

Uitwerkingsplan  
**Westerwal Van Heemskerckstraat**

voorontwerp



# Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>	<b>5</b>
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
Hoofdstuk 2 Beleidskader	11
Hoofdstuk 3 Huidige situatie en beschrijving initiatief	17
Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden / omgevingsaspecten	27
Hoofdstuk 5 Juridische toelichting	47
Hoofdstuk 6 Participatie en overleg	53
Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie	55
<b>Regels</b>	<b>57</b>
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	59
Artikel 1 Begrippen	59
Artikel 2 Wijze van meten	64
Artikel 3 Uitmetingsverschillen	65
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	67
Artikel 4 Wonen	67
Artikel 5 Waarde - Archeologie 2	71
Artikel 6 Waterstaat - Waterkering	73
Hoofdstuk 3 Algemene regels	75
Artikel 7 Anti-dubbeltelregel	75
Artikel 8 Algemene bouwregels	76
Artikel 9 Algemene gebruiksregels	77
Artikel 10 Algemene aanduidingsregels	78
Artikel 11 Algemene afwijkingsregels	79
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	81
Artikel 12 Overgangsrecht	81
Artikel 13 Slotregel	82
<b>Bijlagen bij de regels</b>	<b>83</b>
Bijlage 1 Bijlage 1 Uitvoering dove gevels	85
Bijlage 2 Staat van bedrijfsactiviteiten wonen-werken	87



# Toelichting



# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doel

Aan de westzijde van de Zeeheldenbuurt, net binnen de stadsring, bevindt zich een nog onbebouwd, voormalig bedrijventerrein. Hier zijn circa 180 appartementen en studio's en maximaal 30 grondgebonden woningen in een groene setting geprojecteerd. Het belangrijkste uitgangspunt voor de ontwikkeling van dit terrein is, dat het deel van het netwerk van de stad gaat uitmaken. Dat betekent dat gestreefd wordt naar een gevarieerd woningaanbod, met een mix van huur- en koopwoningen, op korte afstand van de binnenstad en met een goede toegankelijkheid en een uitnodigende uitstraling. Aan de noordzijde ligt het water van het Hoendiep met daarlangs een stevige bosstrook. Ten westen van het terrein loopt de spoorlijn Groningen-Sauwerd met daarachter de westelijke ringweg. Het spoor wordt begeleid door een ecologische zone.



Figuur 1.1 Luchtfoto plangebied

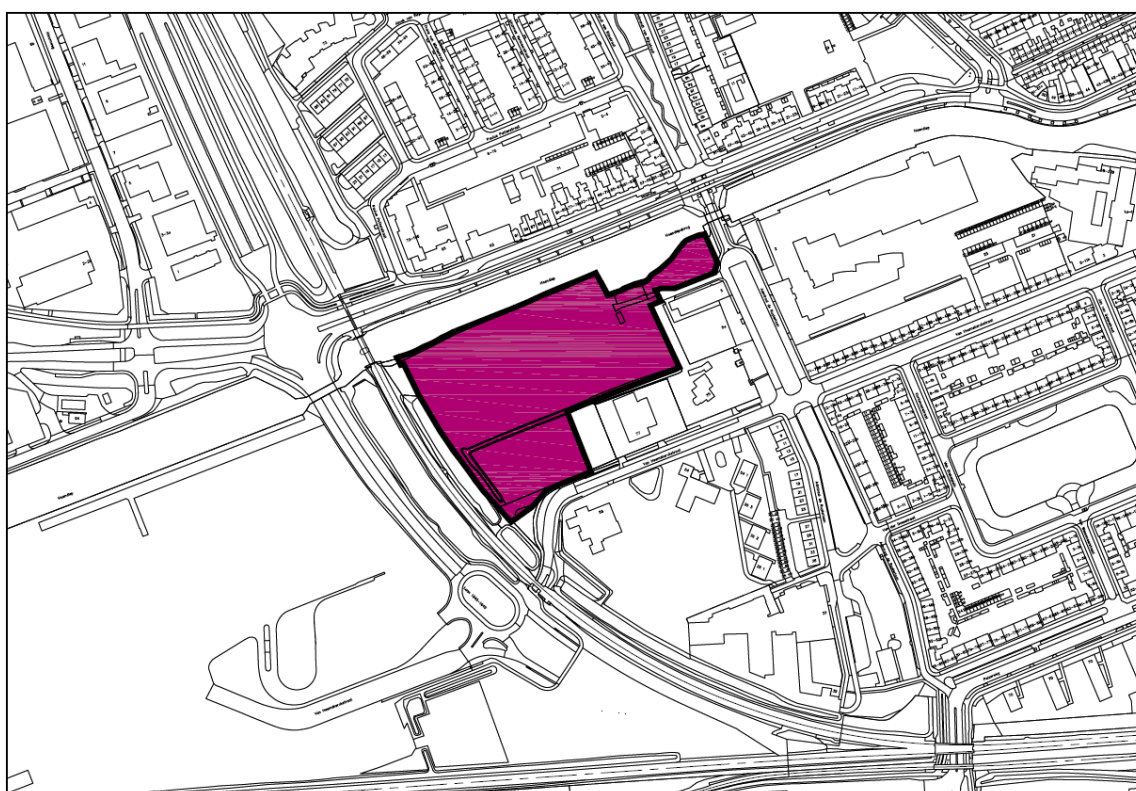
De inzet van dit uitwerkingsplan is het realiseren van dit hiervoor beschreven woningaanbod in een groene setting. Een impressie van de voorgestelde invulling is weergegeven in figuur 1.2.



*Figuur 1.2 Impresie vogelvlucht*

## **1.2 Begrenzing plangebied**

Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 2,23 hectare en is begrensd door het Hoendiep aan de noordzijde, een spoorlijn aan de westzijde, de voormalige toerit naar het Suikerfabriekterrein aan de zuidzijde en deels de Admiraal de Ruyterlaan aan de oostzijde. De begrenzing is afgestemd op de uit te werken bestemming in het geldende bestemmingsplan. De ligging en begrenzing van het plangebied zijn weergegeven in figuur 1.3.



*Figuur 1.3 De ligging en begrenzing van het plangebied*



### 1.3 Planologisch kader

De regeling voor het plangebied is opgenomen in bestemmingsplan *Van Heemskerckstraat*, dat op 26 juni 2013 is vastgesteld door de gemeenteraad van gemeente Groningen. Het plangebied is hierin bestemd als 'Wonen - Uit te werken'. Het realiseren van woningbouw is binnen deze bestemming pas mogelijk nadat burgemeester en wethouders het plan binnen de opgenomen uitwerkingsregels hebben uitgewerkt. Voor het plan gelden de volgende uitwerkingsregels.

- a. De autoverkeersontsluiting dient plaats te vinden vanaf de Van Heemskerckstraat en/of de Admiraal de Ruyterlaan.
- b. De bouwhoogte van de gebouwen mag maximaal 5 bouwlagen bedragen, met dien verstande dat:
  1. in de uitwerking percentages kunnen worden aangegeven voor de hoeveelheid bebouwing die in 2, 3, 4 en 5 bouwlagen mag worden gebouwd;
  2. er geen afwijkingsbevoegdheid voor een zesde bouwlaag wordt opgenomen;
  3. in de uitwerking de bouwhoogte in meters wordt aangegeven.
- c. Een gebouwde parkeervoorziening is toegestaan.
- d. Langs het water Hoendiep en langs het terrein van de spoorlijn aan de westkant dient een ecologische verbinding tot stand te worden gebracht met een nader te bepalen breedte. Langs het Hoendiep dient in elk geval een strook van 15 meter te worden ingericht ten behoeve van duurzaam beheer van de aanwezige bomen.
- e. De geluidbelasting vanwege industrielawaai, het wegverkeer en het spoorwegverkeer op geluidgevoelige objecten mag niet hoger zijn dan de daarvoor geldende voorkeurs- grenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde.
- f. De afstand tussen de bebouwing en het aangrenzende trafostation aan de Van Heemskerckstraat 77 dient 50 meter te zijn, gerekend vanaf de perceelsgrens van het trafostation. Deze afstand kan kleiner zijn, indien afscherpende maatregelen worden getroffen rondom het trafostation.
- g. De afstand tussen de bebouwing en de bedrijven aan de Admiraal de Ruyterlaan 5 en 5a dient 30 meter te zijn, gerekend vanaf de perceelsgrens van deze bedrijven. Deze afstand kan kleiner zijn in overleg met de betreffende bedrijven en op basis van een onafhankelijk milieukundig advies.
- h. Er dient een verantwoording te worden vastgesteld van het groepsrisico externe veiligheid.

In dit uitwerkingsplan wordt toepassing gegeven aan de uitwerking van de bestemming. In deze toelichting is aangetoond dat en hoe wordt voldaan aan de uitwerkingsregels. Paragraaf 4.1 gaat hierop in.



## **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 uitwerkingsplan raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in het Barro.

#### **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 uitwerkingsplan raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in het Barro.

#### **Besluit ruimtelijke ordening**

In het Besluit ruimtelijke ordening (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 bestemmingsplan 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 ook de ontwikkelingen van de woningen passen binnen de woningbehoefte die binnen de gemeente Groningen geldt. Hiermee is aangetoond dat er behoefte is aan deze woningen.

### **2.2      Provinciaal beleid**

#### **Omgevingsvisie 2016-2020 en Omgevingsverordening**

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

In de Omgevingsvisie heeft de provincie al het provinciale beleid, dat op de een of andere manier raakt aan de fysieke leefomgeving, geformuleerd en geordend in vijf samenhangende thema's en elf provinciale 'belangen'. Voor de voorgenomen 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.

