkplaatsen, een drukkerij, een smederij en een glasblazerij. In de jaren '20 had het bedrijf verspreid over heel Nederland zo'n 300 Albino-winkels. Na de Tweede Wereldoorlog, in 1946-1947, worden de nog overgebleven activiteiten van de firma aan het Winschoterdiep beëindigd. Het grote pakhuis aan de Winschoterkade uit 1916 is nog de enig overgebleven herinnering aan het bedrijf Albino. Het werd, net zoals zovele pakhuizen in de omgeving van de Oosterhaven, in de jaren 1970/1980 verbouwd tot wooneenheden voor jongeren.



Overzicht van De Brink, circa 1955, gezien richting de Oosterhaven



Luchtfoto van De Brink anno 2016, links: Bonte Brug en Verlengde Griffeweg

Daarna verdween langzamerhand de bedrijvigheid uit het gebied. Conform het stedenbouwkundig plan De Brink/De Meeuwen onderging de kop een transformatie. Zo verzeen sinds 1986 twee grote woontorens aan het water op het terrein van de voormalige houthandel, de Brinkflats. Voor de verdere ontwikkeling van het gebied: zie hoofdstuk 3.

Cultuurhistorisch waardevolle structuren, gebieden en gebouwen

- ÿ De Jugendstilpanden aan de Oosterhaven zijn sinds 2010 gemeentelijk monument vanwege hun grote architectuurhistorische waarden. Hun contouren zijn vastgelegd op de verbeelding.
- ÿ Een deel van de diepe tuinen achter de panden Oosterhaven nrs. 10, 11, en 12 heeft een cultuurhistorische waarde. Dit gebiedje heeft een oud karakter en er staan verschillende monumentale bomen; van oudsher heeft de tuin bij de woningen gehoord. Hier is op de verbeelding de bestemming Groen gelegd. De westelijk hiervan gelegen tuinen zijn in de loop der tijd verdwenen c.q. bebouwd.

Hoofdstuk 3 De ruimtelijk - functionele structuur van het plangebied

3.1 Ruimtelijke structuur

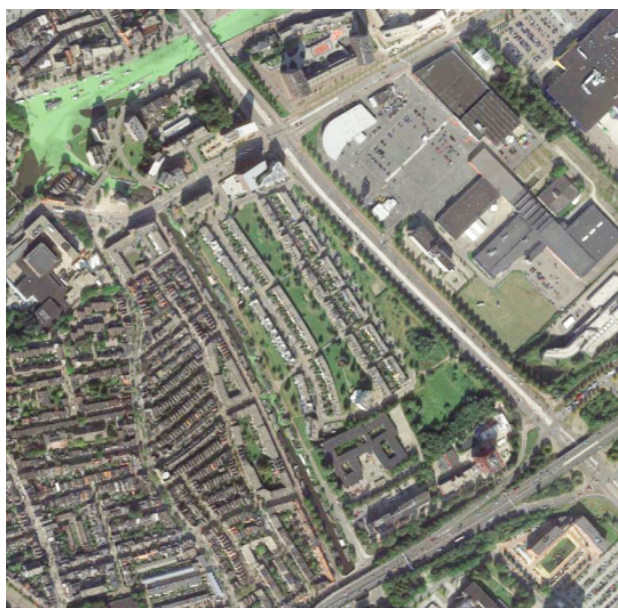
Inleiding

De Meeuwen is gelegen op een lange strook grond tussen het Oude Winschoterdiep en de Europaweg, aan de noordkant begrensd door de Oosterhaven en aan de zuidzijde door de N7 (Ring Zuid). De wijk is genoemd naar de Meeuwerderpolder, die hier oorspronkelijk lag: een plek met veel meeuwen.

De gewilde Oosterpoortbuurt is in de jaren '90 min of meer voortgezet op het voormalige bedrijventerrein, waar onder meer Aagrulon was gevestigd. Na een ingrijpende bodemsanering was het terrein geschikt voor woningbouw. Het langgerekte wijkpark verwijst middels de beplanting met naaldbomen naar de gebiedsvreemde zandgrond, die hier als gevolg van de sanering terecht is gekomen.



Het plangebied in de tweede helft van de vorige eeuw



In het midden van de afbeelding: het plangebied

Naast woningbouw kent de wijk ook zakelijke dienstverlening (aan weerszijden van de Griffeweg) en kantoren aan de N7 (Ring Zuid) met de Rabobank, ABN Amro en het Waterbedrijf Groningen als meest herkenbare gebouwen. Zij vormen de landmarks voor de belangrijke kruising Griffeweg-Europaweg.

De Brink (ten noorden van de Griffeweg)

De Brink kenmerkt zich door de begin 20^{ste}-eeuwse herenhuizen aan de Oosterhaven, waarvan enkele met zeer diepe achtertuinen, met bijzondere ecologische waarden.

Pakhuis Albino uit 1916, herbestemd voor wonen. In de jaren '80 en '90 aangevuld met appartementen- en kantoorgebouwen. De twee Brinkflats op de noordwestkop van De Brink markeren met hun hoogte het begin-/eindpunt van de Verbindingskanaalzone.

De Meeuwen (ten zuiden van de Griffeweg)

Het bestaande deel van de woonwijk bestaat uit vier langgerekte bebouwingsstroken parallel aan het Oude Winschoterdiep. Tussen de middelste stroken ligt een - eveneens langgerekt - wijkpark. Dit wijkpark heeft een sterk eigen karakteristiek door:

- ÿ de langgerekte en vernauwende en verwijdende grondvorm;
- ÿ de wijze waarop de woningen aansluiten op het park: aan de westzijde staan de gevels direct aan het park, zonder tussenliggende tuinen of verharding; aan de oostzijde ligt een verhoogde voetgangersstraat waaraan de voordeuren zijn gevestigd;
- ÿ een appartementengebouw op de zuidelijke kop van het park ter afsluiting;
- ÿ twee licht geconstrueerde voetgangersbruggen die het park doorsnijden;
- ÿ de toepassing van naaldbomen.



Centraal wijkpark

Aan het Oude Winschoterdiep ligt een strook woningen met de voorkant naar de Barkmolenstraat en de achterkant naar het water. De woningen hebben (dak)terrassen aan de Oude Winschoterdiepzijde, geen tuinen. Er ligt een groenzone tussen deze woningen en het fietspad, waardoor deze route een sterk openbaar karakter behoudt, ondanks de ligging tussen achterkanten van woningen en tuinen van woonboten.

Kantoreengebied aan zuidzijde plangebied

Aan de zuidzijde grenzend aan de N7 (Ring Zuid) ligt een gebied met kantoren. Dit gebied is op twee plekken aangesloten op de parallelweg lang de Europaweg/Ring Zuid en aan de westkant vanaf het Winschoterdiep.

Op de hoek van de Europaweg en Ring Zuid staat de toren van TKP die door zijn hoogte en kleur een

opvallende landmark is voor de omgeving. Aan de zuidwestzijde bevindt zich het kantoor van Ordina. Het kantorengedebied richt zich sterk op de kant van Ring Zuid en kent geen uitwisseling met het overige deel van De Meeuwen.

Tussen Ordina en het woondeel van De Meeuwen aan de Barkmolenstraat ligt aan het Winschoterdiep een groot studentencomplex. Dit is een voormalig kantoor van KPN. Tegenwoordig wonen hier 338 internationale bachelor-/masterstudenten in gemeubileerde kamers. Dit complex is bereikbaar vanaf het Winschoterdiep en heeft verder geen relatie met zijn omgeving.

De gronden langs de Europaweg tussen het woongebied en de parallelweg waren gedurende de planontwikkeling en realisatie van De Meeuwen bedoeld voor de bouw van kantoren. Op dit moment worden hier echter plannen voorbereid voor woningbouw. In dit stadium zijn de plannen nog niet definitief. Daarom is gekozen voor een uit werken woonbestemming.

3.2 Wonen

Inleiding

De ruimte in de stad om beleidsdoelstellingen vorm te geven, wordt steeds kleiner, maar de samenleving staat wel voor enorme uitdagingen. De woningmarkt is grillig. Er zijn grote veranderingen, bijvoorbeeld op het gebied van zorg die invloed zullen hebben op het wonen. Dat brengt aan de ene kant hoge en ook nieuwe ambities, maar vraagt ook om flexibiliteit in de kaders.

Beleidskader Wonen

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

- ÿ jongeren woonruimte bieden en tegelijk leefbare en prettige wijken behouden;
- ÿ wonen betaalbaar houden voor mensen die dat nodig hebben;
- ÿ inspelen op de veranderende vraag van ouderen (en op veranderingen in de zorg);
- ÿ doorgaan met het verduurzamen van de stad en de woningen ondanks minder middelen;
- ÿ de kwaliteit van woon- en leefomgeving behouden en kwalitatief goede en onderscheidende woonmilieus blijven bieden, waaronder wonen in en rond de binnenstad;
- ÿ zorgen voor de (bestaande) stad met bewoners(-groepen) en andere stakeholders.

Woningtypen, bevolking en huishoudtypen

De Meeuwen is een compact wijkje aan de zuidooststrand van het centrum. De menging met kantoren, de scherp bepaalde grenzen en ook het omringende water geven het wijkje een 'rustige' uitstraling, ondanks de verkeersdruk en verkeersdrukke aan een aantal randen.

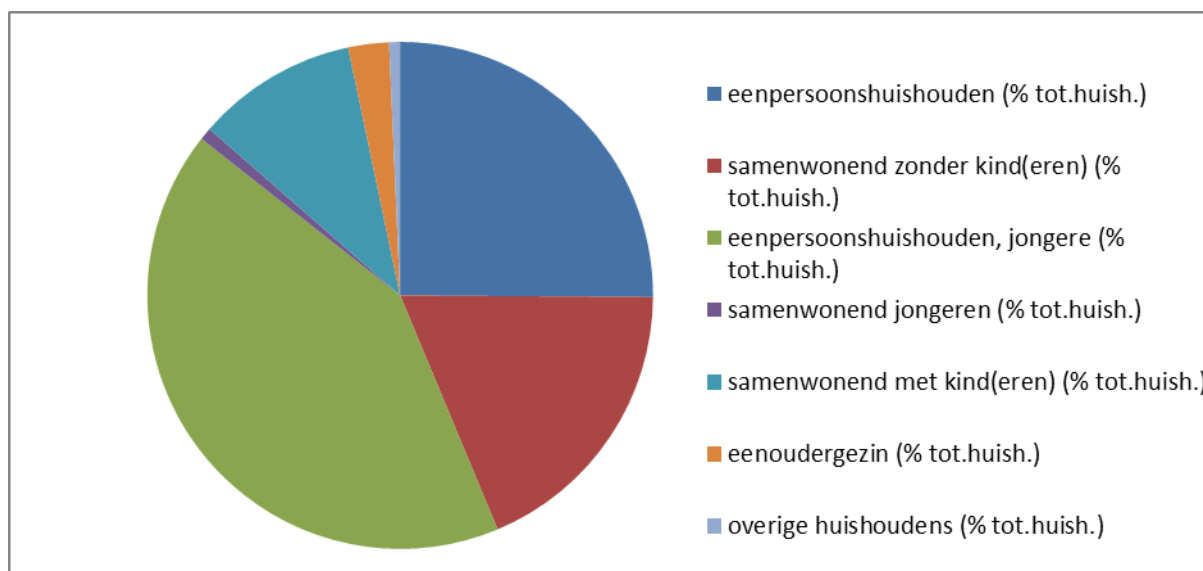
Aan de Oosterhaven bevinden zich nog enkele woonpanden uit het einde van de negentiende eeuw(!), en de Brinkflats op de hoek van het water zijn gebouwd eind tachtiger jaren van de vorige eeuw. Nieuwbouw van appartementen volgde rond het ontstaan van het zogenoemde Griffe-tracé. Deze Griffeweg verbindt nu de verkeersverbinding ten zuiden van de diepenring met de zuidoostelijke uitvalswegen. Na de bodemsanering van het vroegere Aagrunol-terrein kon een groter gebied voor woningbouw worden ontwikkeld en koos men vooral voor laagbouw in een parkachtige, maar ook stedelijke setting. Daarmee vormde dit gebied de allereerste aanzet om, na een periode van suburbanisatie, structureel meer vermogende en actieve huishoudens aan de binnenstad te binden en hen in een stedelijk milieu te huisvesten als alternatief voor een laagbouwmilieu aan de rand van de stad.

