

Wijzigingsplan
Atlas en Pleione Pleiadenlaan

versie voorontwerp

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
Hoofdstuk 2 Beleidskader	11
Hoofdstuk 3 De bestaande ruimtelijk-functionele structuur	15
Hoofdstuk 4 De beoogde ontwikkeling	19
Hoofdstuk 5 Randvoorwaarden / omgevingsaspecten	25
Hoofdstuk 6 Juridische toelichting	39
Hoofdstuk 7 Participatie, inspraak en overleg	43
Hoofdstuk 8 Uitvoerbaarheid / exploitatie	45
Regels	47
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	49
Artikel 1 Begrippen	49
Artikel 2 Wijze van meten	54
Artikel 3 Uitmetingsverschillen	55
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	57
Artikel 4 Wonen	57
Artikel 5 Waarde - Archeologie 2	59
Artikel 6 Leiding - Riool	61
Hoofdstuk 3 Algemene regels	63
Artikel 7 Anti-dubbelregel	63
Artikel 8 Algemene bouwregels	64
Artikel 9 Algemene gebruiksregels	66
Artikel 10 Bijzondere aanduidingsregels - geluidzone industrie	67
Artikel 11 Algemene afwijkingsregels	68
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	71
Artikel 12 Overgangsrecht	71
Artikel 13 Slotregel	72

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Paddepoel heeft veel goede kanten en kwaliteiten. De wijk ligt relatief dichtbij het centrum van de stad. De relatie met het ommeland is op loop- en fietsafstand. Er is veel groen, licht en lucht binnen de wijk zelf en de wijk is ruim en rustig. De nadruk ligt op het wonen, maar daarnaast zijn er nog veel voorzieningen. In het hart van de wijk, nabij winkelcentrum Paddepoel, zijn twee wooncomplexen geprojecteerd op de plek van een voormalig kantoorgebouw. Hierin waren de UWV en het GAK gevestigd.

De locatie is nu in eigendom van woningbouwcorporatie Nijestee. Nijestee heeft al enige jaren plannen om op deze plek onzelfstandige eenheden ten behoeve van jongerenhuisvesting te realiseren. Daarnaast heeft de corporatie een ontwikkelaar gevonden die hier appartementen wil realiseren. Het voorliggend wijzigingsplan voorziet hierin.



Zuidkant plangebied gezien met rechts het voormalig UWV-GAKgebouw

Het voormalig UWV-GAK-kantoor wordt vervangen door twee woontorens van 23 en 17 bouwlagen met als projectnaam Atlas en Pleione. Pleione is geprojecteerd aan de noordzijde en Atlas aan de zuidzijde. De openbare ruimte, waarvan de kwaliteit op dit moment te wensen overlaat, zal met aandacht worden vormgegeven met ruimte voor groen langs de Wilgenlaan.

De inzet van het voorliggend wijzigingsplan is:

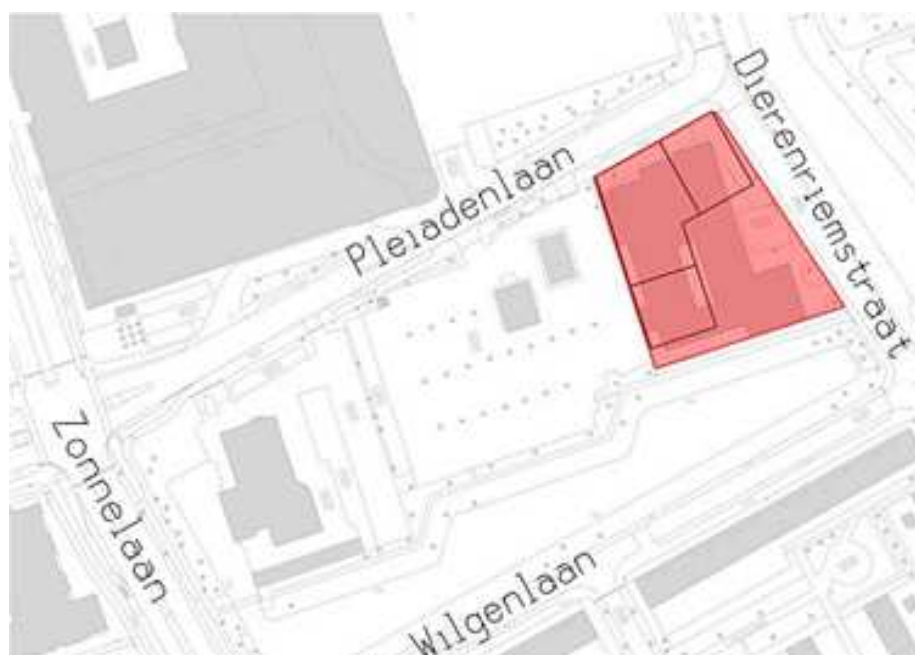
- het realiseren van twee wooncomplexen, en
- het versterken van de water- en groenstructuur langs de Wilgenlaan.



Ligging plangebied in de stad

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door het parkeerterrein van winkelcentrum Paddepoel, aan de noordzijde door de Pleiadenlaan, aan de oostzijde door de Dierenriemstraat en aan de zuidzijde door een waterpartij en openbaar groen aan de Wilgenlaan. Op de navolgende afbeelding is deze begrenzing aangegeven.



Ligging plangebied in de directe omgeving

1.3 Geldend bestemmingsplan en wijzigingsbevoegdheid

Het voorliggend plan is een wijzigingsplan op basis artikel 4.4 van bestemmingsplan Pleiadenlaan-oost 2 (het moederplan), vastgesteld door de gemeenteraad op 26 juni 2013. In het moederplan is door de gemeenteraad -onder voorwaarden- aan het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven de bestemming Kantoor te wijzigen in de bestemming Wonen. Artikel 4.4 van bestemmingsplan Pleiadenlaan-oost 2 luidt als volgt.

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied' het plan wijzigen in die zin dat de bestemming Kantoor wordt gewijzigd in de bestemming Wonen, waarbij de situering en de vorm van de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken kan worden gewijzigd en nieuwe bouwvlakken kunnen worden aangegeven, met dien verstande dat:

- a. een gebouwde parkeervoorziening is toegestaan;
- b. over een oppervlakte van maximaal 1100 m² de maximale bouwhoogte 70 meter mag bedragen;
- c. op de begane grond de functies maatschappelijke dienstverlening, sport en recreatie en cultuur kunnen worden toegestaan;
- d. de geluidbelasting vanwege het wegverkeer van geluidgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;
- e. de eventuele toename van het groepsrisico in het kader van de externe veiligheid wordt verantwoord;
- f. 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.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

Duurzame verstedelijking

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

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

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

2.2 Provinciaal beleid: Omgevingsvisie en Omgevingsverordening

Omgevingsvisie

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

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

Ruimtelijke kwaliteit

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

Aantrekkelijk vestigingsklimaat

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

Omgevingsverordening

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

Conclusie

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

2.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie 2008-2020 'Groningen, Stad op scherp'

In de Structuurvisie 2008 - 2020 Groningen, Stad op Scherp (2009) is in grote lijnen de toekomst van de stad geschetst. De gemeente stelt zichzelf als doel om de woon- en leefomstandigheden van de huidige en toekomstige bewoners van Groningen te verbeteren, haar positie als hoofdstad van het Noorden te versterken. Potenties zijn er, nationaal, internationaal, en met name in de kennissector.

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

Een nieuwe structuurvisie wordt momenteel voorbereid. Op de woningbouwopgave wordt in de navolgende paragrafen nader ingegaan.

Woonvisie gemeente Groningen

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

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

Meerjarenprogramma Wonen 2018-2021

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

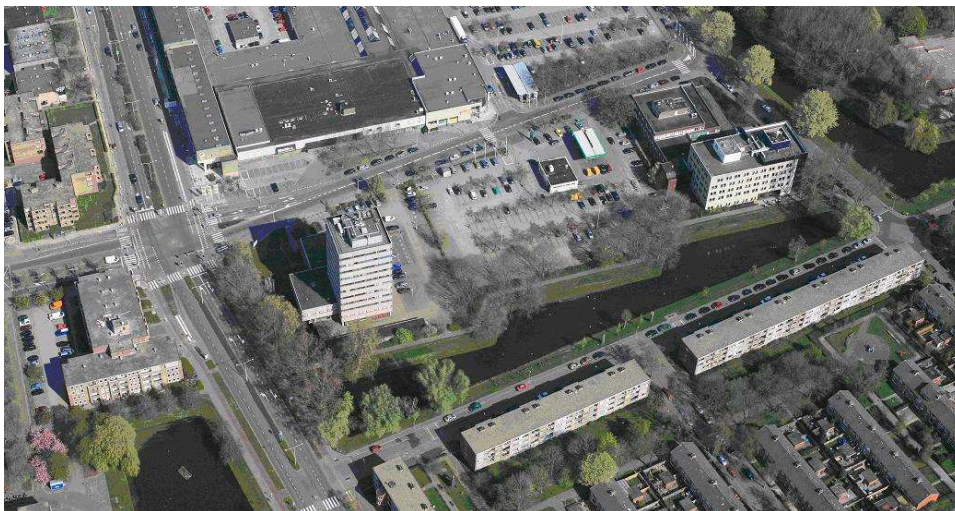
Hoofdstuk 3 De bestaande ruimtelijk-functionele structuur

3.1 De ruimtelijk-functionele structuur in breder verband

Bestaande situatie

Het plangebied ligt in de wijk Paddepoel. Het is de centrale wijk van het noordwestelijke stadsdeel van Groningen. De wijk, die is gerealiseerd tussen 1963 en 1967, ligt tussen de wijken Selwerd en Vinkhuizen. Paddepoel heeft veel goede kanten en kwaliteiten. De wijk ligt relatief dichtbij het centrum van de stad. De relatie met het ommeland is op loop- en fietsafstand. Er is veel groen, licht en lucht binnen de wijk zelf en de wijk is ruim en rustig. De nadruk ligt op het wonen, maar daarnaast zijn er nog veel voorzieningen.

Paddepoel is opgebouwd uit stempels die zijn ontworpen vanuit de tuinstadgedachte. De stempels, bestaande uit grondgebonden woningen en portieketagewoningen, worden in diverse variaties en verdraaiingen herhaald. Ten zuiden van het plangebied, aan de Wilgenlaan, staan portiekflats die deel uitmaken van dergelijke stempels. In het plangebied zelf bevindt zich het voormalig kantoor van het GAK en de UWV. Ten noorden van het plangebied ligt het centrale winkelcentrum van de wijk Paddepoel. Dit is een overdekt winkelcentrum dat grotendeels is gebouwd in twee lagen. De zijde van het winkelcentrum die is gericht naar het plangebied bestaat uit een parkeerterrein en achterzijden van winkelpanden waar laden en lossen plaatsvindt. Ten westen van het plangebied, aan de overzijde van het parkeerterrein, bouwt woningstichting Lefier een woontoren (Polaris).

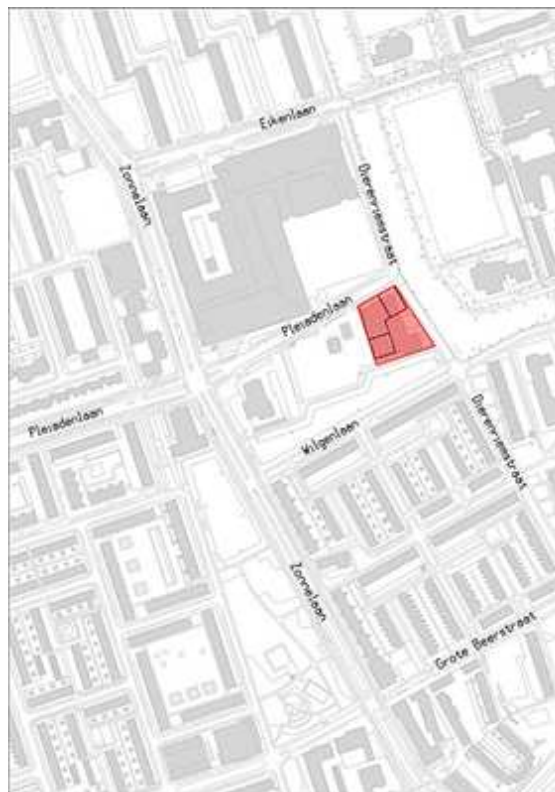


Stadsdeelcentrum Paddepoel met aan de noordzijde het winkelcentrum, aan de oostzijde de Rabotoren en aan de rechterzijde het UWV-GAKpand (circa 1971)

In de jaren zestig van de vorige eeuw groeide het vertrouwen in de toekomst. De toegenomen welvaart leidde tot de vraag naar grotere huizen en meer voorzieningen dan voorheen. Groningen zou in 1980 uitgroeien tot een stad met 265.000 inwoners! Om te voldoen aan de vraag naar woningen zijn in die jaren nieuwe wijken gebouwd. Aan de zuidkant van de stad de wijken Corpus den Hoorn en De Wijert-noord, aan de noordwestkant de wijken Selwerd, Paddepoel en Vinkhuizen.