#### **Verordening**

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 gemeentelijk woonbeleid.

#### **Conclusie**

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

### **2.3 Gemeentelijk beleid**

#### **Structuurvisie 2008 - 2020**

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 en haar positie als hoofdstad van het Noorden te versterken. Ook wil Groningen als stad en als nationaal stedelijk netwerk met Assen zich in de (inter)nationale context positioneren als stad en regio met economische kansen en potenties in met name de kennissector.

Kwantitatief staat de gemeente voor een forse opgave. Tussen 2008 en 2020 moeten circa 15.000 woningen gebouwd worden. Als ambitie geldt dat kwaliteit van de woningbouwopgave boven kwantiteit gaat door veel aandacht te besteden aan een duurzaam ingerichte woonomgeving en de diversiteit van de woningvraag.

De structuurvisie is niet op uitvoering gericht en bevat daarom geen concrete uitspraken ten aanzien van de ontwikkeling aan de Van Heemskerckstraat. 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. Het accent is bij de nieuwbouw gelegd op drie belangrijke doelgroepen voor de stad: jongerenhuishoudens, gezinnen en ouderen. Zo komt er ook gevarieerd aanbod voor gezinnen en ouderen op korte afstand van de binnenstad en wordt diezelfde binnenstad enigszins ontlast wat betreft de hoeveelheid jongerenhuishoudens.

Woningbouw op deze ontwikkelingslocatie draagt verder bij aan de verstedelijkingsambities van de gemeente Groningen. Zij ligt binnen bestaand stedelijk gebied en op korte afstand (circa 1,5 km) van het centrum. Het concept 'compacte stad' draagt al geruime tijd bij aan de ambities van verstedelijking van Groningen. Naast de groei vraagt die concentratie van mensen ook om maatregelen om de stad én alle delen van de stad bereikbaar te houden. Infrastructurele maatregelen hebben vervolgens een wisselwerking op het woningbouwprogramma. Zo is er in dit gebied ruimte gemaakt voor een fiets- en wandelroute langs het water en onder de spoorweg in het westen door naar het Suikerfabriekterrein. Doordat het gebied voor autoverkeer is afgesneden van dit terrein, is er sprake van een relatieve luwte, waardoor in een deel van het project ook woningen voor stedelijk georiënteerde gezinnen mogelijk zijn.

## **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 verder zal doorgroeien: van 200.000 inwoners in 2015 tot ongeveer 235.000 inwoners in 2030. De stad Groningen zal een grote aantrekkingskracht uit blijven oefenen op omliggende kernen en gemeenten en de trek naar de stad zal voorlopig blijven toenemen. Daarbij gaat het onder meer om studenten en kenniswerkers. Nieuwbouw zal hierdoor de komende tijd nodig blijven.

Met de verwachte groei staat Groningen de komende tijd nog voor een aantal vragen en uitdagingen, zoals hoe de groei concreet moet worden vormgegeven in woningtypen en eigendomsvormen, hoe huisvesting voor jongeren moet worden georganiseerd en hoe het wonen betaalbaar gehouden moet worden. In de woonvisie wordt richting gegeven aan de oplossingsrichtingen voor deze vraagstukken.

De agenda voor de komende jaren is bepaald aan de hand van de volgende acht thema's:

1. betaalbaarheid van woningen;
2. duurzaamheid;
3. wonen en zorg;
4. jongerenhuisvesting;
5. meer kwaliteit in de bestaande voorraad;
6. bijzondere woonvormen;
7. aardbevingen;
8. stad maken en stad zijn.

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

### *Betaalbaarheid*

In de woonvisie is aangegeven dat de betaalbaarheid en de beschikbaarheid van woningen in Groningen onder druk staat. Het gedifferentieerde aanbod dat binnen het plangebied wordt gerealiseerd, is gedeeltelijk een voor starters betaalbaar segment en heeft zodoende een gunstig effect op de woningmarkt in Groningen.

### *Duurzaamheid*

De gemeente Groningen streeft ernaar dat alle nieuwbouw in Groningen vanaf 2017 energieneutraal is: er wordt niet meer energie verbruikt dan opgewekt. Daarnaast moeten binnen vijf jaar meer dan duizend corporatiewoningen energieneutraal worden gemaakt. In paragraaf 4.3 wordt ingegaan op de maatregelen die in dit specifieke project worden toegepast.

### *Wonen en zorg*

Door grote veranderingen op het vlak van wonen en zorg sluiten veel verzorgingstehuizen hun deuren. Ouderen en zorgbehoevenden zullen hun zorg steeds meer zelf en binnen hun directe omgeving moeten oplossen. Ondertussen willen steeds meer mensen het liefst oud worden in hun eigen woning en woonomgeving.

### *Aardbevingen*

Nieuwbouw zal moeten voldoen aan de geldende normen ten aanzien van aardbevingsbestendig bouwen.

## **Meerjarenprogramma Wonen 2017-2020**

Elk jaar maakt de gemeente een meerjarenprogramma Wonen. Het Meerjarenprogramma is een uitvoeringsprogramma van de Woonvisie. 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 meerjaren- programma dateert van januari 2018.

## **Het voorliggend plan**

Voor dit uitwerkingsplan is het intensiveren van de verbinding tussen de stad en het Suikerfabriekterrein van belang. Onlangs heeft de gemeenteraad de ontwikkelstrategie van het Suikerfabriekterrein behandeld. Eén van de uitgangspunten van de strategie is het creëren van een goede verbinding met de (binnen)stad. Naast concrete verbindingen, zoals langzame verkeersroutes voor fietsers en voetgangers, hoort daarbij ook een programmatische aansluiting van de binnenstad op het Suikerfabriekterrein.

In eerste instantie was het terrein enkel in beeld voor jongerenhuisvesting. Er zijn echter kansen om in het gebied een aantrekkelijker mix van stedelijke woonmilieus te realiseren, van grondgebonden woningen voor gezinnen tot appartementen voor één- en tweepersoons huishoudens. Ook kan een deel van de vraag naar vrije sector huurwoningen in dit gebied gerealiseerd worden.

De toevoeging van ongeveer 200 woningen in bestaand stedelijk gebied biedt mogelijkheden om een deel van de bevolkingsgroei in Groningen en de trek naar de stad op te vangen. De binnenstedelijke ligging van het plangebied maakt de locatie aantrekkelijk voor zowel starters als doorstromers en eventueel ouderen. Het gedifferentieerde aanbod draagt hieraan bij.

## **Groenstructuurvisie 'Groene pepers 2009'**

In de groenstructuurvisie Groene Pepers doet de gemeenteraad uitspraken over de kwaliteit, kwantiteit en de betekenis van het groen in de stad. In de visie is een groenstructuurkaart opgenomen, waarin onderscheid is gemaakt tussen de basisgroenstructuur en de nevgroenstructuur. De basisgroenstructuur heeft waarde voor de gehele stad, de nevgroenstructuur heeft meer betekenis op wijk- of buurtniveau. Voor de basisgroenstructuur streeft de gemeente naar versterking van de functionele kwaliteit en complementering van de samenhang in het netwerk. Het groen in het plangebied is niet op de groenstructuurkaart opgenomen.

Tot de basisgroenstructuur behoren ook de ecologisch waardevolle gebieden die onderdeel zijn van de Stedelijke Ecologische Structuur (SES). De noordelijke rand van het plangebied (langs het Hoendiep) en de strook langs het spoor aan de westzijde zijn hierin ecologische groenverbindingen. De basisgroenstructuur is weergegeven in figuur 2.1.



- Basisgroenstructuur** = Groene openbare ruimte, waar de gemeente in de eerste instantie verantwoordelijk voor is. Gestreefd wordt naar versterking van de functionele kwaliteit en completering van de samenhang in het netwerk.
  
- Nevingroenstructuur** = Overige openbare ruimte, vooral op het niveau van buurt en straat, waar nadrukkelijk gestreefd wordt naar medeverantwoordelijkheid en participatie van bewoners en beheerders bij de inrichting en het beheer.

*Figuur 2.1 Groenstructuurvisie Groene Pepers*

Het tot stand brengen c.q. het behouden van een ecologische verbinding langs het Hoendiep en langs de spoorlijn is een voorwaarde voor het uitwerkingsplan. Zoals beschreven in paragraaf 3.2.5 wordt hieraan tegemoet gekomen. Het plan is op deze wijze passend binnen de kaders van de groenstructuurvisie.

### **Bomenstructuurvisie Groningen 2014**

In 2014 heeft de gemeenteraad van Groningen de bomenstructuurvisie 'Sterke stammen' vastgesteld. De bomenstructuurvisie geeft de huidige situatie weer en geeft een doorkijk naar de gewenste situatie zoals de gemeente Groningen die in de komende 10 jaar wil realiseren. De bomen in de stad zijn verdeeld in een bomenhoofdstructuur en een bomennevenstructuur. De hoofdstructuur bestaat uit bomen die voor het stadsaanzicht beeldbepalend zijn, die een cultuurhistorische waarde hebben of die langs belangrijke historische routes of waterwegen staan. De bomennevenstructuur ligt vaak in de woonwijken.

De strook langs het Hoendiep is aangeduid als te ontwikkelen boomstructuur. Het gaat aan deze zijde met name om de ecologische waarde van de bomenrij. Deze groene verbinding is ook onderdeel van de hoofdgroenstructuur. In dit uitwerkingsplan wordt de instandhouding van de ecologische zone dan ook geregeld door middel van een specifieke aanduiding. De regeling is gericht op het behoud van het groen.