Anno 2016 is de verdeling eengezinswoningen versus appartementen ongeveer fifty-fifty. In totaal gaat het om 544 woningen. Er wonen 954 huishoudens in de buurt. Dit zijn er veel meer dan er woningen zijn. Dit is vanwege de aanwezige jongerenhuisvesting op het terrein aan de zuidkant van de Barkmolenstraat (Winschoterdiep 46).

Ontwikkelingen

De laatste jaren stijgt het aantal oudere éénpersoonshuishoudens (> 27 jaar) en daalt het aantal jongere éénpersoonshuishoudens (< 27 jaar), vermoedelijk door een verschuiving in de populatie van de jongerenhuisvesting aan de zuidkant van de Barkmolenstraat (Winschoterdiep 46).

De komende tijd wordt het 'driehoekige' gebied langs de Europaweg ontwikkeld. Naar alle waarschijnlijkheid komen hier voornamelijk eengezinswoningen en in mindere mate appartementen, de laatste met mogelijk starters als doelgroep (> 50 m²).



3.3 Verkeer

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.

Via de parallelweg van de Europaweg, eveneens Europaweg genoemd, wordt De Meeuwen in de zuidwesthoek van de wijk aangesloten op het Winschoterdiep en de Meeuwerderbaan. Deze route vormt de tweede ontsluiting van de wijk.

Parkeren

Bij nieuwbouwprojecten moeten de door de raad vastgestelde parkeernormen worden gehanteerd. In eerste instantie moet worden gezocht naar parkeeroplossingen op eigen terrein. Indien daarvan met toestemming van de gemeente wordt afgeweken, dan worden de parkeervoorzieningen in de openbare ruimte gedeeld met andere rechthebbenden. Indien in het gebied betaald parkeren geldt, moet daarvoor een parkeervergunning bij de gemeente worden aangevraagd.

Openbaar vervoer

De omgeving van het bouwplan heeft een goede ontsluiting met het openbaar vervoer met haltes bij de busbaan op de Europaweg.

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.

3.4 Groen en water

Groenbeleid gemeente Groningen

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

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

De ambitie van deze beleidsstukken is vooral gericht op de completering en de kwalitatieve verbetering van de groen-bomenstructuur met de ambitie de kwaliteit van de leefomgeving te versterken, een bijdrage te leveren aan een aangenaam stadsklimaat en een gevarieerde stadsnatuur te verkrijgen.



Langs de Europaweg groeien aan beide zijden bomen, die op basis van bestaand beleid en voor de planvorming relevant zijn: een te behouden en te versterken bomenstructuur (zie ook de afbeelding in paragraaf 4.3). Hier bevinden zich potentieel monumentale lindes met een kroondiameter van globaal 10 meter. Bomen en planten ter plaatse vormen een belangrijk onderdeel van de bomenhoofdstructuur en het basisgroen, zoals vastgelegd in de bomenstructuurvisie 'Sterke Stammen' en de Groenstructuurvisie 'Groene Pepers'. Ook langs de Griffeweg en het Winschoterdiep is een bomenhoofdstructuur aangegeven in de bomenstructuurvisie.

Randvoorwaarden

Bomen en houtopstanden, en dan met name de 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, kan bebouwing alleen vanaf 10 meter verwijderd uit de stam.



Boomstructuur

-  Bomen in een rij
-  Bomen verspreid
-  Te ontwikkelen boomstructuur



Met een rode lijn aangegeven de rijen potentieel monumentale lindebomen.

Vervolg

De Algemene Plaatselijke Verordening (APVG) beschermt alle bomen in de stad met een stamdoorsnede groter dan 20 cm, alsmede houtopstanden. Voor deze bomen geldt 'niet vellen, tenzij'. Er zullen waarschijnlijk voor het uit te werken woongebied houtopstanden (onder andere wilgen) moeten worden geveld. Hier is sprake van een ruimtelijke ontwikkeling. Volgens 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. Zonodig zal een BEA worden opgesteld bij het uitwerkingsplan; deze zal in detail aangeven welke boom/houtopstand behouden, geveld of verplant wordt.

Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden / omgevingsaspecten

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

4.1 Duurzaamheid, energie en leefomgevingskwaliteit

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

Beleidskaders

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

Energie

In een bestemmingsplan kunnen alleen ruimtelijk relevante aspecten van energie worden gereguleerd. Een bestemmingsplan regelt namelijk alleen het gebruik van de (boven- en onder)grond, (oppervlakte)water en de opstallen en bepaalt de functies en daarmee de bouwmogelijkheden. Het bestemmingsplan fungeert als toetsingskader voor omgevingsaanvragen voor bouw, aanleg of sloop. Het gebruik van zonnepanelen en zonneboilers op gebouwen is in een groot aantal situaties mogelijk zonder vergunning. Het is wenselijk dat rekening gehouden wordt met een dakoriëntatie die maximaal geschikt is voor de opwekking van zonne-energie en met groene daken nu of in de nabije toekomst. Warmte-koude-opslag met warmtelevering is mogelijk. Daarnaast zullen gebouwen zeer goed geïsoleerd worden (zowel gevels als beglazing) en zal onderzocht worden of er mogelijkheden bestaan om groene daken toe te passen en waar mogelijk zonnepanelen. Het streven is gasaansluitingen te vermijden.

Leefomgevingskwaliteit

De leefomgevingskwaliteit vormt een belangrijk onderdeel van de totale afweging over ruimtelijke plannen binnen de gemeente. Naast de milieukwaliteiten, zoals onder andere geluidhinder, fijnstof, externe veiligheid en bodemkwaliteit maken water en ecologie deel uit van de leefomgevingskwaliteit. Hieraan wordt in dit hoofdstuk aandacht besteed.

Meer aandacht voor klimaatadaptieve wijken is in verband met toenemende neerslagfluctuaties en hittestress wenselijk. Mogelijk komen hiervoor in de nabije toekomst nieuwe beleidskaders of wettelijke regels.

Dit bestemmingsplan maakt slechts indirect grootschalige ontwikkelingen mogelijk, namelijk via de uitwerkingsbevoegdheid. Dit maakt dat een concrete vertaling van het hierboven weergegeven beleid pas bij de uitwerking aan de orde is. Hierbij is het stimuleren van het toepassen van de duurzaamheidsprincipes het uitgangspunt.

Ladder duurzame verstedelijking

Het Rijk benadrukt vraaggericht programmeren en realiseren en het zorgvuldig benutten van de ruimte. Om dit te bereiken schrijft het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voor om in de toelichting van een bestemmingsplan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, de zogenaamde 'ladder voor

duurzame verstedelijking' of 'duurzaamheidsladder' te doorlopen. Deze ladder is een proces- vereiste. Dit houdt in dat bij ruimtelijke besluiten moet worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik. De ladder bestaat uit de volgende opeenvolgende treden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit trede a blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre die behoefte kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;
- c. indien uit trede b blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet (geheel) binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende vervoersmiddelen, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Het uit te werken woongebied in De Meeuwen is een nieuwe stedelijke ontwikkeling op een binnenstedelijke locatie. Actueel woningmarktonderzoek (diverse prognoses, zie de Structuurvisie Wonen 2017-2020, november 2016) geeft aan dat de stad onverminderd wil groeien. Er is vooral, maar niet uitsluitend, behoefte aan binnenstedelijke locaties met wat hogere dichtheden. Dit bestemmingsplan maakt voor het uit te werken woongebied binnen De Meeuwen binnenstedelijk een transformatie mogelijk: op een voormalig bedrijfsterrein is woningbouw geprojecteerd.

4.2 Archeologie

In 1992 is door Nederland het 'verdrag van Valletta' ondertekend, in de volksmond ook wel 'verdrag van Malta' genoemd. Het verdrag van Malta is wettelijk vertaald met een ingrijpende wijziging in de Monumentenwet 1988 en enkele andere wetten, zoals de Ontgrondingenwet en de Woningwet. Hierin wordt de verantwoordelijkheid voor een goede omgang met eventueel aanwezige archeologische waarden bij de gemeenten gelegd. De bescherming van die waarden dient te worden meegenomen in de ruimtelijke ordening, dat wil zeggen in de bestemmings-, uitwerkings- of wijzigingsplannen. Een dergelijk plan dient vanaf 1 september 2007 daarom een paragraaf archeologie te bevatten, waarin wordt aangegeven welke archeologische waarden in het plan aanwezig, dan wel te verwachten zijn. Daarnaast dient het plan regels te bevatten om eventueel aanwezige archeologische waarden te beschermen. Het gaat om regels voor bepaalde, op archeologische gronden geselecteerde, gebieden, waarvoor een 'omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk of voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden' verplicht wordt. Daarmee wordt de aanvrager van een dergelijke vergunning verantwoordelijk voor het behoud van archeologisch erfgoed. De Monumentenwet 1988, de erfgoedverordening van de gemeente en het ruimtelijk plan beschrijven vervolgens de procedure.

De (dubbel)bestemmingen Waarde-Archeologie -1 en 2 hebben ten doel aanwezige, respectievelijk verwachte archeologische waarden te beschermen (zie de verbeelding en hoofdstuk 2).

4.3 Ecologie

Het plangebied betreft voor een groot deel een relatief jonge woonwijk met aan de noord- en zuidzijde kantoorlocaties. Oudere vooroorlogse woningen bevinden zich aan de noordelijk gelegen Oosterhaven.

Het gebied wordt westelijk begrensd door het Oude Winschoterdiep en zuidelijk door de Weg der Verenigde Naties. Beide aansluitende groenzones zijn onderdeel van de door de raad vastgestelde duurzame Stedelijke Ecologische Structuur 2014. Hetzelfde geldt voor de groenzone tussen de woningen aan de Barkmolenstraat en de groenzone langs het Oude Winschoterdiep. Op de zuidoost- en zuidwesthoek ligt de wens om groen toe te voegen, zodat de ecologische verbindingen ter plekke van aansluitingen met andere buurten wordt versterkt.