De kwantitatieve en kwalitatieve woningnood was groot. Ook Paddepoel is daarvan een mooi voorbeeld. De verwachte sterke groei van het aantal inwoners liet geen ruimte voor kwaliteit en creativiteit. De in Paddepoel gebouwde woningen waren- zeker voor die tijd- groot, ruim en licht. De kwaliteit van de woningen en de woonomgeving was veel beter dan die waar de nieuwe bewoners vandaan kwamen. Voor goed en goedkoop was het noodzakelijk om snel te bouwen en het is dan ook geen wonder dat de kraanbanen de stedenbouwkundige opzet van de wijk mede hebben bepaald.

Stedenbouwers gingen destijds uit van een 'sociologische benadering'. Het algemene leefklimaat, zo vond men, vroeg om een specifieke organisatie van de woonomgeving, van de buurt en van de wijk. Een buurt was in zichzelf gekeerd, los van het omringende landschap. De woning was het middelpunt waaromheen in steeds wijder wordende cirkels alle activiteiten georganiseerd werden. Een dergelijk wooneenheid wordt een 'stempel' genoemd. Een stempel bestaat uit rijtjes woningen, waarin steeds in een bepaalde verhouding gezinnen, alleenstaanden en bejaarden gehuisvest worden. Een aantal stempels samen vormt een woonbuurt met bijbehorende voorzieningen en speel- en kijkgroen. Een aantal woonbuurten samen vormt de wijk met bijbehorende voorzieningen. In de buurt en ook bij de gemeente is er behoefte om kwaliteit toe te voegen aan het gebied tussen het winkelcentrum en de Wilgenlaan



Plangebied en omgeving

De doorgaande wegen Zonnelaan en Eiken- en Pleiadenlaan verdelen de wijk in vier delen. Daarnaast zorgen twee groene verbindingen (Venus-/Saturnuslaan en Wilgenlaan/ Zonnelaan/Grote Beerstraat) tussen wijkpark Selwerd en de groene ecologische zone langs het Reitdiep voor een vanzelfsprekende en afleesbare opdeling in buurten.

Op het kruispunt van de belangrijkste wegen ligt het stadsdeelcentrum waar de winkels en welzijnsvoorzieningen zijn. Op de kruising van de Zonnelaan en de belangrijkste buurtontsluitingsroutes komen nog kleine clusters met winkels voor. Scholen zijn van oorsprong in een aantal stroken achter de centrale zone gegroepeerd en in de randen van de wijk in het groen.

In Paddepoel is de sociologische benadering in de opbouw van de wijk als totaal duidelijk herkenbaar. De wijk werd in een paar jaar gebouwd met maar weinig verschillende woningtypes. De wijk heeft daardoor geen jaarringen; je kunt er de groei niet aan aflezen, zoals bij oudere delen van de stad dat nog wel het geval is. Als gevolg van het feit dat de wijk van binnenuit is ontwikkeld, is de wijk niet op zijn omgeving gericht en zijn er nauwelijks verwijzingen naar de oorspronkelijke landschappelijke inbedding.

Bij de opzet van de wijk Paddepoel was het oorspronkelijke uitgangspunt, dat het winkelcentrum van Paddepoel aan de Zonnelaan en de functies er omheen als een subcentrum van de binnenstad zouden functioneren: een winkelcentrum op stadsdeelniveau met een breed scala aan functies.

Toekomstige ontwikkeling

De geprojecteerde ontwikkeling in het voorliggend plan maakt deel uit van een stedelijke ontwikkeling, waarbij, in tegenstelling tot de oorspronkelijke opzet, het winkelcentrum met de daarbij behorende functies veel meer op de omgeving zal worden gericht. Er zullen andere functies worden toegevoegd, met name wonen in de directe omgeving van het winkelcentrum. Daarmee is het streven het winkelcentrum ten veranderen van een introvert tot een extrovert en multifunctioneel stadsdeelcentrum. Het oplossen van het parkeerprobleem is een integraal onderdeel van deze opgave. De primaire verantwoordelijkheid hiervoor ligt van de eigenaren van het winkelcentrum. De gemeente kan faciliteren en stimuleren.

Op de kruising van Zonnelaan en Eikenlaan, de Trefkoellocatie, is een hoogteaccent van circa 60 meter voorzien om de stedenbouwkundige betekenis van dit subcentrum van de stad ook op stadsdeelniveau zichtbaar te maken. Dit geldt tevens voor het naast het plangebied gelegen woongebouw (Polaris). Op de Trefkoellocatie, als onderdeel van het totale centrum, is ruimte voor functies in de sociaal-maatschappelijke dienstverlening, terwijl de ruimtelijke relatie van de erachter liggende buurten met het winkelcentrum in de nieuwe stedenbouwkundige opzet wordt verbeterd. Het is de bedoeling het winkelcentrum Paddepoel uit te breiden met twee supermarkten.

De voormalige UWV-locatie en Polaris maken onlosmakelijk onderdeel uit van het verder ontwikkelen van het stadsdeelcentrum als totaal. Op deze beide locaties is met name de functie wonen voor studenten en starters op de woningmarkt voorzien met daarnaast een toren met grotere appartementen.

De herstructurering in Paddepoel-zuidwest en -zuidoost samen met andere ontwikkelingen, zoals de voorgestane ontwikkeling van Atlas en Pleione, zorgen ervoor dat de wijk naast een ontstaansgeschiedenis langzamerhand ook een ontwikkelingsgeschiedenis krijgt. Daarbij wordt nadrukkelijk ingezet op een voortborduren op het oorspronkelijke stedenbouwkundige kader, alsmede op een ontwikkeling die op zijn omgeving is gericht (van introvert naar extrovert).

3.2 De ruimtelijke structuur van het plangebied

Het plangebied, als onderdeel van het stadsdeelcentrum Paddepoel, ligt op de kruising van de Dierenriemstraat en de Pleiadenlaan. De Dierenriemstraat zorgt voor de relatie van het zuidoostelijke deel van de wijk met het winkelcentrum. De Pleiadenlaan zorgt samen met de Eikenlaan en de Zonnelaan voor de relatie met de omringende wijken op stadsdeelniveau.

De locatie is indertijd volgebouwd met een kantoorgebouw als onderdeel van het Stadsdeelcentrum. Het is in principe bedoeld als een los in de ruimte staand, alzijdig gebouw met een ontsluiting vanaf de Dierenriemstraat. Van oorsprong stond het kantoorgebouw als een object in de openbare ruimte, die uit een voornamelijk groene zone tussen wijkpark Selwerd en de Zonnelaan bestond. De architectuur is typerend voor de tijd waarin het gebouw werd gebouwd. Vanaf het begin is het gebouw eigenlijk te groot voor de locatie waarop het is gebouwd. Later werd de stedenbouwkundige kwaliteit ten gevolge van meer en meer verharding van de omgeving (parkeerterrein) aangetast. Van de groene zone bleef weinig over, met name door de aanleg van een parkeerterrein met benzinepomp bij het winkelcentrum. De belangrijkste oriëntatie van het gebouw op beganegrondniveau is in de huidige situatie dan ook met name gericht op de Dieren- riemstraat.

Evenals de opzet van de wijk zelf is het winkelcentrum Paddepoel oorspronkelijk als een in zichzelf gekeerde eenheid ontwikkeld. Alleen de met allure vormgegeven gevel aan de Zonnelaan is een echte voorkant. Daar vormt het winkelcentrum met de woningen erboven een prachtig voorbeeld van de 60er-jaren architectuur. Het laden en lossen en het parkeren vindt aan de achterzijde van het complex plaats.

Aan de Pleiadenlaan doet het probleem van achterkanten zich voelen. De ruimtelijke relatie tussen het winkelcentrum en de omgeving aan de kant van Atlas en Pleione laat ten gevolge van de introverte opzet te wensen over. De door de omgeving aangereikte kwaliteiten worden nauwelijks benut. Zo wordt de kwaliteit van water en groen van de groene verbindingzone langs de Wilgenlaan maar marginaal benut. Weliswaar is er een verbinding via het groen langs het water van de Zonnelaan naar de Dierenriemstraat, maar door het gebrek aan kwaliteit (achterkanten van garageboxen en een parkeerterrein) wordt deze route nauwelijks gebruikt.

Hoofdstuk 4 De beoogde ontwikkeling

4.1 Uitgangspunten voor herontwikkeling

Ontwikkelingen in de directe omgeving

Woningbouwvereniging Nijestee heeft een plan ontwikkeld voor de voormalige Trefkoellocatie met sociaal-maatschappelijke dienstverlening op de begane grond en appartementen op de verdieping. Daarnaast ontwikkelt Lefier op de voormalige Rabobank-locatie op de hoek van de Pleiadenlaan en de Zonnelaan een complex van circa 225 eenheden voor jongerenhuisvesting / starters op de woningmarkt (Polaris). Voor winkelcentrum Paddepoel is er een stedenbouwkundig concept voor de uitbreiding van het huidige winkelcentrum. Daarbij is herontwikkeling tot een multifunctioneel stadsdeelcentrum voor de toekomst het uitgangspunt.

De bouw van Atlas en Pleione op de hoek Pleiadenlaan-Dierenriemstraat past naadloos binnen deze herontwikkeling van het stadsdeelcentrum. Alle plannen samen, behoren de potenties van de plek en de omgeving te benutten en bij te dragen aan oplossing voor de problemen in dit stadsdeel, aanzien van parkeren, uitstraling naar de omgeving en het toevoegen van programma.

Het plan voor Atlas en Pleione verhoudt zich tot de plannen voor het winkelcentrum op een zodanig ruimtelijk-functionele manier, dat de samenhang in het stadsdeelcentrum wordt gewaarborgd en vergroot. Dit uitgangspunt dient ook het leidende motief te zijn bij de ontwikkeling van het winkelcentrum zelf en de verdere ontwikkelingen in de directe omgeving. Uiteindelijk kan de vernieuwing van de wijk het beste worden zichtbaar gemaakt in het centrum van de wijk zelf. Daarbij kan worden verwezen naar de volgende visies, analyses en plannen: Masterplan Paddepoel Zuid, Stadsdeelvisie Noordwest en het Structuurplan.

Ruimtelijk concept voor Atlas en Pleione

Het gebied van het winkelcentrum met directe omgeving is het belangrijkste, meest stedelijke, gebied in Paddepoel en de andere noordelijke stadsdelen.

Het plan voor Atlas en Pleione moet in samenhang met de ontwikkeling van het winkelcentrum Paddepoel en Polaris een bijdrage leveren aan het onderstrepen van de betekenis van de plek. De ruimtelijke en functionele versterking zal een intensivering en concentratie van functies en voorzieningen tot gevolg hebben.

De ontwikkeling van de Trefkoellocatie, het winkelcentrum Paddepoel, de UWV-locatie en Polaris dragen samen bij aan de ingezette wijkvernieuwing van Paddepoel. Tevens dragen deze ontwikkelingen bij aan de versterking van de fysieke en sociale structuur van het centrumgebied.

Het ruimtelijke concept van de diverse plannen is erop gericht de functionele betekenis van het stadsdeelcentrum voor geheel noordwest, ook in de architectuur van de omsluitende randen van het winkelcentrum en door middel van een aantal hoogteaccenten, zichtbaar te maken. De vanzelfsprekende allure die de bebouwing van het winkelcentrum aan de Zonnelaan uitstraalt, moet een vervolg krijgen in de overige omsluitende nieuwe gevels van het winkelcentrum zelf alsook in de ontwikkelingen rondom. Zij geven het wijkcentrum een gezicht naar buiten.