Ook aan weerszijden van de Van Heemkerckstraat is de aanduiding 'te ontwikkelen boomstructuur' opgenomen. Hier is het uitgangspunt om tot een laanbeplanting te komen die aansluit bij de situatie in de Van Heemkerckstraat voor zover deze ten oosten van de Admiraal de Ruyterlaan ligt. Bij de uitvoering van de plannen wordt hier zoveel mogelijk rekening mee gehouden.



*Figuur 2.2 Afbeelding uit de Bomenstructuurvisie 'Sterke stammen'*

### **Welstandsnota 2017**

De gemeente Groningen heeft sinds kort een nieuwe welstandsnota. Hierin zijn welstandseisen opgenomen die zijn bedoeld voor de aanvragers van een omgevingsvergunning, de architect/aannemer, de aanwonenden en de welstandscommissie. Het geeft een toetsingskader voor bouwplannen en levert daarmee een bijdrage aan het behoud en daar waar nodig de versterking van de schoonheid en aantrekkelijkheid van de gemeente. De nota maakt deel uit van het integrale ruimtelijke kwaliteitsbeleid en is daarom afgestemd op de geldende bestemmingsplannen.

Op de welstandskaat in de welstandsnota is het plangebied als werklocatie opgenomen. De welstandscriteria die hierbij horen zijn niet geheel toepasbaar op het voorgestelde programma. Voor de woningbouw in het plangebied geldt dat maatwerk is vereist. De plannen zijn in nauwe samenwerking met de gemeentelijke stedenbouwkundige en de Stadsbouwmeester, die het gemeentebestuur adviseert over de kwaliteit van de ruimtelijk-functionele ontwikkeling van de stad en tevens verantwoordelijk is voor de welstandsbeoordeling, tot stand gekomen.



## Hoofdstuk 3 Huidige situatie en beschrijving initiatief

### 3.1 Huidige ruimtelijk-functionele structuur

#### 3.1.1 Ontstaansgeschiedenis

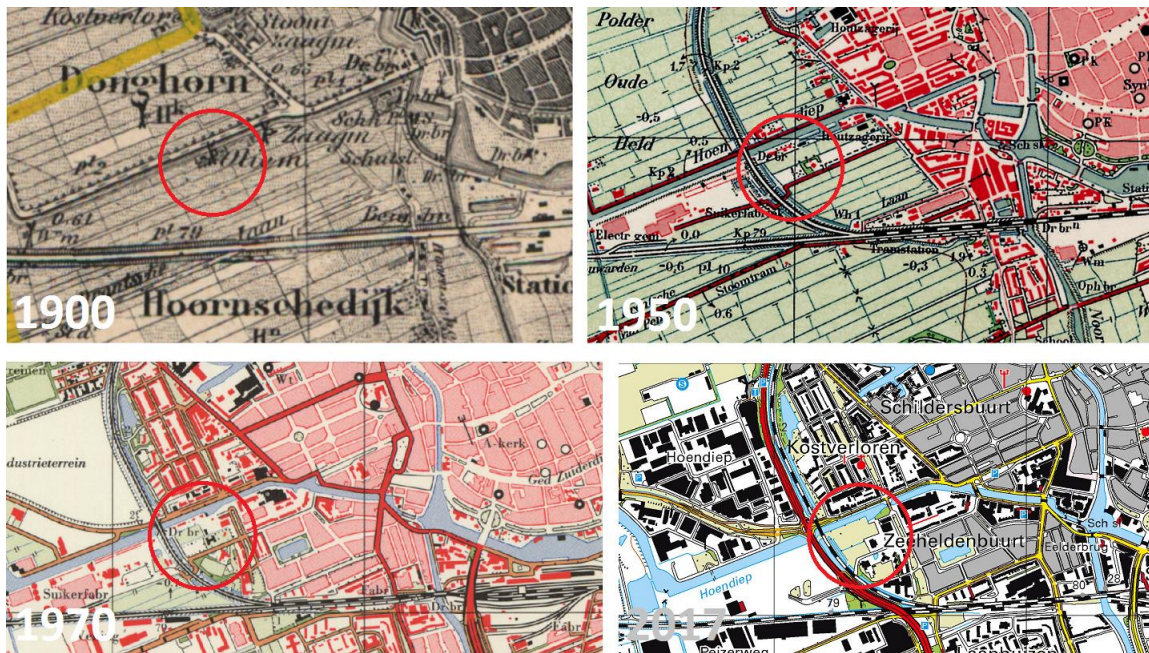
Dit uitwerkingsplan heeft betrekking op een voormalig industriegebied, dat oorspronkelijk ver buiten de stad lag en nog lange tijd een landelijk karakter had. Het bestond uit grotendeels laaggelegen weilanden waar geen bebouwing voorkwam. Het Hoendiep aan de noordzijde van het terrein vormde sinds de 17<sup>de</sup> eeuw de belangrijke vaarverbinding met het westelijke deel van de provincie en Friesland. Zoals bij de meeste waterwegen rondom de stad vestigden zich ook hier – ten zuiden van het Hoendiep - aan het einde van de 18<sup>de</sup> en het begin van de 19<sup>de</sup> eeuw enkele molens als voorlopers van de latere industriële ontwikkeling op het terrein.

In 1794 wordt aan de zuidzijde van het Hoendiep oliemolen 'De Hoop' met een bijbehorend pakhuis gebouwd. In de molen werd uit koolzaad en lijnzaad olie geslagen om er raap- en lijnkoeken en raap- en lijnolie van te fabriceren. Omstreeks het midden van de 19<sup>de</sup> eeuw krijgt deze molen gezelschap van de uit Dokkum afkomstige houtzaagmolen 'De Bok'. Deze molen heeft een eindje verderop gestaan tussen de huidige Abel Tasmanbrug en de Admiraal de Ruyterlaan. De verbreding van het Hoendiep, ten oosten van de olieslagerij, is een restant van het zogeheten 'balkgat'. Hier werden de balken gewaterd. De molen 'De Bok' ging in 1913 in vlammen op. De oliemolen was omstreeks 1900 al overgegaan op stoom en ging voortaan door het leven als stoomolieslagerij. Het westelijke deel van het oude pakhuis werd in 1908 verbouwd tot woonhuis.

In het begin van de 20<sup>ste</sup> eeuw wordt het terrein aan de westzijde begrensd door de aanleg van de spoorlijn naar het noordelijk deel van de provincie. Deze spoorlijn krult met een ruime bocht rondom het toenmalige Groningen. Het gebied binnen deze spoorlijn wordt bij de stad getrokken. In 1914 vestigt zich ten westen van de spoorlijn en van het terrein de Coöperatieve Friesch-Groningsche Beetwortelsuikerfabriek, waarmee het industriële karakter van het gebied verder wordt versterkt. De Van Heemskerckstraat wordt in westelijke richting doorgetrokken en vormt lange tijd de hoofdtoegang van de suikerfabriek. Tegelijkertijd wordt aan de noordzijde van deze straat de directeursvilla van de fabriek gebouwd.

Omstreeks de jaren '20 van de vorige eeuw is de oliemolen aan het Hoendiep verdwenen. In het oude pakhuis en een aantal bijgebouwen is dan de N.V. Oliefabriek gevestigd. Vanaf circa 1955 tot halverwege de jaren '70 is het complex in gebruik bij de Noordelijke Chemicaliënhandel, vandaar de naam Encehaterrein. Nog in de jaren '60 wordt een loods bijgebouwd. Daarna raakt het complex langzamerhand in verval en wordt het gekraakt; het braakliggende terrein wordt in gebruik genomen door zogenaamde stadsnomaden. Het voormalige pakhuis, waarin koolzaad en lijnzaad opgeslagen waren, heeft nog lange tijd op het terrein gestaan. In de zijgevel zat een gevelsteen met het jaartal 1794. Uiteindelijk gaat ook dit met het oude woonhuis in 2003 in vlammen op.

Het deel van het terrein dat grenst aan de Van Heemskerckstraat is niet bebouwd geweest. Het is gebruikt als weiland en de laatste jaren als klein moestuincomplex. De ontwikkeling van de locatie sinds het begin van de 20<sup>ste</sup> eeuw tot nu is geïllustreerd met topografische kaarten in figuur 3.1.



Figuur 3.1 Historische topografische kaarten

### 3.1.2 De (huidige) ruimtelijk - functionele structuur

Het plangebied ligt nu aan de rand van een gemengd gebied, net binnen de stadsring. Deze vormt hier de begrenzing van de schil rondom de binnenstad. Binnen dit gebied maar buiten de plangrens van het uitwerkingsplan liggen, behalve het braakliggende Encehaterrein, ook twee bedrijfsgebouwen van de farmaceutische bedrijven Citeq en Sulfateq, de voormalige directeursvilla van de Suikerfabriek, en een koppelstation van Essent. Deze gebouwen zijn gericht op de Admiraal de Ruyterlaan en de Van Heemskerckstraat. Langs de noordzijde van het Hoendiep liggen woonschepen. In het voormalig 'balkgat' (het verbrede deel van het Hoendiep) liggen nog twee woonboten. Achter het Hoendiep ligt de wijk Kostverloren. Aan de noordzijde van het Hoendiep staat woonbebouwing variërend van één laag met kap tot drie lagen met kap.

Ten oosten van het terrein ligt de Admiraal de Ruyterlaan en de Zeeheldenbuurt. Aan de oostzijde van de Admiraal de Ruyterlaan staat een schoolgebouw van het Alfacollege. Het noordelijke deel van de school is gebouwd in drie lagen en het zuidelijke deel telt vier bouwlagen. Het gebouw is gericht naar de Admiraal de Ruyterlaan en wordt ook via deze weg ontsloten. Het schoolgebouw heeft een grotere schaal dan de woonbebouwing aan de straat, die bestaat uit portiekflats in drie lagen met kap.