Aan de oostzijde, langs de Europaweg, bevindt zich een waardevolle boomstructuur. De structuur en bomen zijn van belang als foerageergebied en trekroute en biedt mogelijk ook verblijf- en nestplaatsen voor vleermuizen en diverse vogelsoorten. Noordoostelijk langs de Boermandestraat ligt een waardevolle te beschermen tuin met monumentale bomen.

Hierna is een afbeelding van de Stedelijke Ecologische Structuurkaart 2014 opgenomen. De groene punten vormen zoekgebied voor de te ontwikkelen/versterken Stedelijke Ecologische Structuur, de groenzone aan het Winschoterdiep betreft een ecologische groenverbinding, en de centrale groenzone in De Meeuwen is ecologisch kerngebied (dat wil zeggen: deel van de stedelijke ecologische structuur).



Uitsnede van de Stedelijke Ecologische Structuurkaart 2014

Huidige natuurwaarden

Van noord naar zuid bestaat het plangebied uit verschillende delen.

Noordelijk langs het water ligt het bouwlint met oudere woningen met pannendaken. Hier kunnen nog huismussen en gierzwaluwen broeden, maar er kunnen ook vleermuizen verblijfplaatsen hebben. In de nieuwere woonhuizen en kantoorgebouwen bevinden zich door de moderne bouwtechnieken amper natuurwaarden.

Het centrale oostelijke deel ligt nog deels braak. Het bestaat uit een verruigd gebied met uitgemaaid stukken. Hoge of stadsonderscheidende natuurwaarden zijn hier in de quickscan (januari 2015), op een enkele pol wilde marjolijn na, niet aangetroffen.

Het centrale deel tussen de woningen Barkmolenstraat en Oude Winschoterdiep bestaat uit gazons met dennenbomen. Hier bevindt zich tevens een soort buurtnatuurtuin met zeldzame planten. Het is een deel dat ecologisch is ingericht en beheerd.

Ontwikkelingseisen en kansen

Behoud en ontwikkelen van genoemde ecologische zones verdient aandacht. Wenselijk zijn de volgende punten:

- ÿ vergroening van bedrijfspanden en woningen met gevel- en dakgroen, al dan niet in combinatie met zonnepanelen; dit, werkt mee aan klimaatadaptatie;
- ÿ faunavoorzieningen in gevels, zoals gierzwaluw-, roodstaart- en vleermuisneststenen; de nieuwe woonbuurt biedt goede kansen daartoe;
- ÿ het aanleggen van een aantal daken met schelpen en grindplekken om zeldzame visdiefjes en scholeksters broedgelegenheden te geven op panden aan of bij water;

ÿ afstemming van het ontwerp en de inrichting op Doelsoortenbeleidsnota Zuid (2005) en omliggende gebieden.

Wet- en regelgeving

In het algemeen moet voorafgaand aan het kappen van bomen of de sloop van gebouwen een quickscan plaatsvinden. Het kappen van bomen of de sloop van gebouwen mag geen nadelig effect hebben op broedende vogels dan wel verblijvende vleermuizen.

Voor de voorgenomen ontwikkeling, c.q. het uitwerkingsgebied in De Meeuwen, heeft een ecologische quickscan plaatsgevonden (zie de afzonderlijk toegevoegde bijlage). Er zijn geen zwaar beschermde soorten vastgesteld.

De afstand tot de Ecologische Hoofdstructuur bedraagt ruim 3 kilometer. De afstand tot het dichtstbijgelegen Natura-2000-gebied Onlanden/Leekstermeer bedraagt eveneens ruim 3,5 kilometer.

Vanwege de afstand tot dit gebied en de afscherpende werking van de omliggende bebouwing is er geen invloed op deze gebieden.

4.4 Water

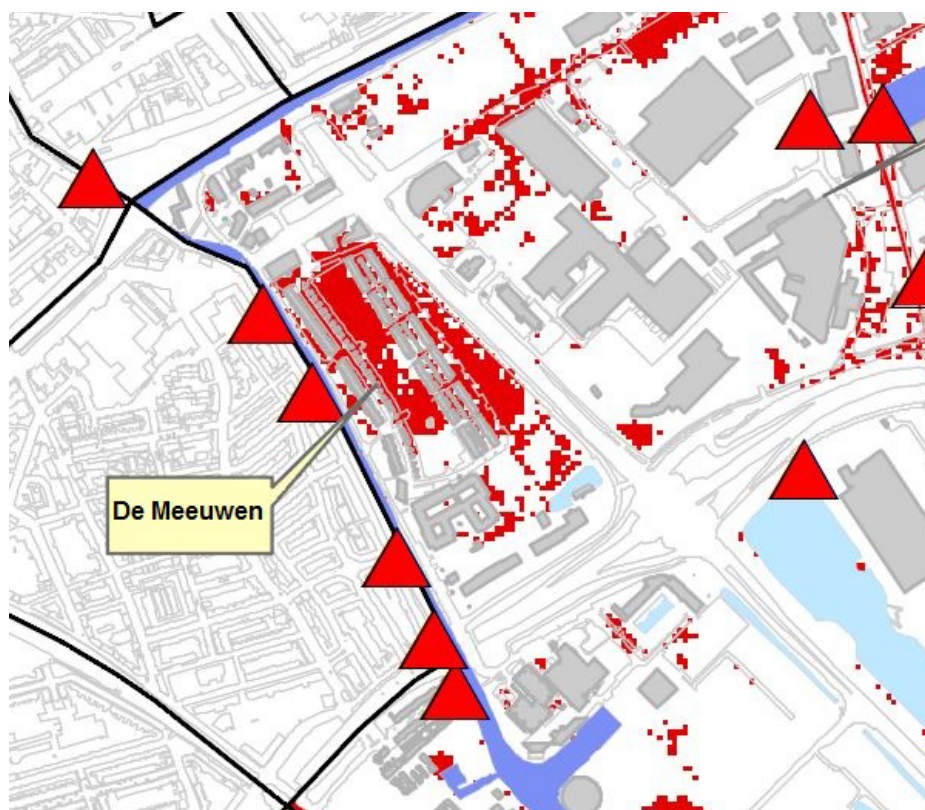
Beleid

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

	Europees	Nationaal	Regionaal	Lokaal
Waterkwaliteit	Kaderrichtlijn Water (KRW)	Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW)	Waterbeheersplann en waterschappen	Groninger Water- en rioleringsplan (GRP)
		Watervisie kabinet	Landschapsontwikkelingsplan Groningen (LOP)	Structuurvisie
				Groenstructuurvisie
Waterkwantiteit		Commissie waterbeheer 21e eeuw (WB21)	Waterbeheersplann en waterschappen	
		Watervisie kabinet	Landschapsontwikkelingsplan Groningen (LOP)	
			Regionaal Bestuursakkoord Water (RBW)	
Stedelijk water		Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW)	Notities stedelijk water N7V / H&A	Groninger Water- en rioleringsplan (GRP)
		Wet gemeentelijke watertaken		Structuurvisie
		Watervisie kabinet		Groenstructuurvisie

Beleidskader

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 in-/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: er 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.

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

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

4.5 Milieu

4.5.1 Geluid

Inleiding

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. Op het industrieterrein zijn bedrijven aanwezig die geluid produceren. Daarom ligt er om het industrieterrein een geluidszone. Het bestemmingsplan 'De Meeuwen - De Brink 2017' ligt geheel in deze geluidszone. De geluidszone is op de bestemmingsplankaart aangegeven. De geluidszone binnen het plangebied is niet veranderd ten opzichte van de bestemmingsplankaart uit 1997.



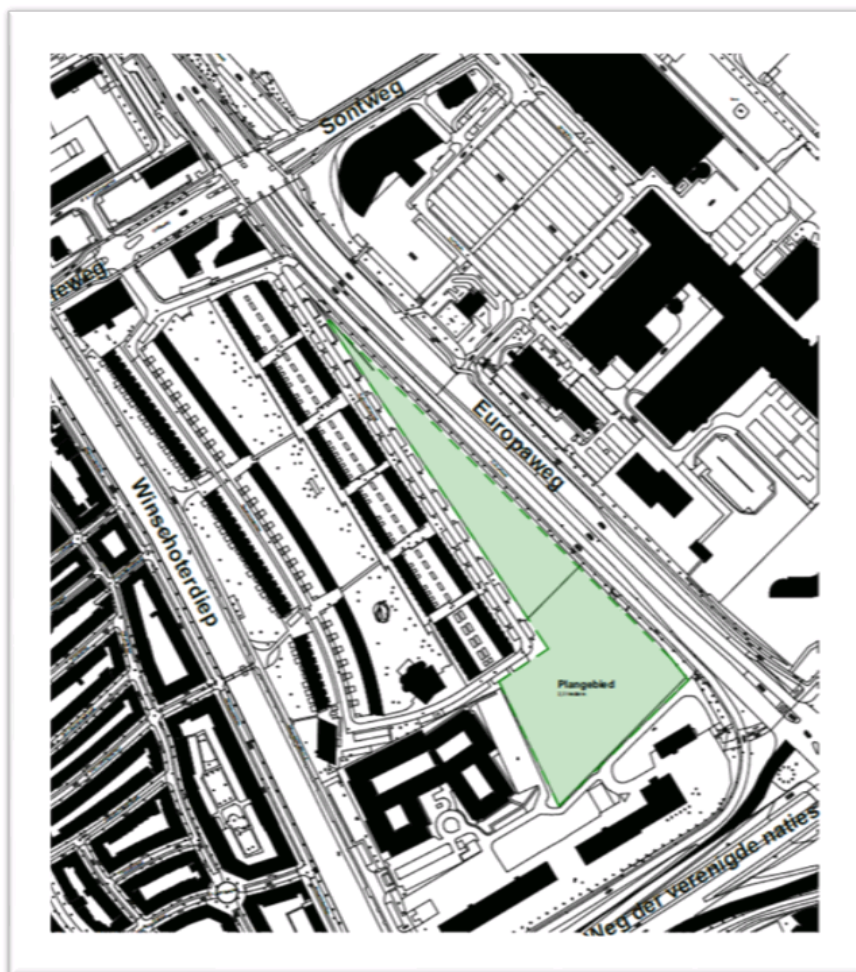
*Ligging gezoneerd industrieterrein (in paars)
ten opzichte van het plangebied met geluidzone*

Bij Koninklijk Besluit is in 1991 het gezoneerd industrieterrein Groningen Zuidoost vastgesteld en daarna in 2013 bij de vaststelling van de bestemmingsplannen Europapark en Sontweggebied-Damsterdiep gewijzigd.