Voor de locatie Polaris werd oorspronkelijk ingezet op handhaving van de Rabotoren en daarmee verbouw van het oorspronkelijke plan uit de 60er jaren, waaraan twee nieuwe volumes zouden worden toegevoegd. Na uitgebreid modellenonderzoek naar de mogelijkheden is uiteindelijk gebleken dat verbouw niet tot de mogelijkheden behoort. Dat betekent dat uitgegaan is van een nieuw hoogte-accent op deze locatie, waarbij het hoogte-accent meer op de hoek van de kavel staat in verband met zichtlijnen naar deze plek vanaf de Pleiadenlaan en de ruimtelijke samenhang met de bebouwing van het winkelcentrum.

Op de locatie Atlas en Pleione zijn twee torens van verschillende hoogte geprojecteerd. Een toren wordt programmatisch gevuld met appartementen, de ander met onzelfstandige wooneenheden met gemeenschappelijke voorzieningen voor studenten. De torens richten zich met de entree op de belangrijkste stedenbouwkundige structuur (het Selwerderpark) en zijn verder alzijdig. De twee volumes worden beschouwd als losse elementen in het groen waarbij de situering van de volumes op het kavel zodanig is, dat de maat tussen gebouw en water langs de Wilgenlaan maximaal is. De geprojecteerde bebouwing is zodanig gesitueerd, dat er aan de kant van de Pleiadenlaan voldoende ruimte is voor groen. Het pad langs het water wordt -doordat het wonen deels is georiënteerd op het groen- sociaalveiliger, het krijgt meer allure en het kan beter worden benut.

Het voor de nieuwe woonfunctie in de vorm van appartementen benodigde parkeren wordt grotendeels geconcentreerd opgelost in een gebouwde parkeervoorziening op het terrein. Er is onderzocht of het mogelijk is een uitwisseling van parkeren te regelen met de diverse eigenaren, waardoor meer kwaliteit aan de openbare ruimte kan worden toegevoegd. Dit heeft niet tot resultaten geleid.

Een herinrichting van de openbare ruimte, inclusief de Pleiadenlaan, die past bij de nieuwe opzet, is noodzakelijk. Daarbij kan de inrichting meer worden toegesneden op het verblijven dan op het parkeren en het laden en lossen, zoals dat in de huidige situatie het geval is.

Uitgangspunten voor de ontwikkeling van Atlas en Pleione

De uitgangspunten voor de ontwikkeling van Atlas en Pleione zijn de volgende.

Atlas en Pleione in relatie tot de omgeving

- Er wordt op deze plek, voortbordurend op het oorspronkelijke stedenbouwkundige plan voor Paddepoel, ingezet op een verdere stedelijke ontwikkeling. Naast een ontstaans- geschiedenis krijgt het gebied hiermee de mogelijkheid om een ontwikkelings- geschiedenis op te bouwen. Verdichting op deze plek in de stad en in de wijk is wenselijk.
- De programma's van de verschillende ontwikkelingen moeten zich goed verhouden tot die van de omringende ontwikkelingen en de bestaande woongebieden in het gebied.
- Op het niveau van de stad en de wijk wordt ernaar gestreefd op deze plek de opbouw van de stad beter afleesbaar maken: het hoogteaccent als markering van het stadsdeelcentrum in de stad; de positie van de torens ten opzichte van het winkelcentrum; de zichtlijnen vanaf de Pleiadenlaan, de Wilgenlaan en het omringende gebied; het creëren van meer ruimte voor water en groen aan de Wilgenlaan.
- Op het niveau van de wijk wordt het stadsdeelcentrum als samenhangend geheel gezien, waarbij de verschillende ontwikkelingen op elkaar zijn betrokken. Dit zal consequenties hebben voor de omringende openbare ruimte van met name de Pleiadenlaan en de Dierenriemstraat.

Concreet

- Bouwen binnen de bouwgrenzen, zoals aangegeven op de verbeelding, waarbij het hoogteaccent meer op de hoek van de kavel wordt gezet in verband met zichtlijnen naar deze plek vanaf de Pleiadenlaan en waarbij de ruimtelijke samenhang met de bebouwing van het winkelcentrum wordt versterkt.
- Functies en architectuur zijn rondom georiënteerd op, en met uitstraling naar, de openbare ruimte.
- De torens hebben, ook op de verdieping, een alzijdig karakter en een architectonische uitstraling die hoort bij de betekenis die een toren heeft op een hoger steden- bouwkundig schaalniveau.
- Meer ruimte voor het groen langs het water van de Wilgenlaan tussen Zonnelaan en Dierenriemstraat; het wonen is hier tevens op deze ruimte georiënteerd.
- Langs de Pleiadenlaan zoekt het volume aansluiting op de nieuwbouw voor het winkelcentrum: het wonen is hier op de straat/ de noordzijde georiënteerd.
- De locatie krijgt de functie wonen met een alzijdige oriëntatie op de omgeving en het Selwerderpark.
- De hoofdentree van de woontoren wordt met allure vormgegeven.

4.2 Wonen

Groningen is de jongste stad van Nederland. Van de circa 200.000 inwoners zijn er circa 65.000 tussen de 18-30 jaar. Een groot deel van deze jongeren (circa 35.000) is bovendien student. Al deze jongeren zijn belangrijk. Ze zorgen voor een bruisende stad en creëren extra draagvlak voor voorzieningen: voor de winkels, de horeca, cultuur, zorg en openbaar vervoer. Bovendien zorgen ze voor vernieuwing en leveren ze een bijdrage aan de creatieve stad. De afgelopen jaren zien we tevens een groei van het aantal internationale studenten.

De gemeente wil, net als voor alle andere inwoners van de stad, zorgen voor goede huisvesting van jongeren. Uit onderzoek is bekend dat circa 60% van de jongeren in de stad een verhuishens heeft en dat ze vooral op zoek zijn naar meer ruimte en privacy. In 2010/2011 is daarom onder de naam BOUWJONG (nu Campus Groningen) een start gemaakt met de ontwikkeling van grootschalige complexen voor jongerenhuisvesting op locaties die daar het meest geschikt voor zijn. Hiervoor heeft een uitgebreid participatie-traject met bewoners plaatsgevonden.

Naast het voorzien in goede huisvesting voor jongeren heeft het toevoegen van grootschalige projecten ook tot doel om daarmee de bestaande particuliere woningvoorraad te ontlasten voor wat betreft kamerverhuur. Een groot deel van de jongeren/studenten huurt nu een kamer in de bestaande kamerverhuurmarkt en ondanks een meer ontspannen kamerverhuurmarkt neemt de kamerverhuur in populaire wijken verder toe. Het evenwichtig samenleven van studenten en stadjsers komt hierdoor steeds vaker onder druk te staan. Paddepoel is één van de zones die in Campus Groningen (voorheen BOUWJONG) is aangewezen voor grootschalige jongerenhuisvesting.

Binnen de zone Paddepoel zijn verscheidene locaties aangewezen zoals de Trefkoellocatie, de locatie van het voormalige Rabobank-kantoor (Polaris) en het voorliggende plan voor de GAK-locatie (Atlas & Pleione). In de woonvisie 'Wonen in Stad' (juni 2015) is de keuze voor Paddepoel opnieuw bevestigd en is onder andere de GAK-locatie, naast de voormalige Rabobanktoren, als prioritair project aangewezen. Dit betekent dat partijen worden gestimuleerd en gefaciliteerd in het versneld realiseren van plannen voor jongeren. De focus ligt daarbij op het realiseren van kleinere zelfstandige eenheden voor studenten (vooral de doelgroep onder de 23 jaar) en grotere eenheden van 50 m² of groter voor starters op de woningmarkt (werkende jongeren meestal boven de 23 jaar).

Voor het plangebied is gekozen voor twee doelgroepen. Enerzijds worden semi-zelfstandige eenheden gerealiseerd, specifiek gericht op internationale studenten.

De groep internationale studenten is de afgelopen jaren fors gegroeid en de verwachting is dat deze groep nog verder zal toenemen. De meeste BOUWJONG-projecten zijn gericht op de Nederlandse student of jongere. Deze zelfstandige eenheden zijn echter vaak voor internationale studenten niet geschikt. De huurprijzen zijn vaak te hoog, omdat internationale studenten niet in alle gevallen voor huurtoeslag in aanmerking komen. Om ook te kunnen voorzien in goede huisvesting voor internationale studenten en de groei te kunnen opvangen, is er voor gekozen om op de GAK-locatie semi-zelfstandige eenheden toe te staan die voorzien in de behoefte van internationale studenten. Anderzijds worden sociale-huur- en vrije-sectorhuurwoningen gerealiseerd. Naar beide is op dit moment veel vraag.

Het programma bestaat dan ook uit 224 semi-zelfstandige eenheden van 19 m² (sociale huur) in Atlas, 131 tweekamerappartementen van rond de 45 m² (sociale huur) in Pleione en 28 vrije sector-huurappartementen > 50 m² (eveneens in Pleione). Het plan voorziet daarmee in de behoefte van jongeren aan meer ruimte en kwaliteit.

Door de ontwikkeling van Atlas en Pleione wordt, in combinatie met de al lopende ontwikkeling van Polaris, een gevarieerd programma ontwikkeld, dat voorziet in de vraag van verschillende doelgroepen in onze stad. Ook de ontwikkeling van Atlas en Pleione draagt zodoende bij aan een upgrading van het totale gebied en het vergroten van het draagvlak voor het tegenoverliggende winkelcentrum Paddepoel.

4.3 Groen

Bomenstructuurvisie

In de bomenstructuurvisie is vastgesteld dat de bomenstructuren langs de Pleiadenlaan en de Zonnelaan onderdeel zijn van de bomenhoofdstructuur.

Gevolg van het stedenbouwkundig concept is het afwaarderen van de hoofdgroenstructuur langs de Pleiadenlaan (het verlengde gedeelte bij het winkelcentrum) en het opwaarderen van de groenstructuur ter plaatse van de groenzone Wilgenlaan.

In het voorliggend plan beweegt het doorgaande verkeer zich over de Pleiaden-, Zonnen Eikenlaan langs het gebied. De Pleiadenlaan tussen Zonnelaan en Selwerderpark krijgt, nog meer dan nu al het geval is, een functie voor het parkeren en laden en lossen, terwijl de Dierenriemstraat nog slechts een fiets- en voetgangersroute is, waar zo nu en dan ten behoeve van laden en lossen aan die kant van het winkelcentrum een vrachtauto rijdt. Met andere woorden: er vindt een 'downgrading' in stedenbouwkundige betekenis plaats en de verschillende onderdelen van het stadsdeelcentrum worden nauwer op elkaar betrokken.

Daar staat tegenover dat in het voorliggende plan veel meer wordt ingezet en aangesloten op hoe de wijk is opgebouwd. Naast het assenkruis, gevormd door de Zonnelaan, Pleiadenlaan en Eikenlaan, is de wijk bepaald door zijn randen: het Selwerderpark en de groene en ecologische zone langs het Reitdiep. Tussen deze twee 'Groene vingers' zorgen twee groene verbindingzones dwars door de wijk voor de opdeling van de wijk in afleesbare woonkwadranten. Deze verbindingzones zijn reeds versterkt (Grote Beerstraat westzijde) of worden versterkt. De water- en groenzone langs de Wilgenlaan is zo'n zone, die in ruimtelijke betekenis versterkt kan worden door de bestaande route meer openbaar te maken, er functies op te oriënteren en door groen toe te voegen.

Huidige situatie

Op de oostelijke grens van het plangebied staan bomen, die waardevol zijn om te behouden. Dit geldt ook voor de boomstructuur langs de Wilgenlaan. Deze laatstgenoemde structuur bevindt zich vanaf de bouwlocatie gezien aan de overzijde van de aanwezige waterpartij.

Op de bouwlocatie stonden bomen, die voor de sloop zijn verwijderd, conform de door burgemeester en wethouders vastgestelde Boom Effect Analyse (BEA).