Ten zuiden van het gebied, aan de Van Heemskerckstraat, liggen gronden die ruimte bieden aan verschillende functies. Hier staat de Erasmusschool voor speciaal basisonderwijs. Verder is er een voormalig schoolgebouw (Aborg) dat nu dienst doet als studentenhuis. Meer naar het zuiden staat het Augustinuscollege.

Ten westen van de ringweg is een bedrijventerrein ontwikkeld. Het terrein van de Suikerfabriek ligt nog grotendeels braak en wordt periodiek voor evenementen en culturele activiteiten gebruikt. Er zijn plannen om hier op termijn woningbouw te ontwikkelen.

Het Encehaterrein is een overgebleven tussengebied, dat ruimtelijk begrensd wordt door het Hoendiep met daarlangs een stevige bosstrook aan de noordzijde, de spoorlijn Groningen-Sauwerd aan de westzijde en de bebouwde percelen aan de noordzijde van de Van Heemskerckstraat en de Admiraal de Ruyterlaan aan de zuid- en oostzijde. Het perceel is op de Van Heemskerckstraat ontsloten op het uiteinde van deze straat, die nu doodloopt.

Het terrein is onbebouwd en heeft een verwilderde groene uitstraling. Het is voornamelijk begroeid met hoog gras, struiken en verspreid staande jonge bomen. Er staan op het terrein enkele behoudenswaardige en monumentale bomen. De zones langs de oostzijde, langs het spoor, en de noordzijde, zuidelijk van het Hoendiep, zijn onderdeel van de door de raad vastgestelde stedelijk ecologische structuur (SES kaart 2011) met de status van te ontwikkelen en versterken groenverbinding. Ze behoren tot de zogenaamde basisgroenstructuur van het Groenstructuurplan (zie paragraaf 2.3).

## **3.2 De gewenste ruimtelijk-functionele structuur**

### **3.2.1 Voorgeschiedenis**

Het plangebied is het laatste terrein binnen de stadsring dat zich aan het openbare stadsleven onttrekt. Na beëindiging van de industriële functie zijn er diverse plannen voor een nieuwe invulling van het terrein geweest. In 1977 is er een plan ontwikkeld door Bureau voor Architectuur en Bouwtechniek voor de invulling van het terrein met 94 woningen. Tussen 2000 en 2003 waren er plannen om het terrein een invulling te geven als kantorenpark. Beide plannen zijn niet uitgevoerd. Daarna is het terrein verkocht aan een andere ontwikkelaar, die tot eind 2012 voornemens is om op het terrein jongerenhuisvesting te realiseren. Door faillissement van de eigenaar is deze planontwikkeling tot stilstand gekomen.

In 2013 is voor de locatie in het kader van een actualiseringstraject van bestemmingsplannen een nieuw bestemmingsplan vastgelegd. Op dat moment was er nog geen nieuwe ontwikkelaar en ook nog geen stedenbouwkundig plan. Wel was er de intentie om de ontwikkeling in te vullen met woningbouw, in principe voor jongerenhuisvesting. Daarvoor is de huidige uit te werken woonbestemming op het terrein gelegd. Op deze manier worden geen directe bouwmogelijkheden geboden. Bovendien houdt de gemeente grip op de invulling van het gebied, omdat een uitwerkingsplan dient te worden opgesteld voordat tot de uitvoering kan worden overgegaan. De voorwaarden voor de uitwerking hangen voornamelijk samen met wetgeving en richtlijnen op het gebied van milieu.

### **3.2.2 Ontwerpuitgangspunten**

De dynamiek van de stad heeft zich nu ook op dit terrein gericht. Dit is mede te danken aan de verdwijning van de Suikerfabriek uit de directe omgeving en een concentratie ervan in Hoogkerk. Het belangrijkste uitgangspunt voor de ontwikkeling van het plangebied is dat het deel van het netwerk van de stad gaat uitmaken. Dat betekent dat het een goede toegankelijkheid en een uitnodigende uitstraling gaat krijgen door de te ontwikkelen woonfunctie.

Er is bebouwing voorzien die in hoogte varieert van 3 tot 5 bouwlagen. Daarmee kan worden ingespeeld op de verschillende stedenbouwkundige situaties en recht worden gedaan aan de schaal van de opgave en het programma. Het plan heeft respect voor de ecologische betekenis van de oever van het Hoendiep aan de kant van het Encehaterrein. Deze krijgt een openbaar karakter. Langs de spoorbaan kan het groene karakter en daarmee de kwaliteit worden versterkt.

Het parkeren moet voldoen aan de geldende normen volgens de Parkeernota en wordt opgelost op een openbaar plein. De wegenstructuur voor de auto-ontsluiting wordt tot een minimum beperkt. De hoofdontsluiting van het terrein vindt plaats via de Van Heemskerckstraat. Ook vanaf de Admiraal de Ruyterlaan is op de plek van het huidige weggetje een ontsluiting van het gebied voorzien.

Het project moet verder tot stand komen binnen een aantal milieutechnische randvoorwaarden. Vanuit de omgeving zijn de volgende beperkingen aan de orde:

- wegverkeerslawaai als gevolg van de ringweg;

- spoorweglawaaï;
- een risicozone en een invloedsgebied vanwege vervoer van gevaarlijke stoffen over de ringweg;
- het trafostation aan de Van Heemskerckstraat.

In hoofdstuk 4 wordt beschreven hoe met deze belemmeringen is omgegaan.

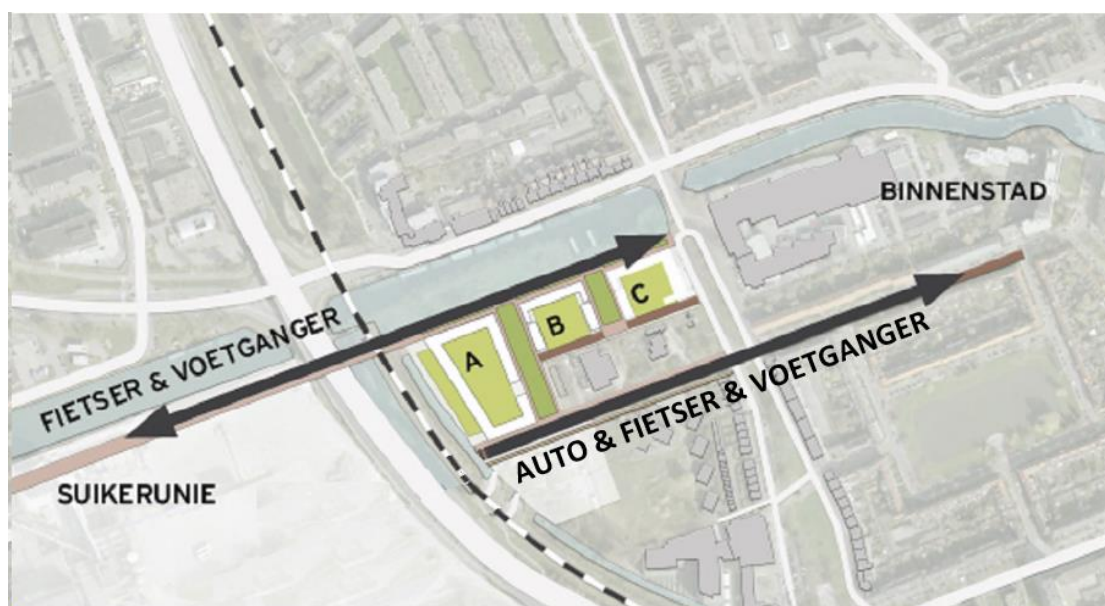
### 3.2.3 Het structuurontwerp

In opdracht van Van Omme & de Groot is voor de locatie een structuurontwerp opgesteld. Het uitgangspunt daarvan is het ontwikkelen van een passend plan dat een schakel vormt tussen het nieuwe stadsdeel 'Suikerfabriek' en de binnenstad. Het plan loopt hierop vooruit en vormt de aanzet hiervoor, zowel in structuur als programma.

#### Basisprincipe

Het programma wordt ontwikkeld langs twee hoofdassen, namelijk de Van Heemskerckstraat en het Hoendiep, met daarlangs een fietsverbinding, begeleid door een groene ecologische zone. Beide assen versterken de ruimtelijke verbinding met het voormalige Suikerfabriekterrein en de binnenstad en vormen de randen van het plangebied. De Van Heemskerckstraat wordt de ontsluitingsroute voor de ontwikkeling op het Encehaterrein. Door de aanwezigheid van de spoorweg, direct langs de rondweg, is het niet mogelijk om de Van Heemskerckstraat door te laten lopen als ontsluiting voor het Suikerfabriekterrein.

Onderling worden de assen verbonden door de nieuw aan te leggen straat die tevens de entree vormt voor het plangebied. De inrichting van deze straat wordt benaderd als een binnenhof tussen twee individuele bouwblokken (in figuur 2.3 zijn drie bouwblokken aangeduid als A, B en C, waarbij bouwblok C een toekomstige fase is die buiten de reikwijdte van dit uitwerkingsplan ligt). Parallel aan de Van Heemskerckstraat wordt een tweede straat aangelegd die het gebied ontsluit. Het basisprincipe voor de inpassing van het plan in de omgeving is weergegeven in figuur 3.2.