In het kader van woningbouw in het bestemmingsplan De Brink / De Meeuwen is in 1996 en 1997 door Gedeputeerde Staten ontheffing verleend van 55 dB(A) als gevolg van industrielawaai. Bij wijzigingen op het industrieterrein wordt door de zonebeheerder van de gemeente Groningen getoetst of de vastgelegde hogere waarden niet overschreden worden. Hiervoor is het zonebeheermodel 'industrieterrein Groningen Zuidoost' opgesteld. In het zonebeheermodel zijn, naast de geluidsbronnen van de aanwezige bedrijven, op plaatsen waar fysiek nog ruimte is op het industrieterrein zo genoemde toekomstbronnen opgenomen. Deze toekomstbronnen worden vervangen door 'echte bronnen' op het moment dat deze aanwezig zijn en vergund zijn. Op dit moment worden de vastgestelde hogere waarden zoals deze gelden in het plangebied niet overschreden.

Voor vervangende nieuwbouw en voor nieuwe geluidgevoelige functies in de zone van het industrieterrein met een geluidsbelasting tussen 50 dB(A) en 55 dB(A) wordt een ontheffing aangevraagd in het kader van de Wet geluidhinder. Bij een geluidsbelasting hoger dan 55 dB(A) kunnen geen geluidgevoelige functies worden toegevoegd. Derhalve is er bij ontwikkelingen in de geluidzone altijd een zonetoets noodzakelijk om te bepalen of de geluidsbelasting hoger is dan 55 dB(A).

In het actualiserend bestemmingsplan zijn ontwikkelingen voorzien. Het gaat om totaal 140 geprojecteerde woningen nabij de Europaweg. Hiervoor wordt een geluidontheffing aangevraagd.



Ligging geprojecteerde woningen

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 hoofdspoorwegen. 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 bestemmingsplan 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 wijzigingen 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 maximaal 140 geprojecteerde woningen wordt in het kader van de procedure van het uitwerkingsplan een geluidontheffing aangevraagd.

4.5.2 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit geeft het kwaliteitsniveau aan, waaraan de buitenlucht moet voldoen om ongewenste effecten van luchtverontreiniging op de gezondheid van mensen te voorkomen. In deze wet staan luchtkwaliteitsnormen voor onder meer stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). De voornaamste bron van luchtverontreiniging in Groningen is het wegverkeer. De bijdrage van het lokale verkeer aan de luchtverontreiniging wordt berekend met behulp van een wettelijk voorgeschreven model.

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

<https://gemeente.groningen.nl/luchtkwaliteitskaart-inzien> Uit beide stukken blijkt dat in Groningen overall (ruimschoots) wordt voldaan aan de wettelijke luchtkwaliteitsnormen (c.q. de EU-grenswaarden). Ook de meetgegevens van de twee LML-meetpunten (Landelijk Meetnet Luchtkwaliteit) in de stad Groningen bevestigen dit beeld. Dit betekent dat er vanwege de luchtkwaliteit geen belemmering is voor vaststelling van het bestemmingsplan.

4.5.3 Externe Veiligheid (transport, bedrijven/instellingen en buisleidingen)

Externe veiligheid gaat over overlidensrisico'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 is de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van de afleverinstallatie gelegen in de bestemming Groen. In de bestemming Groen worden geen beperkt kwetsbare objecten en kwetsbare objecten toegelaten. De plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} contour van de ondergrondse tank en het vulpunt van het LPG-tankstation reiken niet tot het plangebied. 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. Met invulling van de bestemming 'Wonen - uit te werken' neemt het berekende groepsrisico marginaal toe; het is gelegen boven de oriënterende waarde. 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. Echter, mocht de aanpak van de Ring Zuid blijvende consequenties hebben voor de tweezijdige bereikbaarheid, dan gaat de veiligheidsregio hierover graag in overleg om te kijken naar mogelijke alternatieven (volwaardige ontsluiting dan wel een calamiteitenroute). Op dit moment is de fysieke inrichting van de uitbreidingslocatie (bestemming Wonen- uit te werken) nog niet bekend. Verzocht wordt dit in afstemming met de Veiligheidsregio Groningen, cluster Stad te realiseren. De Handleiding Bereikbaarheid en Bluswatervoorzieningen dient hierbij als uitgangspunt. In de eerder genoemde uitbreidingslocatie zijn nog géén primaire bluswatervoorzieningen aanwezig. De Veiligheidsregio adviseert daarom, met inachtneming van het Bouwbesluit 2012, ook dit deel van het plangebied te voorzien van adequate bluswatervoorzieningen. Dit, in afstemming met Veiligheidsregio Groningen, cluster Stad.

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 ontluchttingsmogelijkheden. 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.).

4.5.4 Bodem

Voor dit bestemmingsplan is in januari 2017 een inventarisatie uitgevoerd naar de aanwezigheid van gegevens over de bodemkwaliteit bij de gemeente Groningen (zie de afzonderlijk toegevoegde bijlage). Daarvoor zijn de volgende aspecten beoordeeld:

- a. de locaties die verdacht zijn van (ernstige) bodemverontreiniging;
- b. de aanwezigheid van (ernstige) bodemverontreinigingen;
- c. de locaties waar na sanering een zorgmaatregel van kracht is en mogelijke gebruiksbepalingen liggen;
- d. de diffuse bodemkwaliteit zoals vastgesteld in 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

www.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, (openbaar) groen en dienstverlening. 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.

stelselcode	locatiernaam	vervolgtaak	Status oordeel	na 1987	categorie
GR001400001	Winschoterdiep, vml Aagrundol	Uitvoering sanering ¹	Ernstig geen spoed	nee	Stedelijk gebied
GO001400800	Oosterhaven, CAG terrein (exl. Bedrijfspan)	Uitvoeren NO ²	Potentieel ernstig	Nee	Stedelijk gebied
GO001404194	Oosterhaven 9	Uitvoeren OO ²	Potentieel ernstig	Nee	Stedelijk gebied
GO001400690	De Brink 24-188	Uitvoeren NO ²	Potentieel ernstig	Nee	Stedelijk gebied
GO001406369	Oosterhaven 1a	Opstellen SP ²	Potentieel ernstig	Nee	Stedelijk gebied
GO001400775	Winschoterdiep 46	Opstellen SP ²	Ernstig, geen spoed	Nee	Stedelijk gebied

Locaties met een ernstige bodemverontreiniging en saneringen

¹ Sanering betreft hier een passieve vorm, namelijk aanvullend monitoren. Opdrachtgever is de

gemeente Groningen.

² Onderzoek komt pas in beeld bij locatieontwikkelingen (voorbeeld: functieverandering, bouw herinrichting et cetera).

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).

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

4.6 Kabels, leidingen en straalpaden

In het plangebied komt een ondergrondse hoogspanningsleiding voor, onderdeel van de 110 kV-lijn Groningen Bloemsingel – Groningen-Hunze. Deze leiding is in beheer bij TenneT.

De ondergrondse hoogspanningsleiding heeft een belemmerde strook met een breedte van 3 meter gemeten vanaf de buitenste kabel. De totale breedte van de belemmerde strook is 7 meter.

In deze strook mag in principe niet worden gebouwd (anders dan ten dienste van de leiding) en dienen ingrepen in de bodem die van invloed zijn op het veilig en doelmatig functioneren van de leiding te worden voorkomen. Met het oog hierop is de leiding in het bestemmingsplan met een dubbelbestemming opgenomen.

Hoofdstuk 5 Juridische toelichting

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan De Meeuwen-De Brink 2017 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 alsmede een uitwerkingsplicht voor een locatie in De Meeuwen direct ten westen van de parallelweg langs de Europaweg (artikel 8) en een wijzigingsbevoegdheid voor de bouwvlakken in de bestemming Wonen (artikel 7) en in de dubbelbestemmingen archeologie (artikelen 10 en 11), echter onder strikte voorwaarden.

Dit bestemmingsplan is gemaakt conform SVBP 2012 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012) en het standaard-bestemmingsplan van de gemeente Groningen. Daarin zijn de regels gestandaardiseerd. De bestemmingsregels zijn opgemaakt in een vaste indeling en bevatten in principe voor elke bestemming achtereenvolgens: een bestemmingsomschrijving, bouwregels, nadere eisen, afwijken van de bouwregels, specifieke gebruiksregels, afwijken van de gebruiksregels, en waar nodig een vergunningenstelsel voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden. Het bestemmingsplan is digitaal gemaakt. De digitale verbeelding is variabel in schaal doordat kan worden in- en uitgezoomd, en bezit een meetfunctie. Het digitale plan is raadpleegbaar via het internet (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 1:1000. Deze verbeelding is getekend conform de PRABPK 2012 (Praktijkrichtlijn Analoge Bestemmingsplankaart). De verbeelding geeft in samenhang met de regels de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied aan.

5.2 Geldende bestemmingsplannen en overige regelingen

In het plangebied is bestemmingsplan De Brink-De Meeuwen, vastgesteld d.d. 29 september 1997 en goedgekeurd d.d. 21 april 1998, het vigerend bestemmingsplan.

Dit plan wordt grotendeels door het voorliggend bestemmingsplan vervangen.

Naast het bovenstaande (bestemmings)plan geldt voor het plangebied momenteel een aantal aanvullende en uniforme voorschriften. Deze worden eveneens meegenomen en daarmee vervangen door het voorliggend bestemmingsplan. Het betreft: bestemmingsplan Woningplitsing, vastgesteld d.d. 23 april 2014 en bestemmingsplan Facetherziening Parkeren, vastgesteld d.d. 8 juni 2016.

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.

Met de definitie van een aantal begrippen is, vaak letterlijk, aangesloten bij de definitie, zoals opgenomen in bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht (Bor), dat op 1 november 2014 in werking is getreden.

De definities 'achtererfgebied', 'bebouwingsgebied', 'daknok', 'dakvoet', 'hoofdgebouw', 'openbaar toegankelijk gebied' en 'voorerfgebied' zijn letterlijk overgenomen en met de definitie van 'erf' is aangesloten bij bijlage II van het Bor. Deze begrippen zijn vooral van belang voor de, onder strikte voorwaarden bij recht toegestane, bouwwerken die behoren bij een hoofdgebouw.











Achtererfgebied

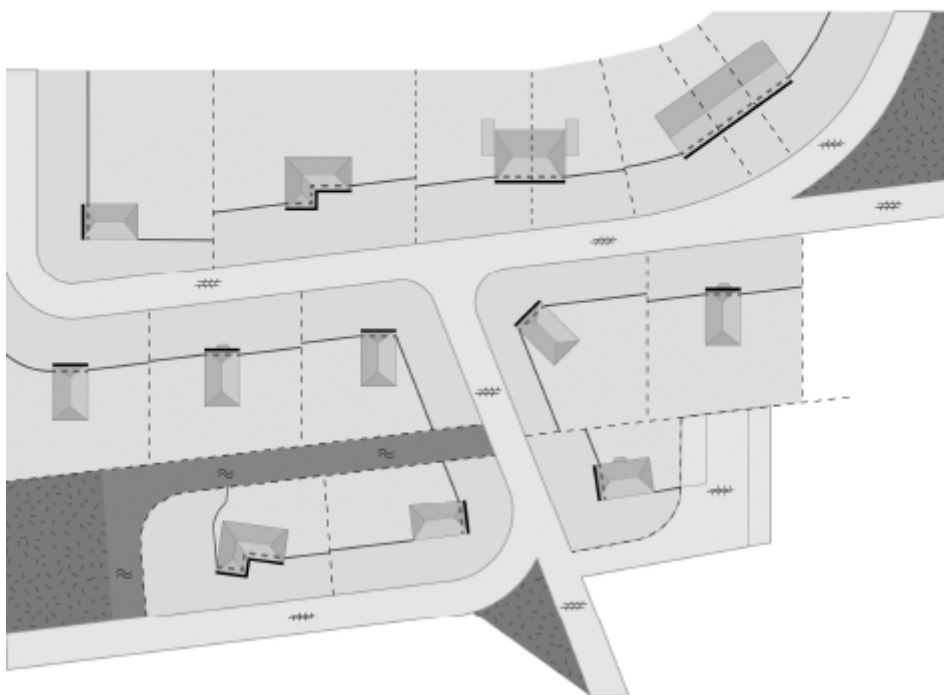
Omgevingsvergunningvrije bouwwerken, en dus ook de bijbehorende bouwwerken in dit bestemmingsplan, zijn vaak alleen toegestaan in het achtererfgebied.