In de zuidoosthoek van de bouwlocatie van Atlas staat een monumentale boom die voor de bouw moet worden verwijderd, conform de genoemde BEA. Langs de Pleiadenlaan en de Dierenriemstraat staan ter hoogte van de te ontwikkelen locaties geen waardevolle bomenstructuren.

Randvoorwaarden

De boomstructuur langs de Wilgenlaan dient behouden te worden. De boomstructuur langs de Pleiadenlaan zal niet worden versterkt. Dit is een beleidswijziging (omdat dit tot nu toe een bomenhoofdstructuur was) ten opzichte van wat eerder in de bomenstructuurvisie is vastgesteld. In plaats van de boomstructuur langs de Pleiadenlaan wordt de openbare groenstructuur langs het water aan de Wilgenlaan (zijde van de te ontwikkelen locatie) versterkt. Hiermee ontstaat er een voor mens en natuur aangename groenzone.

Voor een goede afweging zijn Bomeneffectanalyses door burgemeester en wethouders vastgesteld die de basis zijn voor de vergunningen voor het vellen van bomen en houtopstanden (zie bijlage 1 van de bijlagenbundel, behorend bij deze toelichting). De te vellen bomen en houtopstanden worden ruim gecompenseerd, zoals gespecificeerd in de BEA's.

4.4 Verkeer

Autostructuur

Het plangebied is voor autoverkeer goed bereikbaar vanaf de westelijke en noordelijke ringweg via de Zonnelaan en de Pleiadenlaan. De belangrijkste gebiedsontsluitingswegen zijn de Pleiadenlaan, de Zonnelaan en de Eikenlaan. Deze wegen hebben niet alleen een ontsluitingsfunctie voor de wijken, maar vervullen ook een ontsluitingsfunctie voor het interwijkverkeer in een groter deel van de stad.

Parkeren

De nieuwe entree voor de parkeergelegenheid voor Atlas en Pleione is voorzien aan de Dierenriemstraat. De ontwikkelaar ontwikkelt op eigen terrein 77 parkeerplaatsen, waarvan 56 in een gebouwde parkeervoorziening van twee lagen en 21 op het maaiveld.

Volgens de parkeernormen uit de parkeernota van 2012 geldt een parkeeropgave van 92,5 parkeerplaatsen.

Aantallen	Parkeernorm	Parkeeropgave 2017	
studentenwoningen	224	0,1	22,4
sociale huur	131	0,3	39,3
vrije sector huur	28	1,1	30,8
TOTALEN	383		92,5

Deze normen blijken hoger dan het autobezit onder de doelgroepen (studenten en young professionals). Uitgaande van gemiddeld 1,5 persoon per huishouden en een gemiddeld autobezit voor studenten van 5% en 15% voor young professionals (bron RAI), zijn 55 parkeerplekken voldoende.

Het college heeft op 20 februari 2018 besloten (kenmerk: 6703591) af te wijken van de geldende parkeernormen, omdat:

1. de doelgroep een lagere autobezit kent dan tot uitdrukking komt in de vigerende gemeentelijke parkeernormen;
2. de locatie een echte fietslocatie is en de ontwikkelaar met maatregelen het gebruik van de fiets stimuleert;
3. de ontwikkelaar tenminste twee deelauto's beschikbaar stelt voor toekomstige bewoners, en

4. de ontwikkelaar via een kettingbeding toekomstige bewoners informeert over het feit dat zij niet in aanmerking komen voor een bewoners- en/of bezoekersvergunning, indien in het gebied betaald parkeren wordt ingevoerd. In verband hiermee heeft het college tevens besloten de toekomstige adressen van deze ontwikkeling uit te sluiten van bewoners- en/of bezoekersvergunningen.

Openbaar vervoer

De omgeving van het bouwplan zo vlakbij het winkelcentrum heeft een uitstekende ontsluiting met het openbaar vervoer. Met de bus kunnen zowel het Noorderstation als het centraal station in Groningen snel worden bereikt. In de directe omgeving van het plangebied wordt volgens de huidige plannen een busbaan aangelegd. Het tracé loopt via de Zonnelaan en de Eikenlaan tussen stadscentrum en Zernike. De bereikbaarheid van de locatie en omstreken wordt hierdoor verder verbeterd.

Fietsstructuur

We onderscheiden het hoofdnetwerk, gericht op de snelle en doorgaande fietser, en het basisnetwerk, dat ontsluitend en fijnmazig is (Fietsstrategie Groningen 2015-2025). De omgeving van het bouwplan heeft uitstekende fietsverbindingen met zowel het centrum van Groningen en de omringende wijken, waaronder Zernike, Vinkhuizen en Selwerd, als met het buitengebied.

De locatie van Atlas en Pleione maakt het gebruik van de fiets aantrekkelijk. De universiteitscampus is op 5 minuten fietsen afstand, de binnenstad, het station en ook het UMCG zijn met 10 minuten fietsen te bereiken. De ontwikkelaars spelen hierop in door goede (in pandige) fietsvoorzieningen te realiseren.

Hoofdstuk 5 Randvoorwaarden / omgevingsaspecten

5.1 Mer-beoordeling

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

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

In bijlage D van het Besluit m.e.r. (D11.2) is de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject opgenomen. Ten aanzien van woningen ligt de drempelwaarde op een aaneengesloten gebied met 2.000 of meer woningen. Dit wijzigingsplan maakt slechts maximaal 400 woningen mogelijk en is dus niet rechtstreeks planmer-, projectmer of mer-beoordelingsplichtig.

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

Kenmerken van het project

Het project betreft hoogstens 400 wooneenheden; het plangebied is 3829 m². In een stad met ruim 200.000 inwoners op een oppervlakte van ruim 8.000 hectare is de omvang van het project relatief klein, zodat een volledige mer niet gerechtvaardigd is.

Plaats van het project

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

Kenmerken potentiële effecten

Een woningbouwlocatie heeft geen belangrijke uitstraling van milieueffecten naar de omgeving. Te verwachten effecten hangen samen met de verkeersaantrekkende werking en mogelijk veranderingen in de waterhuishouding. Het bereik van het effect van een woningbouwlocatie is lokaal en heeft zeker niet een grensoverschrijdend karakter. Directe effecten zijn alleen aan de orde in de directe omgeving van het plangebied en op de ontsluitende wegen tot aan de hoofdinfrastructuur. Significante effecten op het milieu zijn uitgesloten. In de navolgende paragrafen wordt dieper op de effecten van de ontwikkeling op de omgeving en andersom ingegaan. De kenmerken van de effecten van het project rechtvaardigen geen volledige mer.

Conclusie

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

5.2 Duurzaamheid, energie en leefomgevingskwaliteit

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

Beleidskaders

De raad van de gemeente Groningen heeft in 2007 het 'Beleidskader duurzaamstestad.nl' en de 'Routekaart Groningen Energieneutraal' vastgesteld. Hierin is uitgewerkt hoe in Groningen duurzame ontwikkeling concreet gemaakt wordt. In 2011 is de Routekaart geactualiseerd in het 'Masterplan Groningen Energieneutraal' en in het bijbehorende uitvoeringsprogramma 'Groningen geeft energie'. In 2015 is deze routekaart geactualiseerd met "Groningen geeft energie, programma 2015-2018". Een uitwerking van dit programma is het in 2017 vastgestelde actieplan "Groningen aardgasloos in 2035".

Hierin wordt geschetst hoe in de gemeente Groningen in de warmtebehoefte kan worden voorzien zonder het gebruik van aardgas. Op de nationale schaal wordt gewerkt aan wetgeving die de plicht om bebouwd gebied aan te sluiten op aardgas zal vervangen door een plicht om warmtelevering te garanderen.

Energie

In een wijzigingsplan kunnen alleen ruimtelijk relevante aspecten van energie worden gereguleerd. Een wijzigingsplan regelt namelijk alleen het gebruik van de (boven- en onder)grond, (oppervlakte)water en de opstallen en bepaalt de functies en daarmee de bouw mogelijkheden. Het wijzigingsplan 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.

Voor Atlas en Pleione betekent dit concreet het volgende. De beide woontorens zullen worden aangesloten op Warmtestad. Met de aansluiting wordt bijgedragen in de verlaging van CO₂-uitstoot en gasloos bouwen. Naast de aansluiting op Warmtestad is de ambitie voor de woontoren Atlas om een betere energievoorsiening te behalen dan op het moment van ontwikkelen vereist is. Om dit te halen wordt gedacht aan onder andere een betere isolatiewaarde voor de gebouwschil en het toepassen van PV-panelen op het dak.

Leefomgevingskwaliteit

De leefomgevingkwaliteit vormt een belangrijk onderdeel van de totale afweging over ruimtelijke plannen binnen de gemeente. Naast de milieukwaliteiten, zoals onder andere geluidhinder, fijnstof, externe veiligheid en bodemkwaliteit maken water en ecologie deel uit van de leefomgevingkwaliteit. 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. Het stimuleren van de duurzaamheidsprincipes is het uitgangspunt voor de uitvoering van de plannen. Zo is er de ambitie om gasloos te bouwen. Op de daken worden zonnepanelen toegepast.

5.3 Archeologie

Inleiding

Per 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet.

Het deel dat betrekking heeft op de besluit- vorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in werking treedt. Dit geldt ook voor de verordeningen, bestemmingsplannen e.d., vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie.

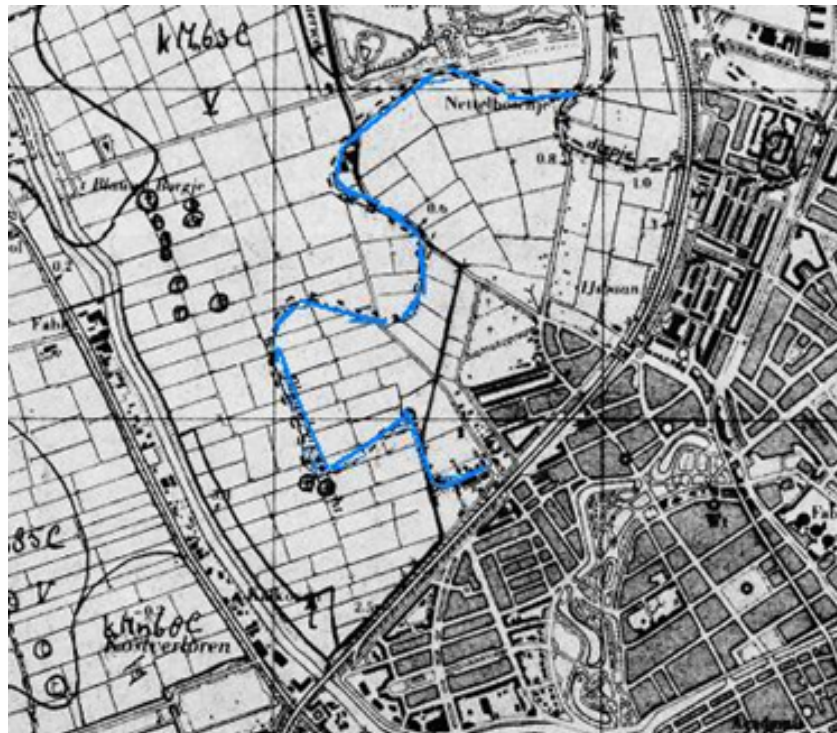
Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is. De kern van de wet is dat, wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven. Als dit niet mogelijk is, is opgraving een optie.

Het voorliggend plan dient voorschriften te bevatten om eventueel aanwezige archeologische waarden te beschermen. Die regels kunnen in enkele, op archeologische gronden geselecteerde, gebieden aan een 'omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk of voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden' worden verbonden. Daarmee wordt de aanvrager van een dergelijke vergunning verantwoordelijk voor behoud van archeologisch erfgoed.

Een eerder inventariserend booronderzoek binnen het plangebied (zie bijlage 2 van de bijlagenbundel behorend bij deze toelichting.) heeft aangetoond dat in de ondergrond sprake is van oude vegetatielaagjes die verband houden met bewoning in de buurt gedurende de ijzertijd. Ook zijn de resten van een oude waterloop aangetroffen die mogelijk hebben toebehoord aan het stroomgebied van de A. De combinatie van beide is aanleiding om een vervolgonderzoek in de vorm van een archeologische begeleiding te adviseren voor het toekomstig graafwerk.