Figuur 3.2 Basisprincipe ontwerp

## **Programma**

Het structuurontwerp gaat uit van een gedifferentieerd woonprogramma. Bouwblok A wordt ingevuld met een appartementencomplex, met daarin 171 appartementen en studio's. Het gaat om een gedifferentieerd aanbod van appartementen en studio's (huur/koop) die kleiner zijn dan 50 m<sup>2</sup>, huur/koop-woningen tussen 50 en 80 m<sup>2</sup> en huur/koop-woningen van 80 tot 100 m<sup>2</sup>. Omwille van enige flexibiliteit in de uitwerking maakt dit uitwerkingsplan in dit bouwblok 180 woningen mogelijk. In bouwblok B worden 22 grondgebonden woningen gerealiseerd. Deze zijn in drie rijen geprojecteerd. Het uitwerkingsplan maakt omwille van de flexibiliteit maximaal 30 woningen mogelijk in dit bouwblok.

## **Stedenbouwkundige uitwerking**

Het woonprogramma wordt ontwikkeld tussen de Van Heemkerckstraat en het nieuwe fietspad langs het Hoendiep. Het stedenbouwkundig plan is zo ontwikkeld dat het nieuwe woongebied aansluit bij de bestaande stedelijke functies aan de Van Heemkerckstraat en de Admiraal de Ruyterlaan, maar dat er in de toekomst nog een eventuele afronding richting de Admiraal de Ruyterlaan kan plaatsvinden. Aan de zijde van het spoor en het Hoendiep staat een groene en ecologisch verantwoorde inrichting voorop. Deze groene zones hebben een belangrijke functie als verbindingzone in de ecologische structuur van de stad. Deze verbindingen worden gehandhaafd en waar mogelijk versterkt. De zones vormen tevens een fraaie groene afronding van het stedelijk gebied.

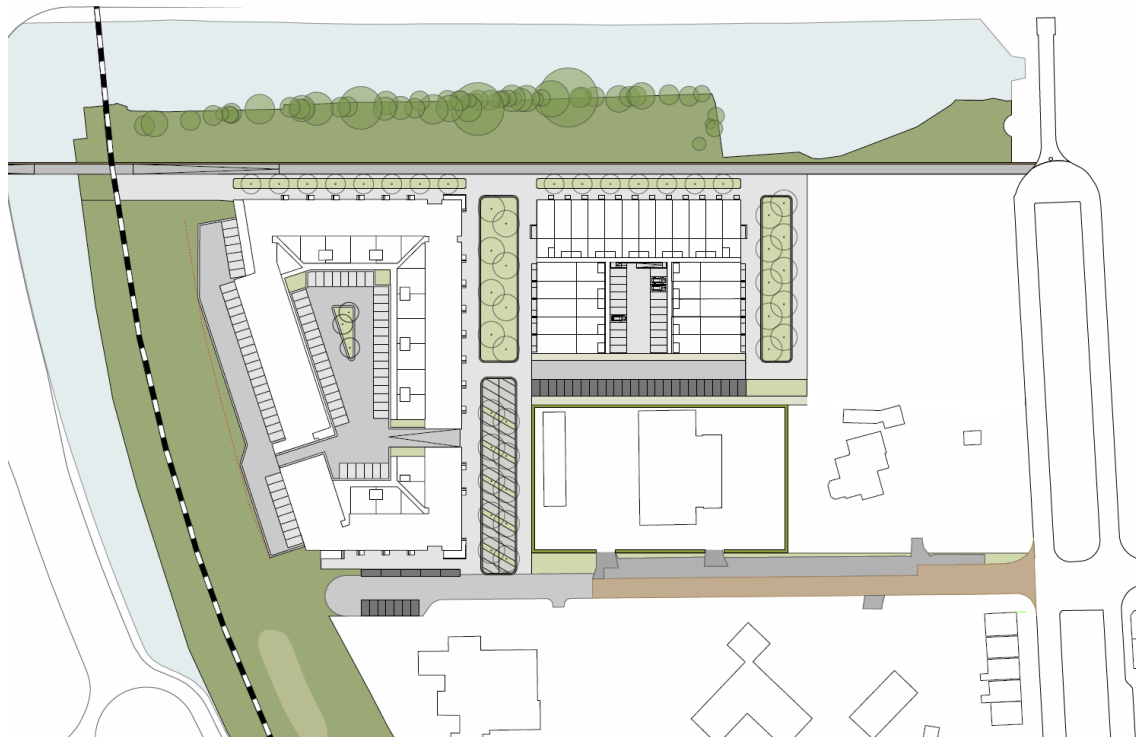
Bij de stedenbouwkundige uitwerking is ook rekening gehouden met diverse milieutechnische randvoorwaarden, waaronder de milieuzones rondom het transformatorstation van Enexis, het farmaceutisch bedrijf Citeq Health Products en de zones langs de ringweg, de spoorlijn en de invalsweg Hoendiep.

De bouwblokken zijn verder uitwerkt binnen de kaders van de uitwerkingsregels. Zoals ook zichtbaar is in andere delen van de wijk, wordt er een gradiënt in de hoogte toegepast. Hierbij is de bebouwing aan de rand, gericht op de ringweg, het hoogst. Het woongebouw aan deze zijde wordt opgetrokken uit 5 bouwlagen. De bebouwing in bouwblok B krijgt ook een gradiënt. Deze woningen worden aan de zijde van het Hoendiep opgetrokken uit vier bouwlagen en ten zuiden hiervan uit drie bouwlagen. De woonbebouwing wordt in een raamwerk van straten gerealiseerd, waarbij de noord-zuid gerichte straten een duidelijk groene uitstraling krijgen. Het stedenbouwkundig plan als geheel volgt de bestaande stedenbouwkundige structuur van de wijk en wordt op die manier ingepast volgens het eerder genoemde basisprincipe.

Het parkeren wordt zoveel mogelijk binnen het plan opgelost. Op een binnenplein van het woongebouw in bouwblok A worden parkeerplaatsen aangelegd. Dit geldt ook voor de ruimte tussen de grondgebonden woningen. Omdat hiermee nog niet kan worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid, worden ook langs de westzijde van het woongebouw en langs de straten parkeervoorzieningen aangelegd.

De basiskaart van het structuurontwerp is weergegeven in figuur 3.3.





Figuur 3.3 Basiskaart structuurontwerp

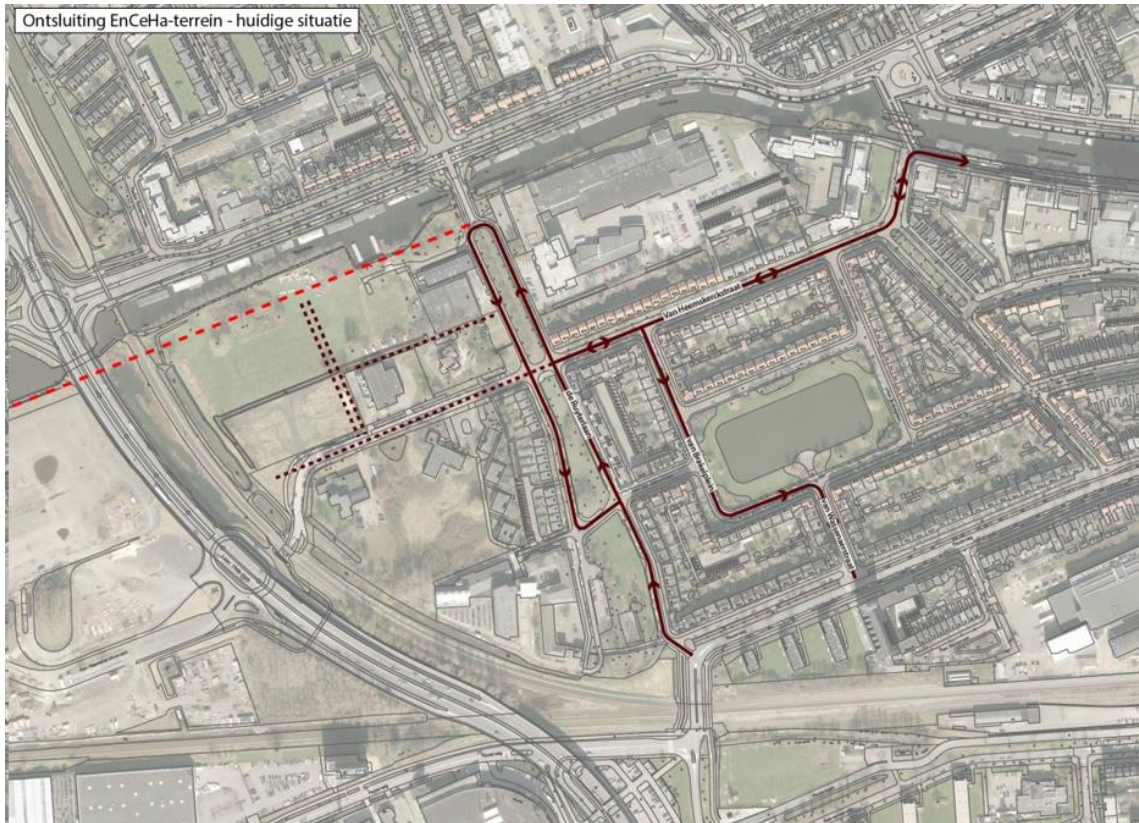
### 3.2.4 Verkeer en parkeren

#### Verkeer

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

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

Het plangebied wordt via de bestaande verkeersstructuur in de Zeeheldenbuurt op de hoofdstructuur ontsloten. Deze ontsluiting vindt aan de zuidzijde plaats op de Peizerweg (via de Admiraal De Ruyterlaan wijk-in en de Van Wassenaerstraat wijk-uit) en aan de oostzijde op de Eendrachtkade Zuidzijde (via de Van Heemskerckstraat - beide richtingen). Het plangebied wordt verder ten noorden omgeven door het Hoendiep en ten westen door de Westelijke Ringweg; beide wegen zijn voor het autoverkeer echter niet vanuit het plangebied rechtstreeks bereikbaar. De huidige ontsluitingstructuur is weergegeven in figuur 3.4.