Het achtererfgebied is het achtererf en het niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijerf. De in dit bestemmingsplan opgenomen regeling 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.

Achtererfgebied

Legenda

	hoofdgebouw		wegen		voorgevel
	achtererfgebied		openbaar groen		grens openbaar / privégebied
	voorerfgebied		openbaar water		grens voor / achtererfgebied
					perceelsgrens



De grens tussen voor- en achtererfgebied loopt door het hoofdgebouw op 1 meter achter de voorkant. Op 1 meter achter die voorkant komt die lijn uit de zijgevel van het hoofdgebouw; de lijn loopt vervolgens buiten het hoofdgebouw verder, evenwijdig aan het openbaar toegankelijk gebied dat grenst aan het perceel waarop zich het hoofdgebouw bevindt. Meestal bevindt dit openbaar toegankelijk gebied, dus ook het voorerfgebied, zich aan de voorzijde van een perceel. Maar in hoeksituaties bevindt zich ook aan de zijkant van het hoofdgebouw voorerfgebied.

Voor het bepalen van de situering van het achtererf is het van groot belang waar de voorgevel van een hoofdgebouw zich bevindt. Een bestemmingsplan bepaalt waar de voorgevel zich dient te bevinden. Indien het bestemmingsplan hierover geen voorschriften geeft, is 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.

Concreet betekent dit voor de woningen aan het westelijk deel van de Barkmolenstraat dat de regeling van sublid 7.2.3 niet van toepassing is. Zij hebben de voorkant aan de straatzijde en geen achtererf, omdat de achterkant van de woningen grenst aan de bestemming Groen. Hier zijn aan de achterkant in de bestemming Groen, alleen waar dit is aangegeven met een aanduiding op de kaart, vrijwel onbebouwde terrassen voor de woningen toegestaan.

Bebouwingsgebied

Het bebouwingsgebied is het achtererfgebied met inbegrip van de aan het oorspronkelijk hoofdgebouw toegevoegde bijbehorende bouwwerken. Dit begrip is van belang om te kunnen bepalen hoeveel de maximale oppervlakte bedraagt van bijbehorende bouwwerken die in totaal (bij recht) aanwezig mogen zijn.

Openbaar toegankelijk gebied

Met openbaar toegankelijk gebied wordt bedoeld: gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is. Hieronder valt niet het restgroen dat niet bedoeld is om te betreden, c.q. kleine strookjes langs de gevels van woningen, of brandgangen (vaak paden langs achtertuinen).

Gevellijn

Het Besluit omgevingsrecht van 2014 maakt -onder voorwaarden (bijvoorbeeld betreffende maatvoering en functie)- een groot aantal bouwwerken omgevingsvergunningvrij op het achtererf mogelijk. Voor het bepalen van de situering van het achtererf is het van groot belang waar de voorgevel van een hoofdgebouw zich bevindt.

De situering van de voorgevel, c.q. de voorgevelrooilijn, is voor de bestemming Dienstverlening aan de zuidzijde van het plangebied op de verbeelding aangegeven als 'gevellijn'. De voorgevel van een hoofdgebouw moet hierin in overwegende mate worden geprojecteerd.

Voorerfgebied

Het voorerfgebied betreft het erfdeel dat geen onderdeel uitmaakt van het achtererfgebied.

Het voorerfgebied is het gebied vóór de voorgevel plus 1 meter daarachter en de delen van het zijerf die naar openbaar toegankelijk gebied zijn gekeerd.

Bestemmingsregels

Artikel 4 Dienstverlening

De bestemming Dienstverlening, waarbinnen zakelijke dienstverlening en kantoren zijn toegestaan, is gelegd op de ter plaatse reeds gevestigde functies aan de Europaweg en de Griffeweg.

Naast dienstverlening en kantoren is aan de Griffeweg op twee plaatsen een hotelfunctie toegestaan.

Deze functie was reeds mogelijk op grond van bestemmingsplan De Meeuwen-De Brink.

De vergunningsvrije bijbehorende bouwwerkenregeling van het Besluit omgevingsrecht is ook op deze bestemming van toepassing, zoals hiervoor en hierna onder Wonen is toegelicht. Daarbij is voor de gebouwen aan de zuidzijde van het plangebied de omschrijving van het begrip 'gevellijn' (zie artikel 1) relevant.

Artikel 5 Groen

De bestemming Groen omvat de hoofdgroenstructuur in het plangebied. Het gaat hier om het groen langs de Europaweg, langs het Oude Winschoterdiep en in een centrale noordzuidlopende zone in De Meeuwen. Voorts is de bestemming Groen gelegd op een historisch en ecologisch waardevolle tuin achter enkele woningen aan de Oosterhaven. Deze tuin was in het vigerend bestemmingsplan De Brink-De Meeuwen opgenomen met een maximum bebouwingspercentage van 5% en een maximum hoogte van 3 meter (1 bouwlaag); deze bebouwingseisen zijn overgenomen in het voorliggend plan.

Artikel 6 Verkeer

De bestemming Verkeer betreft de hoofdverkeersstructuur in het plangebied, c.q. de Europaweg (inclusief parallelweg) en de Griffeweg, alsmede de buurtontsluitingen Brink, Oosterkade, Boermandestraat, Winschoterdiep en Barkmolenstraat en, voor de duidelijkheid van de regeling, het ontsluitingspad langs de woningen aan de oostzijde van de centrale zone in de Meeuwen.

Artikel 7 Wonen

Voor de bestemming Wonen wordt onderscheid gemaakt tussen het hoofdgebouw, waarin de woning is ondergebracht, en de daarbij behorende – in architectonisch opzicht - ondergeschikte bebouwing, c.q. de aan- en uitbouwen en de bijgebouwen. Uitgangspunt daarbij is dat het uiteindelijk dient te gaan om het bewerkstelligen van een ruimtelijk bebouwingsbeeld op een bouwperceel, dat een zekere ruimtelijke hiërarchie op dat bouwperceel weergeeft.

De ruimtelijke hiërarchie manifesteert zich door middel van een aaneengesloten - als belangrijkste bouwwerk op het perceel aan te merken - bouwmassa, het *hoofdgebouw*, met op het achter- en/of zijerf één of meer gebouwen van geringere omvang.

De hoofdfunctie (wonen sec) is in het hoofdgebouw ondergebracht en de daaraan dienstbare functies in de aanbouwen en bijgebouwen.

Bijbehorende bouwwerken, zoals aan-en uitbouwen, bijgebouwen, carports en serres in achtererfgebied (sublid 7.2.3)

Voor de regeling van bijbehorende bouwwerken is aangesloten bij de omgevingsvergunningvrije regeling in bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht (Bor) 2014. Voor een goed begrip van de regeling: zie de relevante definities, die ook in deze paragraaf zijn weergegeven onder Inleidende regels. Het bestemmingsplan staat in sublid 7.2.3 niet meer toe dan het Bor al doet. Toch is deze regeling overgenomen ten behoeve van de duidelijkheid van het bestemmingsplan en omdat hiermee een basis is geschapen voor toepassing van de afwijkingsbevoegdheid.

De bij een woning behorende bouwwerken in het achtererfgebied (zie de afbeelding en de omschrijving in deze paragraaf onder Inleidende regels) zijn vergunningvrij als ze voldoen aan de voorwaarden die zijn beschreven in sublid 7.2.3 van dit bestemmingsplan. Globaal geldt het volgende.

- ÿ Binnen een afstand van 4 meter van het oorspronkelijk hoofdgebouw is voor wat betreft bijbehorende bouwwerken meer toegestaan dan buiten die afstand. Er mag bijvoorbeeld hoger worden gebouwd.
- ÿ Bij een bebouwingsgebied tot 100 m² mag 50% worden bebouwd met bijbehorende bouwwerken, bij grotere percelen meer.
- ÿ De bouwwerken moeten op de grond staan (en zijn dus zonder kelder).
- ÿ Op een afstand van meer dan 4 meter van het hoofdgebouw moeten bijbehorende bouwwerken functioneel ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw. Een tuinschuurtje mag dan bijvoorbeeld wel, een echte woonfunctie niet.

Het achtererfgebied begint op 1 meter achter de voorkant van de woning en loopt dan daaruit evenwijdig met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied. Het erf dat niet bij het achtererf hoort, heet 'voorerf'. Woningen op een hoek zullen vaak aan twee zijden een voorerf hebben.

Naast de functie wonen is op twee plekken op de begane grond tevens kleinschalige detailhandel en/of dienstverlening toegestaan: in het buurtje De Brink en aan de Griffeweg. De regeling in dit artikel is conform de bestaande regeling in bestemmingsplan De Meeuwen-De Brink.

Artikel 8 Wonen-uit te werken

Een locatie in De Meeuwen aan de westzijde van de parallelweg langs de Europaweg 8.2 die nog niet is ontwikkeld, is op de verbeelding voorzien van de bestemming Wonen- uit te werken. Lid bevat de randvoorwaarden (uitwerkingsregels), waarbinnen burgemeester en wethouders de bestemming moeten uitwerken.

Artikel 9 Leiding - Hoogspanning

Dit artikel betreft de dubbelbestemming waarin de leidingstrook in het plangebied wordt geregeld. In de zone liggen twee gasdrukpijpkabels naast elkaar. Om deze te beschermen moet voor het bouwen een minimum afstand van 3 meter ter weerszijden, gemeten vanaf de buitenkant van de kabels, in acht worden genomen. De belemmerde zone is in totaal 7 meter breed.

Artikel 10 Waarde-Archeologie 1

De (dubbel)bestemming Waarde-Archeologie -1 heeft ten doel: de bescherming van aanwezige archeologische waarden.

Artikel 11 Waarde-Archeologie 2

De (dubbel)bestemming Waarde-Archeologie -2 heeft ten doel: de bescherming van verwachte archeologische waarden.