Beddingen van de A

Het plangebied is gelegen ten westen van de uiterste punt van de Hondsrug, waar de oude beddingen van de A het water van het Drentse achterland afvoerde naar zee. Deze vermoedelijke loop van de A werd gereconstrueerd door Clingenborg (zie onderstaande afbeelding).



Kaart van Clingenborg met daarop de geconstrueerde loop van de A

De reconstructie laat zien dat het riviertje de Aa zich vermoedelijk eerst westwaarts heeft geslingerd om met een grote boog weer rechtsonter terug te keren tegen de westelijke flank van de Hondsrug. Vanaf daar gaat het met een nieuwe meander richting Selwerderhof, waarna -volgens Clingenborg- het riviertje zich samenvoegt met het Selwerderdiepje ten oosten van de Iepenlaan, waar ook de Hunze in uitmondt.

De oeverwallen van de A hebben een hoge archeologische verwachting, ook gezien het feit dat langs de A zich enkele overslide wierden bevinden.

Het gehele plangebied ligt in het oude stroomdal van de A en wordt daarmee aangemerkt als archeologische waarde 2. Aan deze dubbelbestemming is een omgevingsvergunning gekoppeld, met een vrijstelling voor ingrepen die kleiner zijn dan 200 vierkante meter of ondieper reiken dan 60 cm beneden maaiveld.

5.4 Ecologie

Algemeen

In het stedelijk gebied levert de natuur een belangrijke bijdrage aan het leefmilieu en aan de beleving ervan door de mensen, die er wonen en werken. In toenemende mate wordt daarom bij het ontwerp en de inrichting van plannen rekening gehouden met de noodzakelijke voorwaarden voor de leefomgevingskwaliteit. De aanwezigheid van dieren en planten in de stad is vooral mogelijk dankzij water- en groenstructuren (de stedelijke ecologische structuur), die onderling en met het landschap buiten de stad verbonden zijn. De samenstelling en de mate van samenhang in deze ecologische structuren bepalen de vitaliteit van de stedelijke natuur. Losse groen- en waterelementen kunnen een ecologische functie hebben, wanneer ze voldoende groot zijn en voldoende rust hebben gekregen om zich te kunnen ontwikkelen. Door middel van aangepast beheer en zo nodig zorgvuldig ontwerp kan de ecologie in de stad versterkt worden. Zelfs het stedelijke en stenige milieu biedt specifieke kenmerken en kansen voor verschillende planten en dieren. De vastgestelde doelsoortennota's bieden hiervoor de potentie en ambitie. De huidige ontwikkeling biedt kans om de duurzame en ecologische ambities van het gemeentebestuur hier zichtbaar te maken.

Voor deze locatie gelden de Doelsoortennota Stenige biotopen stedelijk gebied en Doelsoorten nota Noord.

Plangebied

Het plangebied ligt in de noordwestelijke wijk Vinkhuizen. Direct oostelijk hiervan ligt de belangrijke stedelijk ecologische zone Park Selwerd en het Bessemoerpark. De zuidelijk gelegen direct aangrenzende waterpartij verbindt de planlocatie met deze door de raad vastgestelde stedelijk ecologische zone.

Het gebied is stenig en het winkelcentrum en de directe omgeving worden intensief gebruikt. Natuurwaarden zijn daarom laag. Uit analyses van TNO blijkt bovendien dat de huidige omgeving een hitte-eiland effect van 12,8 C genereert. Daarmee heeft de locatie stedelijk de hoogste score.

Ontwikkelingsmogelijkheden

Het stedelijk ecologisch beleid richt zich niet alleen op het behouden en versterken van ecologische waardevolle gebieden en het opheffen van knelpunten, maar ook op het stedelijke milieu in zijn algemeen. Het uitgangspunt voor deze locatie is daarom het ontwikkelen en inrichten van stedelijke biotopen conform het doelsoortenbeleid Stenige biotopen en doelsoorten nota Noord en middels het adagium 'natuur inclusief bouwen'. Dit wordt bereikt door:

1. behoud en ontwikkeling van de direct aansluitende waterpartij o.a. door afkoppeling regenwater;

2. waar mogelijk dak en gevelvegetaties toepassen met inheemse soorten met nectaraanbod en nestgelegenheid;
3. faunavoorzieningen (inbouw gevelneststenen ca. 100) toepassen voor vogels (met name gierzwaluw, huismus, roodstaart en vleermuizen).

Voor het plangebied zijn voor de verschillende biotopen specifieke doelsoorten vastgesteld. Voor deze doelsoorten wordt verwezen naar de nota Stenige biotopen stedelijk gebied.

Conclusies in het kader van de Vogelrichtlijn en Flora- en faunawet

De afstand tot de Ecologische Hoofdstructuur bedraagt 1,9 kilometer. De afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, het Leekstermeergebied, bedraagt ongeveer 5 kilometer. Knelpunten met het Nationaal NatuurNetwerk of door de Natuurbeschermingswet aangewezen gebieden zijn daarom niet aan de orde.

In het kader van de Wet Natuurbescherming heeft, ten behoeve van sloop van de panden en het ruimen van groen, ecologisch onderzoek naar het voorkomen van beschermde dieren of planten plaatsgevonden (zie bijlage 3 van de bijlagenbundel, behorend bij deze toelichting). Daarbij zijn beschermde vaste verblijfslocaties en functies vastgesteld. De opdrachtgever heeft voor de vernietiging van deze plaatsen en functies tijdig door bevoegd gezag goedgekeurde mitigerende en compenserende maatregelen uitgevoerd.

5.5 Water

Beleid

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

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

Beleidskader

voorontwerp

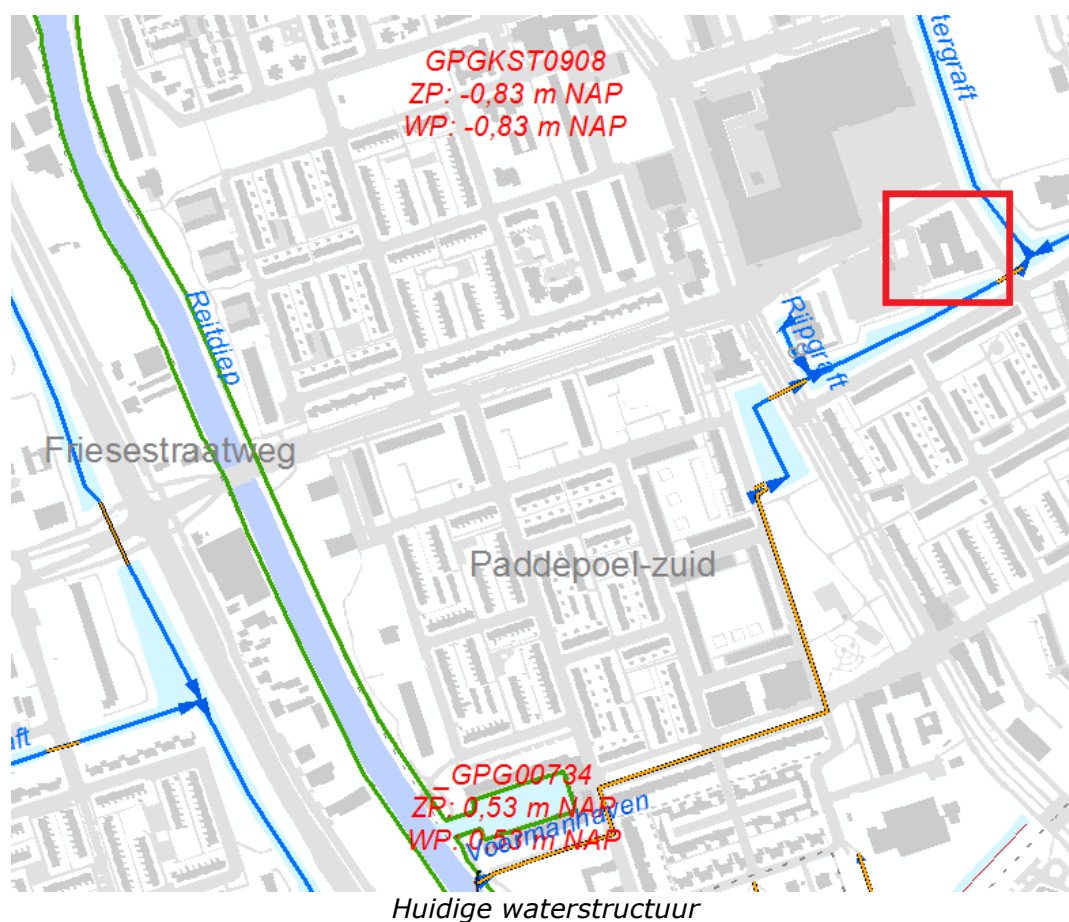
gemeente Groningen - wijzigingsplan Atlas en Pleione Pleiadenlaan

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

Waterstructuur huidige situatie

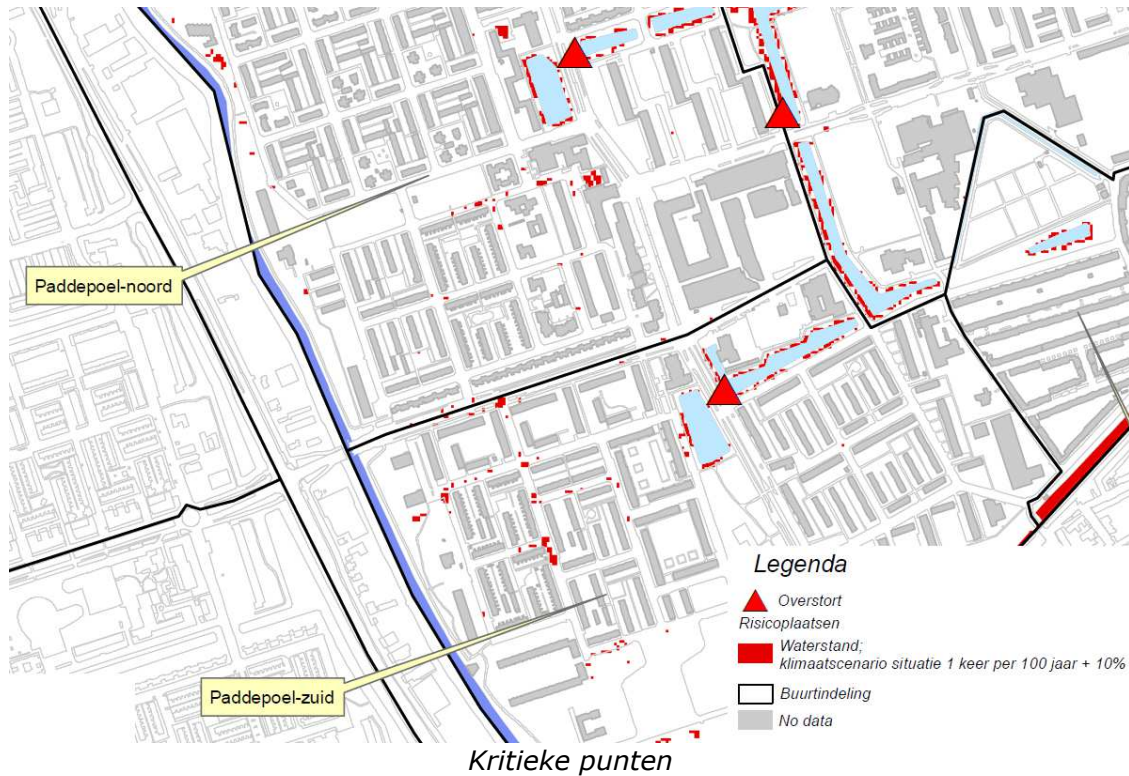
Het plangebied heeft een peil van -0,83 m NAP en staat in verbinding met de watergangen in Selwerd die een afvoer hebben op het Van Starckenborghkanaal. Dit kanaal maakt onderdeel uit van de Electraboezem (3^{de} schil) en heeft een peil van -0,93 m NAP.