Figuur 3.4 Huidige ontsluitingsstructuur

De toekomstige bewoning van het plangebied zal extra verkeersgeneratie met zich meebrengen. Dit verkeer zal via de huidige verkeersstructuur afgewikkeld worden, wat zorgt voor een toename van verkeer op deze wegen. Op basis van verkeerstellingen en de geprognosticeerde extra verkeersbewegingen wordt verwacht dat de bestaande verkeersstructuur deze toename van het verkeer aan kan en dat dit dan ook niet tot noemenswaardige problemen leidt.

## Parkeren

Bij nieuwbouwprojecten moeten de door de raad vastgestelde parkeernormen worden gehanteerd, zoals vastgelegd in de "*Beleidsregels parkeernormen 2012 (versie februari 2016)*". In de beleidsregels is vastgelegd dat initiatiefnemers bij nieuwbouwontwikkelingen zelf verantwoordelijk zijn voor het oplossen van de parkeerbehoefte en deze parkeerbehoefte op eigen terrein wordt opgelost. De term 'eigen terrein' wordt soms ten onrechte gezien als 'eigen erf'. Met de term 'eigen terrein' wordt in de beleidsregels het gehele grondgebied of plangebied van het bouwinitiatief bedoeld. In sommige gevallen is 'eigen erf' en 'eigen terrein' hetzelfde, meestal gaat het om een bouwinitiatief op een perceel. Bij nieuwbouwwijken wordt het hele plangebied als 'eigen terrein' beschouwd. Dat betekent dat er ook in de nieuwe openbare ruimte geparkeerd mag worden. Dit mag echter geen effect hebben op de bestaande openbare ruimte buiten het plangebied.

In het kader van een kwalitatief goede openbare ruimte, moet gezocht worden naar een optimale verhouding tussen parkeren op 'eigen erf' en parkeren in de toekomstige openbare ruimte, bedoeld voor bijvoorbeeld parkeren door bezoekers. Indien in het gebied betaald parkeren geldt of gaat gelden, moet daarvoor een parkeervergunning bij de gemeente worden aangevraagd.

Het plangebied ligt in de ringwijken, waar de gemeente de volgende beleidsregels parkeernormen 2012 voor de voorgestelde bebouwingstypen hanteert.

<b>Functie</b>	<b>Norm ringwijken (pp per woning)</b>
Grondgebonden huur- en koopwoningen	1,6
Kleine niet-grondgebonden huur- en koopwoningen	0,3 (huur) - 0,5 (koop)
Overige niet-grondgebonden huur- en koopwoningen	50-79 m <sup>2</sup> : 1,1 80-99 m <sup>2</sup> : 1,3 99-149 m <sup>2</sup> : 1,6

#### *Parkeernormen*

In het plan worden in totaal 176 parkeerplaatsen aangelegd. Binnen het plangebied is voldoende ruimte om te voorzien in de parkeerbehoefte. Wanneer in de toekomst blijkt dat de parkeerbehoefte groter is, dan is er nog voldoende ruimte beschikbaar om het aantal parkeerplaatsen te vergroten. Op deze manier wordt parkeerhinder in de omgeving voorkomen. De aanleg van voldoende parkeerplaatsen is gewaarborgd door het opnemen van een parkeerbepaling in de regels. Het plan veroorzaakt zodoende geen parkeer- overlast in de omgeving, omdat het plangebied voorziet in zijn eigen parkeerbehoefte.

### **Openbaar vervoer**

Het plangebied is met het openbaar vervoer ontsloten door middel van de bushaltes langs het Hoendiep, ter hoogte van de Hoendiepsbrug. Deze bushaltes wordt aangedaan door zowel het HOV-netwerk als het reguliere stads- en streekvervoer en voorzien in een verbinding met het Hoofdstation.

### **Fietsstructuur**

De gemeente onderscheidt het hoofdnetwerk, gericht op de snelle en doorgaande fietser, en het basisnetwerk, dat ontsluitend en fijnmazig is (Fietsstrategie Groningen 2015-2025). Het gebied is goed aangesloten op het hoofd- en basisnetwerk voor de fiets. De gemeente is eveneens voornemens om een fietsverbinding vanuit de binnenstad naar het westelijke gelegen Suikerfabriekterrein te realiseren. Deze verbinding sluit aan op de Admiraal De Ruyterlaan en zal parallel aan de watergang Hoendiep voeren. Dit was een belangrijk uitgangspunt voor de uitwerking van het plangebied.

### **3.2.5 Groenstructuur**

In de gemeente Groningen zijn vier beleidsplannen van toepassing voor het groen, namelijk het groenstructuurplan, het bomenstructuurplan, de Algemene Plaatselijke Verordening Gemeente Groningen (APVG), en daaraan gekoppeld de beleidsregels voor het vellen van een houtopstand (2013). De ambitie van deze beleidsstukken is vooral gericht op de completering en de kwalitatieve verbetering van de groen-bomenstructuur met de ambitie de kwaliteit van de leefomgeving te versterken, een bijdrage te leveren aan een aangenaam stadsklimaat en een gevarieerde stadsnatuur te verkrijgen.

Bomen en houtopstanden, en dan met name de hoofdstructuren, moeten behouden en versterkt worden door de groeizone te verbeteren en zo mogelijk 'gaten' in deze structuur op te vullen met in de structuur passende bomen.



De groeizone voor de bomen omvat de boomkroonprojectie (verticale projectie van de boomkroon op de grond) vermeerderd met een zone van 2 meter rondom deze projectie. Om de boomkronen volwaardig te laten uitgroeien, kan bebouwing alleen vanaf 10 meter verwijderd uit de stam worden gebouwd.

De groenstructuurvisie geeft aan dat Groningen de ambitie heeft het groen in het basisgroen te handhaven en te versterken. Indien dit absoluut onmogelijk is, dient het te kappen groen 1:1 te worden gecompenseerd. Er staan binnen het plangebied geen bomen die deel uitmaken van de bomenhoofd- of nevenstructuur. Langs de Van Heemskerckstraat, ten oosten van de Admiraal de Ruyterlaan, is op de kaart bij het groenstructuurplan aangegeven dat er sprake is van een waardevolle laanbeplanting. Voor het deel van de Van Heemskerckstraat ten westen van de Admiraal de Ruyterlaan, waaraan het plangebied is gelegen, is aangegeven dat het ontwikkelen van de boomstructuur wordt nagestreefd. Hier zou een laanbeplanting in het verlengde van de bestaande beplantingen kunnen worden toegevoegd. Binnen het plangebied is alleen de bomenrij aan het Hoendiep als waardevol aangemerkt. De bomenrij is, net als de zone langs de westzijde van het plangebied, onderdeel van de Stedelijke Ecologische Structuur.

Ter bepaling welke bomen behoudenswaardig zijn voor cultuur en ecologie, zijn de bomen geïnventariseerd en ingemeten. In de uitgevoerde ecologische onderzoeken (zie paragraaf 4.6) is de ecologische waarde van de bomen beoordeeld. Daarbij is beoordeeld dat de plannen op de beschreven wijze uitgevoerd kunnen worden. De bomen langs het Hoendiep hebben wel ecologische en een belevingswaarde. De woonbebouwing komt op ruime afstand en zeker buiten de groeizone van deze bomen te staan. Bij de uitvoering wordt ook rekening gehouden met het beschermen van deze bomen. Hiermee is voldaan aan het uitgangspunt van de gemeente Groningen om het bouwplan af te stemmen op de groeiplaats van behoudenswaardige bomen.

De waardevolle bomenrij wordt in dit uitwerkingsplan aangeduid als groen. Hier staat het behoud van de bomen voorop. De nieuwe bebouwing blijft buiten de groeizone van de bomen. De zone langs de westzijde van het plangebied ligt buiten de reikwijdte van dit uitwerkingsplan, maar het behoud hiervan staat voorop. Deze zone wordt versterkt door het opheffen van de doorbreking ter hoogte van de Van Heemskerckstraat, die hier doodloopt.

Voor de bomen die wel worden gekapt worden de gemeentelijke beleidsregels voor het vellen van een houtopstand gevolgd. Hiervoor wordt een Bomen Effect Analyse uitgevoerd, waarmee wordt aangetoond dat met name basisgroen (zoals aangegeven in de Groenstructuurvisie) en bomen hoofdstructuur (zoals aangegeven in de Bomenstructuurvisie), behouden en versterkt worden. Het uitgangspunt hierbij is dat het groenareaal in de stad, kwalitatief en kwantitatief niet achteruit gaat. Als er toch groen verdwijnt, moet dit in natura of, als dat aantoonbaar niet lukt, financieel worden gecompenseerd. Dit proces staat los van het uitwerkingsplan, maar moet wel vóór de vergunningverlening zijn afgerond.

### **3.2.6 Waterstructuur**

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Wel liggen langs de westzijde en langs de noordzijde watergangen. Het Hoendiep is onderdeel van het boezemwater. Langs de watergang ligt een lokale waterkering. De functionaliteit van deze waterkering moet behouden worden. In de nieuwe situatie zal het fietspad ten zuiden van de ecologische verbindingzone de waterkering vormen.