Artikel 12 Waterstaat-Waterkering

De (dubbel)bestemming 'Waterstaat -Waterkering' is op grond van de keur van het waterschap tevens bestemd voor de waterkering en heeft ten doel de waterkeringen in het gebied te beschermen. Ter plaatse kan slechts nieuwbouw ten behoeve van in de andere bestemmingen toegestane bouwwerken worden gepleegd na toepassing van de afwijkingsbevoegdheid zoals beschreven in lid 3. Voordat wordt afgeweken moet worden overlegd met de beheerder van de waterkering; de afwijking mag niet leiden tot onevenredige afbreuk aan het veilig en doelmatig functioneren van de waterkering.

Algemene regels

Artikel 13 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 14 Algemene bouwregels

Woningsplitsing

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

Het splitsingsverbod geldt voor zowel gebruik, verbouw als uitbreiding van woningen in het plangebied. Door middel van de hier opgenomen afwijkingsbevoegdheid mogen woningen met een gebruiksoppervlakte van 140 m² en meer eventueel gesplitst worden, onder voorwaarde dat na splitsing appartementen ontstaan die niet kleiner zijn dan 50 m² 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.

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.

Ruimte tussen bouwwerken

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

Artikel 15 Algemene gebruiksregels

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

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

Artikel 16 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 17 Algemene afwijkingsregels

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

Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 18 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 19 Slotregel

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

Wijzigingsbevoegdheid en uitwerkingsplicht

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Aan huis verbonden beroepen in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk

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

Kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

Overige activiteiten, die niet vallen onder de aan huis verbonden beroepen, maar in bepaalde gevallen wel daarmee gelijk te stellen zijn, worden aangemerkt als beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteiten, die niet rechtstreeks passen binnen de woonbestemming. Zij zijn daarom niet bij recht toegestaan in dit plan. Wel is het mogelijk voor deze activiteiten bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan (zie lid 7.6 voor zover voorkomend op de bij dit plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten wonen-werken (bijlage 1).

Hoofdstuk 6 Participatie en overleg

6.1 Participatie

Er is voldaan aan het bepaalde in artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening door middel van een kennisgeving van het voornemen tot het maken van het voorliggend bestemmingsplan op 1 februari 2017. Gezien het stadium waarin het plan op dat moment verkeerde, zijn toen geen stukken ter inzage gelegd en is toen evenmin gelegenheid geboden zienswijzen omtrent het voornemen naar voren te brengen. Wel zijn onafhankelijke instanties in de gelegenheid gesteld advies uit te brengen over het voornemen.

Op 20 februari 2017 heeft een participatie-overleg plaatsgevonden met vier vertegenwoordigers van het buurtoverleg Oosterpoort. Tijdens dit gesprek zijn het bestemmingsplan en de procedure toegelicht en zijn informatieve vragen over het plan beantwoord.

De volgende vragen en opmerkingen zijn aan de orde gekomen.

1. Verzocht is om een nadere toelichting op:
 - de paragraaf 4.3 (Ecologie),
 - de paragraaf 4.5.2 (Luchtkwaliteit), en
 - de paragraaf 4.5.4 (Bodem, met name de tabel met de vermelding 'potentieel ernstig verontreinigde grond').
2. Wat betreft het uit te werken woongebied zijn de volgende punten naar voren gebracht. Er zijn zorgen over de toekomstige parkeersituatie, nu de parkeermogelijkheden voor enkele nabijgelegen kantoren krap is en er daarom momenteel op het uit te werken woongebied wordt geparkeerd. Ook worden hier momenteel honden uitgelaten. Gevreesd wordt voor een verschuiving naar het bestaande woongebied. Verder is verzocht om eventuele akoestische reflectie ten gevolge van de nieuwbouw op de bestaande woningen als afwegingsfactor op te nemen in de randvoorwaarden voor uitwerking.
3. Gevraagd is naar de beganegrondfunctie van de flat aan de zuidzijde van de groene noordzuidas tussen de huizen aan de Barkmolenstraat. Hier waren oorspronkelijk gehandicapten gehuisvest.

De vragen zijn tijdens/na het gesprek als volgt beantwoord.

Ad 1. Nadere toelichting

Ecologie

Naar aanleiding van de vraag of ook wordt getoetst aan de Stedelijke Ecologische Structuur (SES): dit is geen wettelijk vereiste, maar is uiteraard wel bekeken. De conclusie is dat er geen inbreuk is op de SES. Binnen het plangebied bevindt de SES zich ter plaatse van de brede, langgerekte groenstrook tussen de huizen aan de Barkmolenstraat; hierop is geen invloed vanuit het uitwerkingsgebied. Ook de boomstructuur, zoals aangegeven in de bomenstructuurvisie, blijft gehandhaafd (zie de afbeelding in paragraaf 3.4).

Naar aanleiding van vragen is de ecologische paragraaf verduidelijkt en verbeterd; de quickscan voor het uitwerkingsgebied is als afzonderlijke bijlage toegevoegd aan dit bestemmingsplan; de quick scan voldoet voor het uitwerkingsgebied. Pas als elders bijvoorbeeld sloop of kap plaatsvindt, zal daarvoor afzonderlijk een nieuwe quickscan voor worden gemaakt.

Luchtkwaliteit

De gemeente Groningen maakt om de vijf jaar een verslag luchtkwaliteit (met luchtkwaliteitskaart) op basis van actuele verkeerscijfers en omgevingsfactoren. Dit betekent dat medio dit jaar het nieuwe verslag luchtkwaliteit op basis van de situatie in 2016 verschijnt. Een vijfjaarlijks verslag geeft een beter beeld van de trend dan bijvoorbeeld een jaarlijks verslag. Uit de beschikbare landelijke meetgegevens blijkt dat de luchtkwaliteit landelijk gaandeweg iets beter wordt. De verwachting is dan ook dat de situatie in Groningen inmiddels iets beter is dan in 2011, terwijl deze toen al goed was (zie paragraaf 4.5.2).

Er komen uitzonderingen voor. Door meteo-omstandigheden (droog en koud weer met een straffe

oostenwind) is er de afgelopen tijd relatief veel luchtverontreiniging uit het oosten aangevoerd in Groningen. Dit heeft geleid tot een aantal relatief hoge daggemiddelde waarden op het RIVM-meetpunt aan de Europaweg. Voor de luchtkwaliteit gelden echter jaargemiddelde-normen. In het 'Verslag luchtkwaliteit 2011 gemeente Groningen' is beschreven hoe het is gesteld met de concentraties van fijn stof (PM10 en PM2,5) en stikstofdioxide (NO2). Uit de beschikbare meetgegevens en modelberekeningen blijkt, dat de luchtkwaliteit in Groningen ruimschoots voldoet aan de wettelijke normen en tevens dat hier geen situaties voorkomen die uit het oogpunt van gezondheid 'onvoldoende' zijn.

In het Verslag Luchtkwaliteit is alleen een luchtkwaliteitskaart opgenomen voor NO2. Een kaart voor fijn stof heeft geen zin, omdat -in verband met de geringe verschillen per locatie voor fijnstof- de stad één kleur zou moeten krijgen: de kleur die aangeeft dat de luchtkwaliteit, ook wat betreft fijnstof, in de stad goed is. Voor de concentraties aan fijnstof wordt daarom verwezen naar het verbale deel van het Verslag Luchtkwaliteit.

Bodemkwaliteit

De tabel in de bodemparagraaf betreft de statusbepaling afgeleid van landsdekkend onderzoek. De statusbepaling is gebaseerd op uitgevoerd historisch onderzoek en/of feitelijk bodemonderzoek. De verwachting voor enkele plaatsen - die alle buiten het uitwerkingsgebied liggen - is dat deze ernstig is, maar niet spoedeisend, dat wil zeggen dat verwacht wordt dat er geen gevaar is voor mensen, ecologie of voor verspreiding. Pas bij ruimtelijke ontwikkelingen, zoals woningbouw, de aanleg van riolering e.d. of bij verkoop is (nader)bodemonderzoek noodzakelijk en zullen - indien nodig - passende maatregelen worden voorgeschreven.

Ad 2. Het uit te werken woongebied

Parkeren en honden

Het uit te werken woongebied zal moeten voldoen aan de parkeernormen van de gemeente Groningen. Er is voor het bestaande woongebied en voor het uit te werken gedeelte de regeling 'betaald parkeren' van kracht. Parkeerproblemen moeten omringende bedrijven in principe zelf oplossen.

De open ruimte die ook als hondenuitlaatgebied wordt gebruikt, zal verdwijnen met de realisatie van het nieuwe woonbuurtje, maar ook langs en in dit nieuwe woongebied zal er groen zijn, al is ook hier vervuiling onwenselijk.

Mocht desondanks toch voor overlast in de bestaande woonbuurt worden gevreesd, dan kan dit aan de orde komen in de procedure voor het uitwerkingsplan.

Akoestiek

Er is bewust niet gekozen voor het opnemen van akoestische berekeningen in het voorliggend bestemmingsplan, omdat de situering van de toekomstige woonbebouwing nog niet definitief is. Dit is pas het geval bij het uitwerkingsplan. De verwachting is dat het nieuwe woongebied een afschermende en dempende werking zal hebben op het geluidniveau op het bestaande woongebied. In verband met zorgen hierover zal de situatie met en zonder nieuw woongebied worden meegenomen in het rekenprogramma voor de akoestische berekeningen, die zullen worden uitgevoerd ten behoeve van het uitwerkingsplan.

Ad 3. De begane grondfunctie van de flat aan de zuidzijde van de Barkmolenstraat

De begane grond van de flat staat op dit moment leeg. Net als in het voorgaande bestemmingsplan is op de plankaart ter plaatse een woonbestemming gelegd. In de jurisprudentie is uitgemaakt dat de woonbestemming ook kan zien op mindere traditionele woonvormen. Kleinschalige woonvormen met zorg kunnen hieronder vallen.

6.2 Overleg

In het kader van het overleg zijn reacties ontvangen van de provincie, waterschap Hunze en Aa's, de Veiligheidsregio, TenneT en de Gasunie. Deze instanties stemmen in met het bestemmingsplan, met dien verstande dat:

- a. de Veiligheidsregio adviseert om ter plaatse van de uitwerkingslocatie in afstemming met de veiligheidsregio, cluster Stad, adequate bluswatervoorzieningen aan te leggen en de tweezijdige bereikbaarheid van het plangebied te behouden;
- b. TenneT wijst op de aanwezigheid van een 110.000 Volt gasdrukpijkabel in het plangebied aan de oostkant van de Europaweg. Deze is zeer gevoelig voor constante trillingen. Om deze reden verzoekt TenneT om, wanneer er bij de bouw van de woningen een heilmachine wordt gebruikt, bij het verlenen van een omgevingsvergunning de initiatiefnemers erop te wijzen dat ze vooraf voorwaarden opvragen bij TenneT voor de uitvoering van hun werkzaamheden teneinde de leveringszekerheid te kunnen waarborgen.

Gemeentelijke reactie

Ad a. In lid 8.2 van de planregels is als randvoorwaarde voor de uitwerking van het nieuwe woonbuurtje opgenomen, dat voldoende bereikbaarheid voor hulpdiensten dient te zijn gewaarborgd; dit punt zal bij de opzet van het uitwerkingsplan uiteraard worden afgestemd met de Veiligheidsregio, evenals de situering van adequate bluswatervoorzieningen.