In droge periodes en om het stedelijk water door te spoelen kan gebruik worden gemaakt van de inlaat aan het Reitdiep ter hoogte van de Voermanhaven. Het Reitdiep heeft een peil van +0,53 m NAP.



Waterberging

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



Randvoorwaarden/ omgevingsaspecten

Water en riolering bij ontwikkelingen

Bij ontwikkelingen in het gebied moet rekening gehouden worden met de gevolgen van het toepassen van verhard en bebouwd oppervlak. Door deze verstedelijking komt regenwater sneller tot afstroming. Voor het bestaande watersysteem betekent deze toename een extra belasting en moet er meer water worden geborgen. Hiervoor wordt door de waterschappen een compensatie in de vorm van oppervlaktewater vereist. Als vuistregel wordt een compensatie van 10% van de toename van het verhard en / of bebouwd oppervlak in de vorm van oppervlaktewater geëist, mits de toename van het verhard oppervlak meer dan 750 m² bedraagt. Als de toename van het verhard oppervlak minder dan 750 m² bedraagt is in de regel geen compensatie nodig. Aangezien er voor de nieuwbouw geen water wordt gedempt en er geen toename van verhard oppervlak zal zijn, zal er geen compensatie plaats hoeven te vinden.

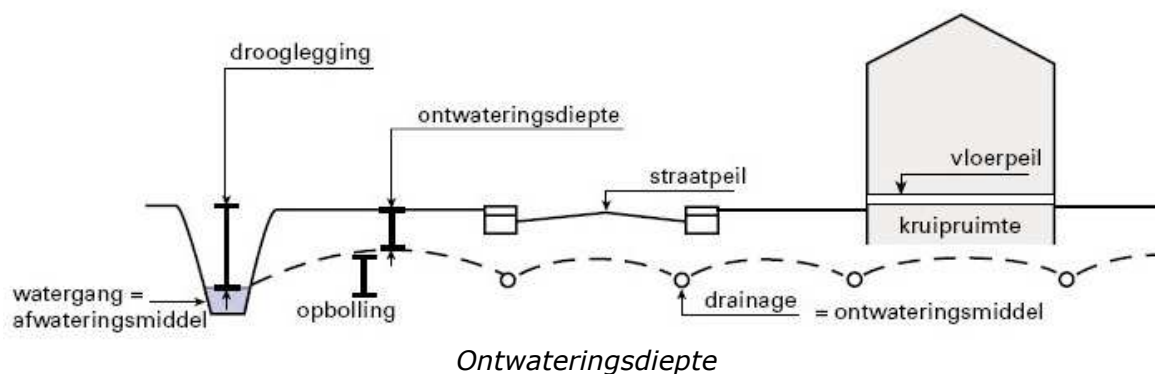
Het water moet, indien mogelijk, vertraagd afvoeren op de bestaande vijver naast het plangebied. De aanleg van een vegetatiedak/groene daken kan, afhankelijk van de uitvoering, een bijdrage leveren aan het vertraagd afvoeren van regenwater. Het vegetatiedak gebruikt water voor de groei van de beplanting, 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.

Een ander nadeel van verdere verstedelijking is dat geen regenwater in de bodem verdwijnt. Door de hiermee gepaard gaande grondwaterstands daling kan een verdroging van de ondergrond optreden. Dit is voor met name de bomen en het overige groen nadelig. Door de toepassing van bijvoorbeeld infiltratievoorzieningen, zoals waterdoorlatende of -passerende bestrating, wordt water geïnfilteerd. Door toepassing van deze systemen kan ook water geborgen worden. De plaatselijke grondslag moet duidelijk maken of deze toepassingen gebruikt kunnen worden.

De vijver in het plangebied heeft tamelijk steile oevers en is voorzien van een houten beschoeiing. Wanneer de mogelijkheid zich voordoet, zouden meer natuurlijke oevers kunnen worden aangelegd, zodat er meer berging ontstaat. Daarnaast zorgt het riet voor de filtering van het water en ontstaat er een beter leefgebied voor de aquatische ecologie.

Bodem

Het plangebied is grotendeels gelegen op een laaggelegen zandrug, deels afgedekt met klei en veen. Deze bovenlaag houdt over het algemeen veel water vast, waardoor het gebied in periodes met veel neerslag snel als nat wordt ervaren. De noordkant van het gebied is grotendeels opgehoogd met grond, waarvan de samenstelling niet bekend is. De drooglegging is de afstand van het oppervlaktewaterpeil tot aan de bovenzijde van het maaiveld. De ontwateringsdiepte is de afstand van de grondwaterstand tot aan het maaiveld. Het verschil tussen de drooglegging en de ontwateringsdiepte wordt veroorzaakt door de opbolling van het grondwater tussen de watergangen.



De ontwateringsdiepte moet bij wegen minimaal 0,80 m zijn, bij bomen minimaal 1,00 m en bij gebouwen minimaal 0,20 m beneden de afdekking van de bodem van de kruipruimte. Bij kruipruimteloos bouwen moet deze afstand minimaal 0,20 m beneden de fundering zijn. Op dit moment zijn onvoldoende gegevens beschikbaar om een uitspraak te doen over de ontwateringsdiepte in dit gebied.

In de navolgende tabel staat de drooglegging van dit gebied weergegeven.

Gebied	Waterpeil	Laagste maaiveld	Drooglegging
Plangebied	-0,83 m NAP	+0,77 m NAP	1,60 m

Bron maaiveldhoogte: AHN2

Gesteld kan worden dat de huidige drooglegging binnen het plangebied voldoet aan de norm van 1,20 m. Bij de inrichting van het gebied moet rekening worden gehouden met plaatselijk verhoogde waterstanden door opbolling van het grondwater. Hierbij dient met voldoende drainage afvoer, een geschikt bouwpeil en een geschikte bouwwijze (bijvoorbeeld kruipruimteloze bouw) rekening te worden gehouden.

Riolering

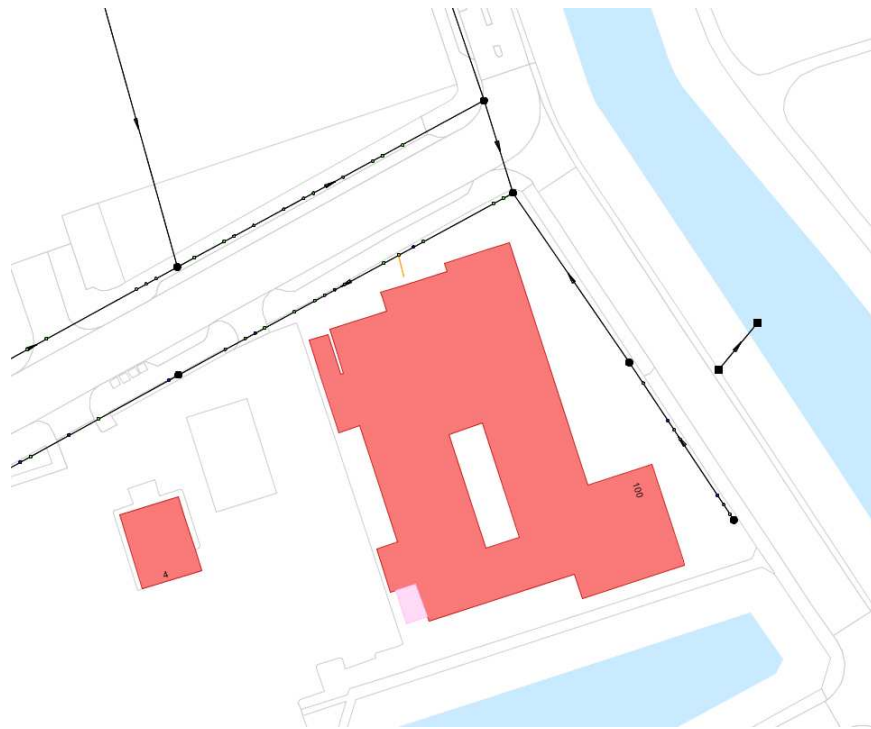
Langs de Pleiadenlaan, aan de kant van het plangebied, ligt op een diepte van circa 2,50 m een gemengd riool met een diameter van 500/750. Dit riool voert zowel regenwater als vuilwater af richting het moerriool in de Zonnelaan. Dit moerriool heeft een overstort aan de zuidkant van de vijver waarop het zijn water kan lozen op momenten van hevige

voorontwerp

regenval wanneer het zijn maximale afvoercapaciteit heeft bereikt.

Bij de toekomstige ontwikkelingen in het plangebied moet rekening worden gehouden met de ligging van het riool langs de Pleiadenlaan. De toegestane afstand van bebouwing tot het hart van het riool bedraagt minimaal 2,50 meter. De vuilwaterafvoer van de bebouwing in het plangebied kan worden aangesloten op deze leiding.

Het regenwater dient gescheiden te worden afgevoerd naar het oppervlaktewater.



Situatie bestaande riolering

Bouwmaterialen

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

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

5.6 Zon en schaduw

Er is in juli 2017 een driedimensionaal computermodel opgesteld van de bebouwing in de omgeving, waarin het ontwerp is geplaatst. In het computermodel is een schaduwberekening gemaakt op vier momenten in het jaar: 21 maart (wintertijd), 21 juni (hoogste punt van de zon), 21 september (zomertijd) en 21 december (laagste punt van de zon). Zie hiervoor bijlage 4 van de bijlagenbundel, behorend bij deze toelichting.

De stand van de zon is op 21 maart en 21 september gelijk, reden waarom de afbeeldingen van die data zijn samengevoegd.

Op vier tijdstippen, te weten 9:00 uur, 13:00 uur, 15:00 en 18:00 uur is de schaduwwerking berekend. Bij de beoordeling van de uitkomsten van het bezonningsonderzoek is de TNO-norm gehanteerd. Volgens de TNO-norm moet er in de periode van 19 februari tot en met 21 oktober van een jaar elke dag minimaal twee uur zonlicht in een woning zijn.

Uit het bezonningsonderzoek blijkt dat er geen woningen worden gehinderd, omdat er geen woningen zijn gesitueerd binnen het beïnvloedingsgebied.

5.7 Wind

Volgens het beslismodel, zoals opgenomen in de Nederlandse norm NEN 8100:2006 *Windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving*, wordt, gezien de bouwhoogte van meer dan de grens van 30 meter, het uitvoeren van een windklimaatonderzoek als noodzakelijk gezien. Daarnaast is er een aantal parameters, waaruit blijkt dat er in deze situatie een reële kans is op het optreden van plaatselijke windhinder.

Windhinder ontstaat als gevolg van een bouwhoogte, die ruim hoger is dan de directe omgeving. Daarnaast speelt de situering een belangrijke rol. Bij losstaande torens is er, zonder de aanwezigheid van plintbebouwing, al gauw een reële kans op het optreden van windhinder nabij de gebouwhoeken. Dat is het meest van toepassing op het parkeerdek tussen de torens. Het parkeerdek geeft enige verstoring van de valwind van de torens richting de omgeving, maar gezien de beperkte hoogte ervan is dit naar verwachting niet voldoende. Tevens speelt de relatief onbeschutte omgeving van de bouwlocatie (zowel lokaal als grootschalig) een rol.

In Nederland is met name de zuidwestenwind dominant, maar typisch voor deze locatie is ook de noordwestenwind. Op basis van ervaringen en expertise zijn op de navolgende afbeelding de gebieden die het meest windbelast zullen zijn met rood aangegeven.

In de tervisieversie van het voorliggend wijzigingsplan wordt een windhinderonderzoek opgenomen, waarin het verwachte windklimaat is getoetst. Tevens zal uit het onderzoek naar voren komen welke maatregelen getroffen moeten worden om het windklimaat op een acceptabel niveau te brengen.



De gebieden met de meeste windbelasting (in rood aangegeven)

5.8 Milieu

5.8.1 Geluid

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

Het plangebied ligt voor wat betreft industrielawaai voor een deel binnen de zone van het industrieterrein Groningen-West. Sinds het verdwijnen van de suikerfabriek is de geluidsbelasting ten gevolge van het industrieterrein Groningen-West dusdanig laag geworden, dat het plangebied aan de geluidszone zou kunnen worden onttrokken. Echter, dit is niet mogelijk op grond van dit wijzigingsplan. Het vaststellen van een wijzigingsplan is de bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders, terwijl het aanpassen van een zone de bevoegdheid is van de raad.