De spoorstoot langs de westzijde is niet rechtstreeks verbonden met het Hoendiep. De afwatering van de spoorstoot gaat via een gemengd stelsel. Omdat dit niet voldoet aan het voorkeursbeleid van het waterschap, is het niet mogelijk om regenwater op spoorstoot af te voeren. Water wordt daarom afgekoppeld op het Hoendiep, door middel van uitstroomvoorzieningen met terugslagklep.

Tussen de waterkering langs het Hoendiep en het fietspad wordt een waterberging aangelegd. In het plangebied wordt hiermee 940 m<sup>2</sup> gecompenseerd. In overleg met het waterschap is gekozen voor het systeem dat nu voorligt. Er wordt een robuust systeem aangelegd. Het ontlast de rioolwaterzuivering en het waterbergingsoppervlak van het Hoendiep neemt toe. Hierop wordt in paragraaf 4.7 nader ingegaan.

## Hoofdstuk 4    Randvoorwaarden / omgevingsaspecten

### 4.1    Toetsing aan de uitwerkingsregels

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

*De autoverkeersontsluiting dient plaats te vinden vanaf de Van Heemskerckstraat en/of de Admiraal de Ruyterlaan.*

De ontsluiting van het nieuwe woongebied voor auto's zal plaatsvinden via de Van Heemskerckstraat. Dit is de enige mogelijkheid voor ontsluiting van het plangebied.

*De bouwhoogte van de gebouwen mag maximaal 5 bouwlagen bedragen, met dien verstande dat:*

- *in de uitwerking percentages kunnen worden aangegeven voor de hoeveelheid bebouwing die in 2, 3, 4 en 5 bouwlagen mag worden gebouwd;*
- *er geen afwijkingsbevoegdheid voor een zesde bouwlaag wordt opgenomen;*
- *in de uitwerking de bouwhoogte in meters wordt aangegeven.*

In de regels van artikel 4 is opgenomen dat ten hoogste 5 bouwlagen zijn toegestaan. Hiervan kan niet worden afgeweken. Per bouwdeel is op de verbeelding een maximale bouwhoogte in meters aangegeven.

*Een gebouwde parkeervoorziening is toegestaan.*

Hiervan wordt geen gebruik gemaakt.

*Langs het water Hoendiep en langs het terrein van de spoorlijn aan de westkant dient een ecologische verbinding tot stand te worden gebracht met een nader te bepalen breedte. Langs het Hoendiep dient in elk geval een strook van 15 meter te worden ingericht ten behoeve van duurzaam beheer van de aanwezige bomen.*

De ecologische zone langs de westzijde ligt buiten het plangebied van dit uitwerkingsplan. De huidige bestemming maakt het mogelijk om de spoorloot aan deze zijde door te trekken door de huidige barrière, die de doodlopende Van Heemskerckstraat vormt, weg te halen en deze strook groen in te richten. Langs het Hoendiep is op de verbeelding de beoogde groenstrook aangeduid. Hier worden geen ingrepen mogelijk gemaakt die het duurzaam beheer van de bomen in de weg staan.

*De geluidbelasting vanwege industrielawaai, het wegverkeer en het spoorwegverkeer op geluidsgevoelige objecten mag niet hoger zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde.*

Zoals beschreven in paragraaf 4.8.2 worden voor het plan hogere waarden vastgesteld. Daar waar de gevelbelasting hoger is dan de vastgestelde hogere waarden, wordt een dove gevel toegepast, zodat de geluidbelasting in de woningen binnen de gestelde kaders blijft.

*De afstand tussen de bebouwing en het aangrenzende trafostation aan de Van Heemskerckstraat 77 dient 50 meter te zijn, gerekend vanaf de perceelsgrens van het trafostation. Deze afstand kan kleiner zijn indien afscherpende maatregelen worden getroffen rondom het trafostation.*

Zoals beschreven in paragraaf 4.8.1 worden afscherpende maatregelen getroffen bij de transformatoren bij het trafostation. Hiermee wordt ter plaatse van de nieuwe woningen voldaan aan de geluidsnormen en kan afgeweken worden van de genoemde afstand van 50 meter.

*De afstand tussen de bebouwing en de bedrijven aan de Admiraal de Ruyterlaan 5 en 5a dient 30 meter te zijn, gerekend vanaf de perceelsgrens van deze bedrijven. Deze afstand kan kleiner zijn in overleg met de betreffende bedrijven en op basis van een onafhankelijk milieukundig advies terzake.*

Zoals beschreven in paragraaf 4.8.1 wordt aan de afstand van 30 meter voldaan.

*Er dient een verantwoording te worden vastgesteld van het groepsrisico externe veiligheid.*

Het risico is inzichtelijk gemaakt en verantwoord in paragraaf 4.8.4.

## **Conclusie**

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

## **4.2 Mer-beoordeling**

In het Besluit milieueffectrapportage is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan planmer-plichtig, 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 bestemmingsplan maakt slechts plm. 200 woningen mogelijk en is dus niet rechtstreeks planmer-, projectmer of mer-beoordelingsplichtig.

Sinds 7 juli j.l. 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 plan omvat de bouw van een woongebouw met 180 woningen en maximaal 30 grondgebonden woningen. Daarmee samenhangend worden enkele wegen en parkeerplaatsen gerealiseerd. Dit wordt gerealiseerd op een locatie van ruim 2 hectare. In een stad met ruim 200.000 inwoners op een oppervlakte van ruim 8.000 hectare is de omvang van het project relatief klein; dit rechtvaardigt geen volledige mer.

## **Plaats van het project**

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

## **Kenmerken potentiële effecten**

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

## **Conclusie**

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

### **4.3 Duurzaamheid, energie en leefomgevingskwaliteit**

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

## **Beleidskaders**

De raad van de gemeente Groningen heeft in 2007 het 'Beleidskader 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 bestemmingsplan/uitwerkingsplan kunnen alleen ruimtelijk relevante aspecten van energie worden gereguleerd. Een dergelijk plan regelt namelijk alleen het gebruik van de (boven- en onder)grond, (oppervlakte)water en de opstellen en bepaalt de functies en daarmee de bouwmogelijkheden. Het bestemmingsplan fungeert als toetsingskader voor omgevingsaanvragen voor bouw, aanleg of sloop. Het gebruik van zonnepanelen en zonneboilers op gebouwen is in een groot aantal situaties mogelijk zonder vergunning. Het is wenselijk dat rekening gehouden wordt met een dakoriëntatie die maximaal geschikt is voor de opwekking van zonne-energie en met groene daken nu of in de nabije toekomst. Daarnaast zullen gebouwen zeer goed geïsoleerd worden (zowel gevels als beglazing) en zal onderzocht worden of er mogelijkheden bestaan om groene daken toe te passen en waar mogelijk zonnepanelen. Het streven is gasaansluitingen te vermijden.

## **Leefomgevingskwaliteit**

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

Meer aandacht voor klimaatadaptieve wijken is in verband met toenemende neerslagfluctuaties en hittestress wenselijk. Mogelijk komen hiervoor in de nabije toekomst nieuwe beleidskaders of wettelijke regels. Het stimuleren van de duurzaamheidsprincipes is het uitgangspunt voor de uitvoering van de plannen. Zo is er de ambitie om de gasloos te bouwen. Op de daken worden zonnepanelen toegepast.

## **4.4 Archeologie**

### **Beoordelingskader**

Per 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in werking treedt. Dit geldt ook voor de verordeningen, bestemmingsplannen, 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.

### **Archeologische verwachting**

In het geldende bestemmingsplan is geconstateerd dat de archeologische verwachting binnen het plangebied hoog is. In het verleden heeft hier bebouwing gestaan waarvan de fundamenten nog in de grond kunnen zitten. Het betreft hier de restanten van twee gebouwen, waarvan er één oliemolen is geweest. Ter plekke kunnen zich wellicht ook nog oudere voorgangers in de ondergrond bevinden. Op basis hiervan is op het plangebied een beschermende regeling van kracht. Bij ingrepen groter dan 200 m<sup>2</sup> en een grotere diepte dan 0,3 meter moet archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

## **Archeologisch onderzoek**

In het kader van de voorgenomen ontwikkelingen is een inventariserend archeologisch onderzoek uitgevoerd. De bijbehorende rapportage is opgenomen in Bijlage 1. Hierin is op basis van een verwachtingsmodel een aantal boringen gezet, die inzicht geven in de bodemopbouw en in eventuele archeologische indicatoren.

Uit het onderzoek blijkt dat de toplaag van de bodem binnen het plangebied overal uit een vergraven kleipakket bestaat, dat vooral dik is langs de noordelijke rand, waar in de negentiende eeuw gebouwen van een olieslagerij stonden. Langs deze noordrand van het plangebied zijn in de rommelige toplaag sloopresten aangetroffen op de locatie waar in het verleden gebouwen van de olieslagerij hebben gestaan. Het is op basis van booronderzoek nauwelijks na te gaan of het om grote losse puinbrokken gaat of om resten van funderingen. Indien het laatste het geval is, zijn in de ondergrond nog in situ liggende resten van de voormalige gebouwen aanwezig. Deze liggen buiten de zones waarin diepe bodemingrepen zullen plaatsvinden.

Op twee boorpunten, eveneens in de noordelijke rand van het plangebied, zijn laagjes verkoolde plantenresten aangetroffen. Op één van deze twee boorpunten bleek een bodemprofiel aanwezig te zijn, dat binnen de omgeving van het plangebied kenmerkend is voor de zones met menselijke activiteiten in de ijzertijd, Romeinse tijd en (mogelijk), vroege middeleeuwen. Dit boorpunt ligt in de noordwesthoek van het plangebied in een zone waarin geen bodemingrepen zijn gepland. Dit betekent dat de hier aangetroffen laagopeenvolging beschikbaar blijft voor eventueel onderzoek in de toekomst.