Ad b. De initiatiefnemers zal gevraagd worden voor de start van de werkzaamheden contact op te nemen met TenneT.

De overlegreacties zijn afzonderlijk bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid / exploitatie

Onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen heeft in het algemeen betrekking op nieuwe ontwikkelingen waarvoor bestemmingswijzigingen nodig zijn en die door de gemeente worden gerealiseerd.

Het bestemmingsplan De Meeuwen-De Brink 2017 betreft:

a.voor het grootste deel een reeds bebouwd deel van de gemeente, waarbij de ontwikkelingen aan het particuliere initiatief worden overgelaten, en

b.voor een locatie in de Meeuwen direct ten westen van de (parallelweg langs de) Europaweg een nieuwe ontwikkeling door middel van een uitwerkingsplicht.

Ad a. Voornamelijk de bestaande toestand wordt vastgelegd. Voor zover functiewijziging heeft plaatsgevonden, is daarvoor vergunning verleend en strekt het voorliggende plan slechts tot inpassing daarvan. De door de gemeente te maken kosten bestaan uitsluitend uit plankosten en de kosten van onderzoek, dat nodig is met het oog op de voorbereiding van het plan. Deze uitgaven komen ten laste van de algemene middelen van de gemeente.

Ad b. Voor de vaststelling van het voorliggend bestemmingsplan zal voor de uit te werken bestemming Wonen een exploitatie-overeenkomst worden gesloten met de ontwikkelaar.

Om deze redenen hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

- 1.1 plan:
het bestemmingsplan De Meeuwen-De Brink 2017 met identificatienummer NL.IMRO.0014.BP569MeeuwBrink17-vg01 van de gemeente Groningen.
- 1.2 bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.
- 1.3 verbeelding:
de verbeelding van het bestemmingsplan De Meeuwen-De Brink 2017, met het identificatienummer NL.IMRO.0014.BP569MeeuwBrink17-vg01.
- 1.4 aanduiding:
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.
- 1.5 aanduidingsgrens:
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.
- 1.6 bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.
- 1.7 bebouwingspercentage:
een op de verbeelding of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van een bouwperceel, dat ten hoogste mag worden bebouwd.
- 1.8 bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak.
- 1.9 bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.
- 1.10 bouwgrens:
de grens van een bouwvlak.
- 1.11 bouwperceel:
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.
- 1.12 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.13 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.14 maatvoeringsgrens:

een op de verbeelding aangegeven lijn, die de grens aanduidt van een maatvoeringsvlak.

1.15 maatvoeringsvlak:

een op de verbeelding geheel of gedeeltelijk door maatvoeringsgrenzen omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waarop bebouwingsregelingen van eenzelfde aard van toepassing zijn.

1.16 aan huis verbonden beroep:

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

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

1.17 achtererfgebied:

erf 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.

1.18 additionele voorzieningen:

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

1.19 archeologische verwachtingswaarden:

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

1.20 archeologische waarden:

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

1.21 bebouwing:

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

1.22 bebouwingsgebied:

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

- 1.23 bedrijfsvloeroppervlakte:
de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een functie die wordt gebruikt voor een bedrijf of instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke.
- 1.24 begeleid wonen:
vormen van wonen waarbij de begeleiding door externen plaatsvindt, zodat zelfstandig wonen mogelijk wordt of blijft.
- 1.25 bestaand:
op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaand.
- 1.26 bodemingrepen:
werken en werkzaamheden waarvan mag worden aangenomen dat zij het bodemarchief kunnen aantasten.
- 1.27 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.
- 1.28 bouwlaag:
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, kapverdieping en dakopbouw ten behoeve van technische voorzieningen.
- 1.29 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.
- 1.30 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.
- 1.31 dak:
iedere bovenbeëindiging van een gebouw.
- 1.32 daknok:
hoogste punt van een schuin dak.
- 1.33 dakvoet:
laagste punt van een schuin dak.

- 1.34 detailhandel:
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.
- 1.35 detailhandel in brand- en/of explosiegevaarlijke stoffen:
detailhandel in goederen die naar hun aard zodanig brand- en/of explosiegevaar kunnen opleveren dat uitstalling ten verkoop in een winkelgebied niet verantwoord is.
- 1.36 detailhandel in volumineuze goederen:
detailhandel die vanwege de omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling, zoals verkoop van auto's, boten, caravans, tuininrichtingsartikelen, grove bouwmaterialen, keukens en sanitair.
- 1.37 dove gevel/voorzetgevel:
een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB onderscheidenlijk 35 dB(A), alsmede een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte.
- 1.38 erf:
al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw voor zover dit bestemmingsplan die inrichting niet verbiedt.
- 1.39 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.
- 1.40 gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
- 1.41 gebruiksoppervlakte woonfunctie:
de oorspronkelijke vloeroppervlakte binnen de bouwmuren bepaald volgens NEN 2580 met dien verstande dat daarbij aangebouwde bergingen, garages en andere niet voor bewoning geschikte ruimtes niet worden meegeteld.
- 1.42 geluidsbelasting:
de geluidsbelasting vanwege een weg, een industrieterrein en/of een spoorweg.
- 1.43 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.

- 1.44 geluidszoneringplichtige inrichting:
een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld.
- 1.45 gevellijn:
de als zodanig op de verbeelding aangegeven lijn, waarin de voorgevel van een hoofdgebouw in overwegende mate moet zijn geplaatst.
- 1.46 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.
- 1.47 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.
- 1.48 hoofdmassa van de bebouwing:
het hoofdgebouw exclusief architectonisch ondergeschikte delen die door de vorm onderscheiden kunnen worden van dit hoofdgebouw.
- 1.49 horecabedrijf:
een bedrijf of instelling, waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaakfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaakfunctie.
- 1.50 horeca - 5:
horecabedrijven gericht op het verstrekken van logies met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden of dranken voor gebruik ter plaatse, zoals hotels en pensions.
- 1.51 huishouden:
persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan; daaronder niet begrepen kamerverhuur.
- 1.52 huisvesting in verband met mantelzorg:
huisvesting in of bij een woning van één huishouden van maximaal twee personen, van wie ten minste één persoon mantelzorg verleent aan of ontvangt van een bewoner van de woning.
- 1.53 kamerverhuur:
ruimte(n) in een (deel van een) gebouw die geschikt is (zijn) of geschikt te maken is (zijn) voor (nacht)verblijf, niet zijnde een logiesfunctie als bedoeld in het Bouwbesluit of niet zijnde een (zelfstandige) woonruimte als bedoeld in de Huisvestingswet, ongeacht de duur van het verblijf en al dan niet tegen betaling.

- 1.54 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).
- 1.55 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.
- 1.56 kap:
een door tenminste één hellend dakvlak omsloten dak dat meer dan 50% van de bovenste vloerlaag van de onderliggende verdieping omvat.
- 1.57 kleinschalige bedrijfsmatige activiteit:
bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in of bij een woning met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend.
- 1.58 logies met ontbijt:
het verstrekken van gelegenheid tot overnachting met ontbijt als toeristisch-recreatieve voorziening in een woning en ondergeschikt aan de woonfunctie.
- 1.59 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.
- 1.60 meergeneratiewoning:
een geschakelde, zelfstandige wooneenheid met in pandige verbinding voor ouderen of mensen met een beperking en hun familie waarbij de familie mantelzorg verleent.
- 1.61 NEN:
door de Stichting Nederlands Normalisatie-instituut uitgegeven norm.
- 1.62 onderbouw:
een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1.20 meter boven peil is gelegen.
- 1.63 openbaar toegankelijk gebied:
weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer.

- 1.64 pand:
de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.
- 1.65 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.
- 1.66 prostitutie:
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.
- 1.67 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.
- 1.68 standplaats voor straathandel:
het vanaf een vaste plaats op een openbare en in de openlucht gelegen plaats te koop aanbieden,
ÿ verkopen of afleveren van goederen dan wel aanbieden van diensten:gebruikmakend van fysieke middelen, zoals een kraam, een wagen of een tafel;
ÿ door anderszins goederen uit te stallen of uitgesteld te hebben om deze te koop aan te bieden, te verkopen of af te leveren.
- 1.69 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.
- 1.70 voorerfgebied:
erf dat geen onderdeel is van achtererfgebied.
- 1.71 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.
- 1.72 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.

- 1.73 woning:
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.
- 1.74 woonwagen:
voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst.
- 1.75 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.
- 1.76 zakelijke dienstverlening:
het verlenen van diensten, al dan niet in een kantoorgebouw, op administratief, financieel en juridisch gebied, alsmede op het gebied van de informatie- en communicatietechnologie, de verhuur en handel in onroerend goed, architecten-, onderzoeks-, marketing-, uitzend- en beveiligingsbureaus en daarmee naar de aard vergelijkbare vormen van dienstverlening.
- 1.77 zelfstandige woning:
de kleinste binnen één of meer panden gelegen en voor woondoeleinden geschikte eenheid van gebruik die in functioneel opzicht zelfstandig is.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 lengte, breedte en diepte van een gebouw:

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

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

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

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 4 Dienstverlening

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'dienstverlening' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. zakelijke dienstverlening;
- b. kantoren;
- c. horeca-5 ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 5';
- d. parkeervoorzieningen, echter deels verdiepte en ondergrondse parkeervoorzieningen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
- e. additionele voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemene bouwregels

- a. Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 4.1 genoemde doeleinden.
- b. Een overbouwing is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-overbouwing'.
- c. Voor het bouwen van deels verdiepte en ondergrondse parkeervoorzieningen gelden de volgende bepalingen:
 - a. de hoogte van deels verdiepte of ondergrondse parkeervoorzieningen mag, gemeten vanaf peil tot de bovenkant van de hoogste vloerlaag, ten hoogste 2.5 meter boven peil bedragen;
 - b. overige bebouwingseisen van lid 4.2 zijn niet van toepassing op een deels verdiepte of ondergrondse parkeergarage.

4.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

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

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2,50 meter bedragen.
- b. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 6 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 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.2 onder c voor het vergroten van de toegestane bouwhoogte met maximaal 4 meter.

4.4.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in lid 4.4.1, is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. de woonsituatie;

b. het straat- en bebouwingsbeeld;

c. de verkeersveiligheid;

d. de sociale veiligheid;

e. de milieusituatie;

f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Het gestelde in lid 4.3 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

Artikel 5 Groen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bermen;
- c. terrassen ter plaatse van de aanduiding 'terras';
- d. parkeren ter plaatse van de aanduiding 'parkeren';
- e. fiets- en voetpaden;
- f. voetgangersbruggen ter plaatse van de aanduiding 'brug';
- g. waterlopen en waterpartijen;
- h. additionele voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemene bouwregels

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

5.2.2 Gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde

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

- a. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-1' per perceel het bebouwingspercentage van gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde in totaal maximaal 5% mag bedragen;
 - de maximale bouwhoogte van gebouwen 3 meter mag bedragen;
 - de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde maximaal 4 meter mag bedragen, met dien verstande dat erfscheidingen tot een hoogte van maximaal 2 meter zijn toegestaan.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'terras':
 - zijn uitsluitend terrassen in de vorm van onoverdekte vlonders toegestaan, en
 - is overige bebouwing uitsluitend toegestaan in de vorm van terrasafscheidings tot een maximale hoogte van 1.50 meter.