Naar de geluidbelasting vanwege wegverkeer is onderzoek gedaan. De bevindingen zijn vastgelegd in het 'akoestisch onderzoek 'Nieuwbouw woontoren Atlas en Pleione te Groningen'. Uit dit onderzoek blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge van de Pleiadenlaan en Dierenriemstraat op een aantal gevels de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder overschrijdt. Voor deze gevels wordt een hogere waarde aangevraagd. Het maximaal toelaatbaar geluidniveau wordt nergens overschreden, zodat er geen dove gevels nodig zijn.

5.8.2 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 model- berekeningen van een extern bureau en op meetgegevens van het Landelijk Meetnet Luchtkwaliteit in Groningen. Het verslag luchtkwaliteit en de bijbehorende luchtkwaliteits- kaart zijn te vinden op het internet: zie gemeente.groningen.nl/luchtkwaliteitskaart-inzien

Uit beide stukken blijkt dat in Groningen overal (ruimschoots) wordt voldaan aan de wettelijke luchtkwaliteitsnormen. Dit betekent, dat er vanwege de luchtkwaliteit geen belemmering is voor het vaststellen van het wijzigingsplan.

5.8.3 Externe Veiligheid

Externe veiligheid gaat over overlijdensrisico's die mensen lopen vanwege productie, gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, spoor, vaarwegen en buisleidingen. Gevaarlijke stoffen zijn bij voorbeeld 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 wijzigingsplan Atlas en Pleione Pleiadenlaan te Groningen een risico-inventarisatie uitgevoerd (zie bijlage 5 van de bijlagenbundel, behorend bij deze toelichting). Hieruit blijkt dat in de omgeving van het plangebied de provinciale weg N370 en de spoorlijn Onnen - Sauwerd aanwezig zijn. Uit nader onderzoek is echter gebleken dat aan de veiligheidsnormen wordt voldaan. Dat wil zeggen dat voor deze risicobronnen wordt voldaan aan de grens- en richtwaarde van het plaatsgebonden risico, alsmede voor het plasbrandaandachtsgebied (PAG). Gezien de afstand van het plangebied tot de provinciale weg N370 zal het groepsrisico niet of nauwelijks worden beïnvloed en kan een berekening van het groepsrisico achterwege blijven. Het berekende groepsrisico voor de spoorlijn Onnen - Sauwerd wijzigt niet door het realiseren van de twee woontorens Atlas en Pleione Pleiadenlaan te Groningen.

De Veiligheidsregio Groningen concludeert dat voor het aspect bestrijdbaarheid dat het plangebied goed bereikbaar is en dat rondom het plangebied voldoende primaire bluswatervoorzieningen aanwezig zijn. Veiligheidsregio Groningen adviseert om ook in de nieuwbouwsituatie te zorgen voor goede bereikbaarheid en adequate bluswatervoorzieningen. Voor het aspect zelfredzaamheid concludeert de Veiligheidsregio om de bevolking niet alleen via het bestaande WAS maar ook op een andere wijze te alarmeren (radio, NL-Alert, televisie, geluidswagen, enz.). Het advies van de Veiligheidsregio is opgenomen in de bijlage.

5.8.4 Bodem

Voor dit wijzigingsplan is op 20 april 2016 een inventarisatie uitgevoerd naar de aanwezigheid van gegevens over de bodemkwaliteit bij de gemeente Groningen. Daarvoor zijn de volgende aspecten beoordeeld:

- de locaties die verdacht zijn van (ernstige) bodemverontreiniging;
- de aanwezigheid van (ernstige) bodemverontreinigingen;
- de locaties waar na sanering een zorgmaatregel van kracht is en mogelijke gebruiksbepalingen liggen;
- de diffuse bodemkwaliteit, zoals vastgesteld 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 <https://gemeente.groningen.nl/bodemonderzoek-en-bodemsanering>. Verder bestaat de mogelijkheid om op afspraak rapporten in te zien. Voor de inventarisatie van de bodemkwaliteitsgegevens is gebruik gemaakt van de informatie zoals opgeslagen in het bodeminformatiesysteem (BIS) van de gemeente Groningen.

Het verrichten van bodemonderzoeken en het uitvoeren van eventuele saneringswerkzaamheden is een verantwoordelijkheid van de veroorzaker, de eigenaar en/of een belanghebbende.

Voor de locaties die verdacht zijn van een geval van (ernstige) bodemverontreiniging is

een bodemonderzoek bij de aanvraag van een Wabo-vergunning in ieder geval noodzakelijk. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de gemeentelijke bouwverordening regelen in welke gevallen de aanvraag van een vergunning vergezeld dient te gaan van een bodemonderzoek. Daarnaast geldt voor nieuwe bodemverontreiniging, ontstaan na 1987, een ander regiem. Op deze gevallen is de zorgplicht van toepassing. Dit betekent dat nieuwe bodemverontreiniging altijd zoveel mogelijk ongedaan gemaakt moet worden, ongeacht hoe ernstig de bodemverontreiniging is.

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

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, die verdacht zijn van een geval van (ernstige) bodemverontreiniging.

Tabel beschikbare bodeminformatie geïnventariseerd op status en vervolg

Locatiecode	Locatiennaam	Beoordeling verontreiniging	Zorgplicht	Vervolg
GO0014065 85	Dierenriemstraat 100	Niet ernstig, licht tot matig verontreinigd	Nee	Voldoende onderzocht
GO0014021 72	Zonnelaan, dempingen Paddepoel eerste gedeelte	Onverdacht, niet verontreinigd	Nee	Voldoende onderzocht

Gegevens uit het bodeminformatiesysteem

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'. De kaart is volgens de regels uit het Besluit Bodemkwaliteit opgesteld.

Uit de bodemkwaliteitskaart blijkt dat de verwachte gemiddelde kwaliteit binnen het plangebied, lager is dan de Achtergrondwaarde (bodemnormering Besluit bodemkwaliteit).

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

5.8.5 Kabels en leidingen

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

In het plangebied bevindt zich een diepriool, die op de verbeelding is aangegeven met een zone van 2.5 meter uit het hart van de leiding.

Hoofdstuk 6 Juridische toelichting

6.1 Algemeen

Het wijzigingsplan Atlas en Pleione Pleiadenlaan voorziet in een actueel en adequaat juridisch kader voor beheer en ontwikkeling van het plangebied. Het is een plan op basis van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Daarmee kunnen met direct recht omgevingsvergunningen worden verleend. De gekozen bestemmingen en de daarbij behorende regels geven helder aan welke functies op welke plaats zijn toegestaan. Om de nodige flexibiliteit te waarborgen zijn tevens afwijkingsbevoegdheden opgenomen.

Dit wijzigingsplan 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, eventueel nadere eisen, afwijken van de bouwregels, en waar nodig specifieke gebruiksregels, afwijken van de gebruiksregels en een vergunningenstelsel voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden.

Het wijzigingsplan 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.

6.2 Geldend bestemmingsplan en overige regelingen

Het plangebied van het voorliggend plan betreft een wijziging van de bestemming Kantoor, zoals opgenomen in bestemmingsplan Pleiadenlaan-oost 2, vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 26 juni 2013, nr.6.t.8. Artikel 4.4 in bestemmingsplan Pleiadenlaan-oost 2 (het moederplan) bevat de randvoorwaarden voor de bevoegdheid tot wijziging van de bestemming Kantoor naar de bestemming Wonen (zie paragraaf 1.3).

Behalve bestemmingsplan Pleiadenlaan-oost 2 geldt voor het plangebied de Facet-herziening Parkeren, vastgesteld d.d. 8 juni 2016.

6.3 Toelichting op de artikelen

6.3.1 Artikelsgewijze toelichting

Inleidende regels

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

Bestemmingsregels

Artikel 4 Wonen

De bestemming Wonen maakt binnen de bouwgrenzen twee wooncomplexen en een parkeergarage mogelijk.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 2

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

Artikel 6 Leiding - Riool

In het plangebied bevindt zich een diepriool, die op de verbeelding is aangegeven met een zone van 2.5 meter uit het hart van de leiding.

Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbelregel

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

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 Woningsplitsing

Met het programma voor Atlas en Pleione worden meerdere doelgroepen bediend. Om het programma en de bijbehorende woonkwaliteit voor deze doelgroepen te borgen worden de regels voor woningsplitsing hier ook toegepast. Het splitsen van de woning zou namelijk leiden tot kleinere appartementen, waar ook andere doelgroepen mee kunnen worden getrokken. Bovendien neemt het aantal bewoners toe en daarmee de druk op de omgeving.

8.2 Parkeren

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

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

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

In het voorliggend wijzigingsplan 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 10 Bijzondere aanduidingsregels - geluidzone industrie

Het plangebied ligt voor wat betreft industrielawaai voor een deel binnen de zone van het industrieterrein Groningen-West. Sinds het verdwijnen van de suikerfabriek is de geluidsbelasting ten gevolge van het industrieterrein Groningen-West dusdanig laag geworden, dat het plangebied aan de geluidszone zou kunnen worden onttrokken. Echter, dit is niet mogelijk op grond van dit wijzigingsplan. Het vaststellen van een wijzigingsplan is de bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders, terwijl het aanpassen van een zone de bevoegdheid is van de raad.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

Dit artikel bevat enkele afwijkingsbepalingen, die op het plangebied van toepassing zijn. Bedoeling van de bepaling is om relatief kleine afwijkingen van het wijzigingsplan toe te staan, zowel qua omvang als qua functie.

Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 12 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 13 Slotregel

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

6.3.2 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 wijzigingsplan biedt de mogelijkheid aan huis verbonden beroepen -met behoud van de woonfunctie- uit te oefenen in een woning.

In het algemeen is het verboden om, indien aan gronden en bouwwerken een woonbestemming of -functie is gegeven, deze te gebruiken op een wijze of tot een doel in strijd met de woonbestemming. Een ander gebruik dan wonen is niet toegestaan. In de jurisprudentie is echter bepaald dat het vestigen van een vrij beroep niet in strijd is met de woonbestemming, tenzij het bestemmingsplan/wijzigingsplan 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 wijzigingsplan zijn de betreffende activiteiten (onder voorwaarden, zie hierna) in overeenstemming met de functie wonen. Voor dergelijke activiteiten in een woning is geen afwijking bij een omgevingsvergunning nodig.

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

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

- Ad a. Bij de 'aard' van het gebruik kan men denken aan een beroep welke naar zijn aard (ernstige) hinder voor zijn omgeving oplevert, of welke naar zijn aard grote verkeersproblemen zal opleveren. Het gebruik mag immers geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer. Het mag evenmin een onevenredige parkeerdruk veroorzaken.
- Ad b. Bij de 'omvang' van het gebruik is relevant of het gebruik meerdere ruimten of gebouwen in beslag neemt, welk gedeelte van het gebouw door het gebruik in beslag wordt genomen, hoeveel vierkante meter het gebruik in beslag neemt.
- Ad c. Bij de 'intensiteit' van het gebruik kan worden gedacht aan frequent of incidenteel gebruik.

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

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

Hoofdstuk 7 Participatie, inspraak en overleg

7.1 Participatie

Bij de totstandkoming van BOUWJONG heeft een uitgebreid participatietraject met bewoners plaatsgevonden over grootschalige jongerenhuisvesting in Paddepoel.

Over de planontwikkeling hebben de ontwikkelaars, woningcorporatie Nijestee en Mensenborg Pleione BV en de gemeente een aantal gesprekken gevoerd met de Wijkraad Paddepoel (Werkgroep Duurzaamheid en Bouwen). In een eerste gesprek op 13 juli 2016 zijn eerste contouren van de planontwikkelingen geschetst. Op 9 mei 2017 vond het tweede gesprek met de werkgroep plaats.

In deze twee gesprekken werden de plannen toegelicht en werd vanuit de wijkraad de ambitie op tafel gelegd om de kwaliteit van het gebied tussen het winkelcentrum en de Wilgenlaan een impuls te geven. Daarvoor zou met name de groenzone langs het water versterkt en meer beleefbaar moeten worden gemaakt.