Artikel 6 Verkeer

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, fiets- en voetpaden;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. bermen, taluds, groenvoorzieningen en waterlopen;
- d. [additionele voorzieningen](#).

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemene bouwregels

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

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

Artikel 7 Wonen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen;
- b. bestaande kamerverhuur;
- c. begeleid wonen;
- d. dienstverlening ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening', echter uitsluitend op de begane grond;
- e. detailhandel ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel', met dien verstande dat:
 - . deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond en tot maximaal 300 m² bedrijfsvloeroppervlakte;
 - . deze functie niet is toegestaan, indien het gaat om detailhandel in volumineuze goederen, in brand- en/of explosiegevaarlijke stoffen en/of in de vorm van een supermarkt;
- f. 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;
- g. parkeervoorzieningen, echter deels verdiepte en ondergrondse parkeervoorzieningen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
- h. additionele voorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemene bouwregels

- a. Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 7.1 genoemde doeleinden.
- b. In afwijking van het bepaalde in sublid 7.2.2 is een overbouwing toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-overbouwing'.
- c. Voor het bouwen van deels verdiepte en ondergrondse parkeergarages gelden de volgende bepalingen:
 - a. de hoogte van deels verdiepte of ondergrondse parkeervoorzieningen mag, gemeten vanaf peil tot de bovenkant van de hoogste vloerlaag, ten hoogste 1.5 meter boven peil bedragen;
 - b. overige bebouwingseisen van lid 7.2 zijn niet van toepassing op een deels verdiepte of ondergrondse parkeervoorziening.

7.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. De gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd.
- b. Het verbod tot overschrijding van het bouwvlak is niet van toepassing op legaal bestaande onderdelen van gebouwen, zoals portieken, buitentrappen, balkons, luifels, pilasters, alsmede naar de aard vergelijkbare delen van bouwwerken.
- c. De bouwhoogte mag maximaal de op de verbeelding aangegeven bouwhoogte bedragen.

7.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan is uitsluitend toegestaan in het achtererfgebied, mits op de grond staand en mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

- a. voor zover op een afstand van niet meer dan 4 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw, niet hoger dan:
 - 1°. 5 m,
 - 2°. 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, en
 - 3°. het hoofdgebouw,
- b. voor zover op een afstand van meer dan 4 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw:
 - 1°. indien hoger dan 3 m: voorzien van een schuin dak, de dakvoet niet hoger dan 3 m, de daknok gevormd door twee of meer schuine dakvlakken, met een hellingshoek van niet meer dan 55°, en waarbij de hoogte van de daknok niet meer is dan 5 m en verder wordt begrensd door de volgende formule: maximale daknokhoogte [m] = (afstand daknok tot de perceelsgrens [m] x 0,47) + 3;
 - 2°. functioneel ondergeschikt aan het hoofdgebouw,
- c. op een afstand van meer dan 1,5 meter vanaf openbaar toegankelijk gebied, tenzij geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn,
- d. de ligging van een verblijfsgebied als bedoeld in [artikel 1.1, eerste lid, van het Bouwbesluit](#), in geval van meer dan een bouwlaag, uitsluitend op de eerste bouwlaag,
- e. niet voorzien van een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte,
- f. de oppervlakte van al dan niet met vergunning gebouwde bijbehorende bouwwerken in het bebouwingsgebied bedraagt niet meer dan:
 - 1°. in geval van een bebouwingsgebied kleiner dan of gelijk aan 100 m²: 50% van dat bebouwingsgebied,
 - 2°. in geval van een bebouwingsgebied groter dan 100 m² en kleiner dan of gelijk aan 300 m²: 50 m², vermeerderd met 20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m²,
 - 3°. in geval van een bebouwingsgebied groter dan 300 m²: 90 m², vermeerderd met 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m², tot een maximum van in totaal 150 m²,
- g. niet aan of bij:
 - 1°. een woonwagen,
 - 2°. een hoofdgebouw waarvoor in de omgevingsvergunning voor het bouwen daarvan is bepaald dat de vergunninghouder na het verstrijken van een bij die vergunning aangegeven termijn verplicht is de voor de verlening van de vergunning bestaande toestand hersteld te hebben,
 - 3°. een bouwwerk ten behoeve van recreatief nachtverblijf door één huishouden.

7.2.4 Bouwwerken geen gebouw en geen bijbehorend bouwwerk zijnde

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

- a. Voor zover het niet erf- of perceelsafscheidings betreft mogen deze bouwwerken uitsluitend in achtererfgebied worden gebouwd, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouw zijnde, in een bebouwingsgebied niet meer mag bedragen dan maximaal 50% van dat bebouwingsgebied.
- b. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidings bedraagt:
 - * voor (het verlengde van) de voorgevel maximaal 1 meter,
 - * 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.

7.3 Nadere eisen

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

- a. de woonsituatie:

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

b. het straat- en bebouwingsbeeld:

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

een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;

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

c. de verkeersveiligheid:

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

d. de sociale veiligheid:

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

e. de milieusituatie:

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

f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden:

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

7.4 Afwijken van de bouwregels

7.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 7.2.3 onder c voor het bouwen tot op de erfgrans.

7.4.2 Voorwaarden voor afwijken

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

a. de woonsituatie;

b. het straat- en bebouwingsbeeld;

c. de verkeersveiligheid;

d. de sociale veiligheid;

e. de milieusituatie;

f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Het gestelde in 7.3 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

7.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met 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 7.1 is toegestaan.

7.6 Afwijken van de gebruiksregels

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

- a. lid 7.1 onder e voor het vergroten van de bedrijfsvloeroppervlakte tot maximaal 500 m²;
- b. lid 7.5 onder c voor het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden beroep tot een maximum van 70 m². Het gestelde in lid 7.4.2 onder b, c, e en f is hierbij van overeenkomstige toepassing;
- c. lid 7.5 onder d voor het gebruik van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit tot een maximum van 70 m² en voor zover voorkomend op de bij dit plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten wonen-werken. Het gestelde in lid 7.4.2 onder b, c, e en f is hierbij van overeenkomstige toepassing.

7.7 Wijzigingsbevoegdheid

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

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

Het gestelde in lid 7.3 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

Artikel 8 Wonen - Uit te werken

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.

Artikel 9 Leiding - Hoogspanning

9.1 Bestemmingsomschrijving

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

9.2 Bouwregels

Er zijn wat de bebouwing betreft, in afwijking van de bepalingen bij de andere voorkomende bestemming(en), uitsluitend ondergrondse hoogspanningsleidingen en bouwwerken ten behoeve van de hoogspanningsleidingen toegestaan.

9.3 Afwijken van de bouwregels

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

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

9.4.1 Vergunningplicht

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

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

9.4.2 Uitzondering van de vergunningplicht

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

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

9.4.3 Voorwaarden voor vergunningverlening

De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden kan worden verleend na voorafgaand schriftelijk advies van de betreffende leidingbeheerder en mits geen afbreuk wordt gedaan aan het veilig en doelmatig functioneren van de hoogspanningsleiding.

Artikel 10 Waarde - Archeologie 1

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, naast het bepaalde in de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, bestemd voor het behoud van archeologische waarden.

10.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken met een grotere oppervlakte dan 50 m² en een grotere diepte dan 0,3 meter beneden maaiveld, waarvoor een omgevingsvergunning is vereist, geldt dat deze uitsluitend mogen worden gebouwd nadat de aanvrager een archeologisch rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld. Indien archeologische waarden worden aangetroffen, dient een advies te worden ingewonnen ten aanzien van de voorgenomen werken bij een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

10.3 Afwijken van de bouwregels

10.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.2 mits aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

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

10.3.2 Voorwaarden voor afwijken

Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn om aan de in lid 10.3.1 genoemde vergunning voorwaarden te verbinden wordt een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg om advies gevraagd.

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

10.4.1 Vergunningplicht

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

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

10.4.2 Uitzondering van de vergunningplicht

Het in lid 10.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:

- a. die het normale onderhoud betreffen;
- b. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. tot een oppervlakte kleiner dan 50 m² en een diepte kleiner dan 0,3 meter beneden maaiveld;
- d. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

10.4.3 Voorwaarden voor vergunningverlening

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

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

10.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de bestemming Waarde - Archeologie - 1 van de verbeelding te verwijderen indien op basis van archeologisch onderzoek door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Artikel 11 Waarde - Archeologie 2

11.1 Bestemmingsomschrijving

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

11.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken met een grotere oppervlakte dan 200 m² en een grotere diepte dan 1 meter beneden maaiveld, waarvoor een omgevingsvergunning is vereist, geldt dat deze uitsluitend mogen worden gebouwd nadat de aanvrager een archeologisch rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld. Indien archeologische waarden worden aangetroffen, dient een advies te worden ingewonnen ten aanzien van de voorgenomen werken bij een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

11.3 Afwijken van de bouwregels

11.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.2 mits aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

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

11.3.2 Voorwaarden voor afwijken

Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn om aan de in lid 11.3.1 genoemde vergunning voorwaarden te verbinden wordt een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg om advies gevraagd.

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

11.4.1 Vergunningplicht

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

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

11.4.2 Uitzondering van de vergunningplicht

Het in lid 11.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:

- a. die het normale onderhoud betreffen;
- b. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. tot een oppervlakte kleiner dan 200 m² en een diepte kleiner dan 1 meter beneden maaiveld;
- d. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

11.4.3 Voorwaarden voor vergunningverlening

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

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

11.5 Wijzigingsbevoegdheid

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

Artikel 12 Waterstaat - Waterkering

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor waterkering.

12.2 Bouwregels

Er zijn wat de bebouwing betreft, in afwijking van de bepalingen bij de andere voorkomende bestemming(en), uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan ten behoeve van waterkering.

12.3 Afwijken van de bouwregels

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 13 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 14 Algemene bouwregels

14.1 Woningsplitsing

14.1.1 Splitsingsverbod

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

14.1.2 Afwijkingsbevoegdheid

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

1. lid 14.1.1 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 14.1.1 voor het splitsen van een zelfstandige woning ten behoeve van een meergeneratiewoning.

14.1.3 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in lid 14.1.2 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.

14.2 Parkeren

14.2.1 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.

14.2.2 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 14.2.1:

- 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.

14.2.3 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in lid 14.2.2 is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

14.2.4 Beleidsregels

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

14.3 Ruimte tussen bouwwerken

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

Artikel 15 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;
- e. het gebruik van een bestaande woning als meer dan één zelfstandige woning, met uitzondering van het gebruik voor een meergeneratiewoning.

Artikel 16 Bijzondere aanduidingsregels - geluidzone industrie

16.1 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'.

16.2 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 17 Algemene afwijkingsregels

17.1 Afwijkingsbevoegdheid

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

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

17.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels met toepassing van lid 17.1 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 18 Overgangsrecht

18.1 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.

18.2 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 19 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan De Meeuwen-De Brink 2017.

Bijlage 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	
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