Een derde gesprek vond plaats op 20 december 2017, door de gemeentelijk projectmanager. In dit gesprek werd de werkgroep bijgepraat over de actualiteit rond het plan.

Op 30 maart 2018 vond een vierde gesprek plaats met vertegenwoordigers van de Werkgroep van de Wijkraad. In dit gesprek zijn de gewijzigde en geïntensiveerde plannen gepresenteerd. De ontwikkelaar heeft namelijk tussentijds zijn plannen moeten bijstellen vanwege hoge bouwkosten. Het aantal woningen in het plan is daardoor toegenomen.

De vertegenwoordigers van de Wijkraad reageerden positief op de plannen, de keuze van de architect, de mobiliteits- en parkeeroplossing en situering van de gebouwen, die ertoe bijdraagt dat de groenzone wordt versterkt. De wijkraad was er tevreden over, dat hun ambities tot uitdrukking komen in het ontwerp van de groene ruimte rondom en in het plangebied.

7.2 Inspraak

P.M.

7.3 Overleg

P.M.

Hoofdstuk 8 Uitvoerbaarheid / exploitatie

De geprojecteerde ontwikkeling betreft een particulier initiatief van Stichting Nijestee en Mensenborgh Pleione BV en zal op eigen grondgebied plaatsvinden. Uit het project vloeien geen financiële consequenties voor de gemeente voort. De te maken kosten worden gedekt door de leges en door kostenverhaal op grond van de met Nijestee en Mensenborgh af te sluiten exploitatie-overeenkomst. Er zijn geen inrichtings- of faseringseisen e.d. zoals bedoeld in artikel 6.12 Wro nodig. Dit betekent dat van een exploitatieplan wordt afgezien: de kosten worden op andere wijze verzekerd en het stellen van verdere eisen via een dergelijk plan is niet nodig.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

- 1.1 plan:
het wijzigingsplan Atlas en Pleione Pleiadenlaan met identificatienummer NL.IMRO.0014.WP001AtlasPleione-vo01 van de gemeente Groningen.
- 1.2 wijzigingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.
- 1.3 verbeelding:
de verbeelding van het wijzigingsplan Atlas en Pleione Pleiadenlaan, met het identificatienummer NL.IMRO.0014.WP001AtlasPleione-vo01.
- 1.4 aanduiding:
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.
- 1.5 aanduidingsgrens:
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.
- 1.6 bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.
- 1.7 bebouwingspercentage:
een op de verbeelding of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van een maatvoeringsvlak, 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 bouwvlak:
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.
- 1.12 maatvoeringsgrens:
een op de verbeelding aangegeven lijn, die de grens aanduidt van een maatvoeringsvlak.

- 1.13 maatvoeringsvlak:
een op de verbeelding geheel of gedeeltelijk door maatvoeringsgrenzen omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waarop bebouwingsregelingen van eenzelfde aard van toepassing zijn.
- 1.14 aan huis verbonden beroep:
het beroepsmatig uitoefenen van activiteiten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning kan worden uitgeoefend, mits:
1. het beroep door de bewoner van het pand wordt uitgeoefend, en
 2. de woonfunctie in overwegende mate intact blijft, en
 3. waarbij het beroep een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft, die met de woonfunctie in overeenstemming is.
- 1.15 additionele voorzieningen:
voorzieningen, die een onderdeel vormen van en ondergeschikt zijn aan een bestemming of functie.
- 1.16 archeologische waarden:
de aan een gebied toegekende waarden in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische relictten.
- 1.17 bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- 1.18 begeleid wonen:
vormen van wonen waarbij de begeleiding door externen plaatsvindt, zodat zelfstandig wonen mogelijk wordt of blijft.
- 1.19 bestaand:
op het tijdstip van inwerkingtreding van het wijzigingsplan bestaand.
- 1.20 bouwen:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een standplaats.
- 1.21 bouwwerk:
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.
- 1.22 bijbehorend bouwwerk:
uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak. Een vrijstaand bijbehorend bouwwerk is tevens functioneel ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
- 1.23 culturele voorzieningen:
musea, (muziek)theaters, expositieruimten/galerieën en naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen.

- 1.24 erotisch getinte vermaaksfunctie:
een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal.
- 1.25 gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
- 1.26 geluidsbelasting:
de geluidsbelasting vanwege een weg, een industrieterrein en/of een spoorweg.
- 1.27 geluidsgevoelige objecten:
woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen, als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder en elk ander gebouw waar gedurende een langere periode van de dag mensen verblijven.
- 1.28 hogere grenswaarde:
een bij een bestemmingsplan of wijzigingsplan 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.
- 1.29 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.
- 1.30 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.
- 1.31 kleinschalige bedrijfsmatige activiteit:
bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in of bij een woning met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend.
- 1.32 maatschappelijke dienstverlening:
het geheel van diensten die de overheden aan hun burgers leveren, alsmede het verlenen van maatschappelijke diensten, medische dienstverlening, psychosociale zorg, onderwijs, kinderdagopvang, sociaal-culturele voorzieningen, voorzieningen van levensbeschouwelijke aard, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie en spelterreinen, evenwel met uitzondering van een seksinrichting.
- 1.33 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.

- 1.34 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.
- 1.35 prostitutie:
- het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.
- 1.36 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.
- 1.37 sociale huurwoning:
- huurwoning die in aanmerking komt voor een huurtoeslag zoals bedoeld in de Wet op de huurtoeslag.
- 1.38 standplaats voor straathandel:
- het vanaf een vaste plaats op een openbare en in de openlucht gelegen plaats te koop aanbieden,
- verkopen of afleveren van goederen dan wel aanbieden van diensten:gebruikmakend van fysieke middelen, zoals een kraam, een wagen of een tafel;
 - door anderszins goederen uit te stallen of uitgesteld te hebben om deze te koop aan te bieden, te verkopen of af te leveren.
- 1.39 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.
- 1.40 voorkeursgrenswaarde:
- de bij een bestemmingsplan of wijzigingsplan 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.
- 1.41 woning:
- een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.
- 1.42 woonwagen:
- voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst.

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

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, waarvan minimaal 100% sociale huurwoningen in het zuidelijke wooncomplex en minimaal 80% sociale huurwoningen in het noordelijke wooncomplex;
- b. \maatschappelijke dienstverlening, sport en recreatie en cultuur, met dien verstande dat de hier genoemde functies uitsluitend zijn toegestaan in de eerste bouwlaag (de begane grond);
- c. een parkeergarage ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
- d. additionele voorzieningen, waaronder wegen, paden, groen- en parkeervoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemene bouwregels

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

4.2.2 Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. De gebouwen en bijbehorende bouwwerken, waaronder een parkeergarage, mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd.
- b. De bouwhoogte mag maximaal de op de verbeelding aangegeven bouwhoogte bedragen.
- c. In afwijking van het bepaalde onder a en b zijn tevens balkons toegestaan.

4.2.3 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken, gelden de volgende bepalingen:

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag voor (het verlengde van) de voorgevel maximaal 1 meter bedragen en achter (het verlengde van) de voorgevel maximaal 2 meter.
- b. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw en geen bijbehorende bouwwerk zijnde, mag maximaal 4 meter bedragen.

4.3 Nadere eisen

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

- a. de woonsituatie:

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

b. het straat- en bebouwingsbeeld:

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

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

c. de verkeersveiligheid:

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

d. de sociale veiligheid:

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

e. de milieusituatie:

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

f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden:

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

4.4 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 b voor vergroting van de toegestane bouwhoogte met maximaal 3 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 70 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.

4.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met dit wijzigingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend: het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten, voor zover dit niet uitdrukkelijk op grond van lid 4.1 is toegestaan.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 2

5.1 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.

5.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken met een grotere oppervlakte dan 200 m² en een grotere diepte dan 0,6 meter beneden maaiveld, waarvoor een omgevingsvergunning is vereist, geldt dat deze uitsluitend mogen worden gebouwd nadat de aanvrager een archeologisch rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld. Indien archeologische waarden worden aangetroffen, dient een advies te worden ingewonnen ten aanzien van de voorgenomen werken bij een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2 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.

5.3.2 Voorwaarden voor afwijken

Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn om aan de in lid 5.3.1 genoemde vergunning voorwaarden te verbinden wordt een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg om advies gevraagd.

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

5.4.1 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;

voorontwerp

- c. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse energie-, transport- en/of communicatieleidingen.

5.4.2 Uitzondering van de vergunningplicht

Het in lid 5.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:

- a. die het normale onderhoud betreffen;
- b. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. tot een oppervlakte kleiner dan 200 m² en een diepte kleiner dan 0,6 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.

5.4.3 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 blijktens 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.

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de bestemming 'Waarde - Archeologie - 2' van de kaart 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 6 Leiding - Riool

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

6.2 Bouwregels

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

6.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2 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 rioolleiding.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 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 8 Algemene bouwregels

8.1 Woningssplitsing

8.1.1 Splitsingsverbod

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

8.1.2 Afwijkingsbevoegdheid

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

1. lid 8.1.1 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 8.1.1 voor het splitsen van een zelfstandige woning ten behoeve van een meergeneratiewoning.

8.1.3 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in lid 8.1.2 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.

8.2 Parkeren

8.2.1 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.

8.2.2 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.2.1:

- 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 stallingsruimte wordt voorzien.

8.2.3 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in lid 8.2.2 is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

8.2.4 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.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met dit wijzigingsplan, 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.

Artikel 10 Bijzondere aanduidingsregels - geluidzone industrie

10.1 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'.

10.2 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 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Afwijkingsbevoegdheid

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

- a. van de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot maximaal 10% van die maten, afmetingen en percentages en/of van de bij recht in de regels en/of op de plankaart gegeven maten en afmetingen tot maximaal 1 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 70 meter;
- b. voor aanpassing in geringe mate van het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. voor overschrijding van de bouw- en/of maatvoeringsgrenzen:
 1. indien een meetverschil of de situatie ter plekke daartoe aanleiding geeft;
 2. ten behoeve van stoepen, toegangen, portieken, hellingbanen, buitentrappen, terrassen, erkers, balkons, luifels, hijsinrichtingen, lift- en trappenhuizen alsmede naar de aard vergelijkbare delen van bouwwerken;
- d. voor overschrijding van de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en buitentrappen, mits:
 1. de oppervlakte van de vergroting maximaal 25 m² bedraagt;
 2. deze bouwhoogte met maximaal 25% wordt overschreden;
- e. voor het oprichten van kleine, niet voor bewoning bestemde, gebouwtjes voor zakelijke doeleinden, zoals kiosken en naar aard en omvang daarmee gelijk te stellen gebouwtjes, met een maximale inhoud van 50 m³;
- f. voor het oprichten van bouwwerken van openbaar nut, zoalsabri's, telefooncellen, transformatorhuisjes, gasreducerstations en daarmee gelijk te stellen bouwwerken met een maximale inhoud van 200 m³;
- g. voor het oprichten van containers voor het inzamelen van huishoudelijke afvalstoffen, als bedoeld in artikel 1.1., eerste lid, Wet milieubeheer, met een maximale inhoud van 200m³, met dien verstande dat voor ondergrondse containers geen maatvoeringsbeperkingen gelden;
- h. voor het realiseren van voorzieningen ten behoeve van de verkeers- en waterinfrastructuur;
- i. voor het bouwen van een collector voor warmteopwekking of een paneel voor elektriciteitsopwekking op een dak van een bouwwerk;
- j. voor het oprichten van bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals vlaggenmasten, reclame-uitingen tot een maximale hoogte van 6 meter, gedenktekens, beeldhouwwerken en andere kunstuitingen;
- k. voor het innemen van een standplaats voor straathandel;
- l. voor het oprichten van geluidwerende voorzieningen met een bouwhoogte van maximaal 4 meter;
- m. voor overschrijding van de toegestane bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 10 meter vanaf peil, met dien verstande dat voor reclame-uitingen een maximale hoogte van 6 meter geldt;
- n. voor overschrijding van de toegestane bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, tot maximaal 40 meter vanaf peil.

11.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels met toepassing van lid 11.1 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 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het wijzigingsplan 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.

12.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het wijzigingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het wijzigingsplan 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 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het wijzigingsplan Atlas en Pleione Pleiadenlaan.