In verband met het bewaard blijven van deze laagopeenvolging en het ontbreken van relevante archeologische indicatoren binnen de overige delen van het plangebied, geven de resultaten van het onderzoek geen aanleiding om archeologisch vervolgonderzoek te adviseren. Evenmin zijn tijdens het onderzoek archeologische resten aangetroffen waarmee tijdens de verdere planvorming of bij de uitvoering van de geplande werkzaamheden rekening zou moeten worden gehouden.

## **Archeologische bescherming**

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

### **4.5 Cultuurhistorie**

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

Hoewel de locatie een rijke industriële geschiedenis en daarmee een betekenis voor de ontwikkeling van Groningen als stad heeft, is er binnen het plangebied geen sprake meer van specifieke cultuurhistorische waarden. Het Hoendiep als historisch-geografische structuur en oude waterweg heeft wel cultuurhistorische waarde die van belang is voor de ontwikkeling van het plangebied. Deze watergang wordt ongemoeid gelaten en de begeleidende bosstrook wordt behouden en waar mogelijk versterkt. Bovendien is het Hoendiep als structuurlijn als uitgangspunt gehanteerd in het ontwerp voor het plan. De geometrische hoofdstructuur van het stedenbouwkundig plan is op de verbeelding vastgelegd door middel van de positie en vorm van de bouwvlakken. Het is niet noodzakelijk om nadere regels te stellen ter bescherming van cultuurhistorische waarden.

## 4.6 Ecologie

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

### Gebiedsbescherming

#### *Wet natuurbescherming en Natuurnetwerk Nederland*

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

Het plangebied ligt in een binnenstedelijk gebied en maakt zodoende geen deel uit van beschermde natuurgebieden. Uit de kaart van het Natuurbeheerplan blijkt dat in het plangebied of directe omgeving geen beschermde landschapselementen aanwezig zijn. De afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, het Leekstermeergebied, bedraagt circa 3,5 kilometer. Directe effecten zoals areaalverlies en versnippering zijn uitgesloten. Gezien de afstand tot natuurgebieden en de locatie van het plangebied (stedelijke omgeving) kunnen ook verstoring en verandering van de waterhuishouding worden uitgesloten. Het Natura 2000-gebied het Leekstermeergebied is niet gevoelig voor stikstofdepositie. Significante negatieve effecten op beschermde gebieden kunnen derhalve worden uitgesloten. De Wet natuurbescherming en het beleid van de provincie Groningen ten aanzien van het NNN staan de uitvoering van het plan dan ook niet in de weg.

#### *Stedelijke Ecologische Structuur*

Vanuit de raad zijn er onderdelen binnen de gemeente Groningen vastgesteld die behoren tot de Stedelijke Ecologische Structuur (SES). De groenverbindingen langs het Hoendiep en langs het spoor zijn in de SES aanwezig als 'ecologisch waardevol'. Langs het Hoendiep kunnen diverse vogelsoorten voorkomen. Ook de houtwal langs het water is een goed ontwikkelde boomstructuur met leefplaatsen voor diverse vogels. Daarnaast geven onderzoeken uit het verleden aan dat de houtwal langs het Hoendiep een vaste foerageerroute en trekroute van vleermuizen is. Het behoud en het versterken van de twee ecologische verbindingzones is een uitgangspunt voor dit plan.

De uitgangspunten ter bevordering van de ecologische waarde van het gebied, zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan en genoemd in paragraaf 5.1 van de quickscan, gelden ook als uitgangspunt voor de uitvoering van dit uitwerkingsplan. Het uitwerkingsplan kan hiervoor geen verplichtingen opleggen.



## Soortenbescherming

Voor een inzicht in de mogelijk aanwezige soorten binnen het plangebied is een ecologische quickscan uitgevoerd. Hierin is op basis van veldbezoek en ecologisch inzicht beoordeeld welke beschermde soorten en habitats binnen de invloedssfeer van de ontwikkeling aanwezig (kunnen) zijn. De bijbehorende rapportage is opgenomen in Bijlage 2. Uit dit onderzoek is gebleken dat binnen het plangebied (potentieel) verschillende plant- en diersoorten voorkomen. Voor de aangetroffen flora, zoogdieren en amfibieën geldt dat deze niet of licht zijn beschermd. Voor deze soorten moet de zorgplicht in acht worden genomen. Ten aanzien van de aanwezigheid van vogels geldt dat het verwijderen van het groen uitgevoerd dient te worden buiten het broedseizoen om. Op deze manier zijn nadelige effecten en overlast voor de vogels te beperken. Het uitgangspunt is om in de planvorming rekening te houden met compensatie van groen of faunavoorzieningen (in woningen) zodat er voldoende nestgelegenheid blijft.

Binnen het plangebied zijn er mogelijke foerageergebieden (en vliegroutes) voor vleermuizen. De groenstrook langs het Hoendiep is mogelijk geschikt als belangrijke foerageergebied voor vleermuizen. Ook elders op het terrein kan mogelijk gefoerageerd worden door vleermuizen. Daarnaast zijn er holen aangetroffen, welke potentieel geschikt kunnen zijn als verblijfsplaats voor vleermuizen. Daarom is een nader onderzoek uitgevoerd naar vleermuizen. De bijbehorende rapportage is opgenomen in Bijlage 3. Uit de resultaten van het onderzoek komt naar voren dat in het gebied laatvlieger, gewone en ruige dwergvleermuizen vliegen en foerageren. De vleermuizen vliegen en foerageren voornamelijk in de groenzone. Deze zone wordt behouden. Gedurende en na realisatie van de plannen kunnen deze soorten er blijven vliegen en foerageren.

## Conclusie

Op grond van de hiervoor beschreven analyse worden effecten op beschermde planten- en diersoorten uitgesloten. De plannen op het EnCeHa-terrein te Groningen zijn niet in strijd met het gestelde binnen de Wet natuurbescherming.

## 4.7 Water

Deze 'waterparagraaf' bevat de wettelijk verankerde watertoets. Hierin wordt beoordeeld wat de effecten van het plan op de waterhuishouding zijn en of er waterschapsbelangen spelen. Het plangebied ligt in het beheersgebied van het waterschap Noorderzijlvest. De beschrijving van de wateraspecten sluit zoveel mogelijk aan bij de indeling van het Waterbeheerplan in de thema's Veilig, Voldoende en Schoon.

## Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's, waarbij het beleid van het waterschap en de gemeente nader wordt behandeld.

### *Waterschapsbeleid*

Het beleid van waterschap Noorderzijlvest is verwoord in het Waterbeheerprogramma 2016- 2021 en in de Notitie Water en Ruimte 2013. De ruimtelijke zonering van de provincie heeft het waterschap vertaald naar een eigen zonering met water als belangrijkste element. Het waterschap benadrukt in zijn functiezonering de volgende aspecten: de hoogte van de waterpeilen en het gewenste grondwaterregime (GGOR), een optimale wateraanvoer en -afvoer (waterkwantiteit), de waterkwaliteit voor verschillende functies en de inpassing van water in het landschap.

## *Gemeentelijk beleid*

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

### **Waterhuishoudings- en rioleringsplan**

Over de wateraspecten in het plan heeft zorgvuldige afstemming plaatsgevonden met het waterschap. De resultaten hiervan zijn opgenomen in een waterhuishoudings- en rioleringsplan, waarover overeenstemming is bereikt tussen gemeente, waterschap en ontwikkelaar. Het document is vooral een uitvoeringstechnisch document. De voor dit uitwerkingsplan relevante aspecten zijn in deze paragraaf samengevat.

### **Huidige situatie**

Binnen het plangebied varieert de maaiveldhoogte van -1,00 tot +0,30 meter NAP. De grondwaterstand varieerde ten tijde van het onderzoek tussen -1,30 en -0,10 meter NAP. Er is sprake van een afgeperkte grondwaterverontreiniging (zie paragraaf 4.8.4).

Aan de noordzijde ligt het Hoendiep, deze is onderdeel van het boezemwater. Langs de watergang ligt een lokale waterkering die in stand moet worden gehouden. Het streefpeil van het Hoendiep ligt op -0,93 meter NAP. Het peil van het Hoendiep kan fluctueren. De spoorloot langs de westzijde is niet rechtstreeks verbonden met het Hoendiep. Deze heeft een streefpeil van -1,50 m NAP. Deze watergang watert af naar de zuidzijde op het gemeentelijke gemengd rioolstelsel.

### **Afvalwaterketen en riolering**

Conform de Leidraad Riolering en vigerend waterschapsbeleid is het voor nieuwbouw gewenst een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen zodat schoon hemelwater niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terecht komt. Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

- hemelwater vasthouden voor benutting,
- (in-) filtratie van afstromend hemelwater,
- afstromend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater,
- afstromend hemelwater afvoeren naar RWZI.

Hemelwater wordt losgekoppeld van het vuilwaterriool. In het plangebied wordt een nieuw vuilwaterriool aangelegd. Deze wordt aangesloten op het bestaande gemengde riool van de Admiraal de Ruyterlaan. Het nieuwe rioleringsstelsel wordt ruim voldoende gedimensioneerd.

## **Ontwatering en hemelwaterafvoer**

Het bestaande plangebied watert af naar de spoorloot. In de nieuwe situatie gaat het plangebied afwateren op het Hoendiep. Om aan de ontwateringdiepte te voldoen, worden de wegen 1,2 meter boven het peil van het Hoendiep (-0,93 meter NAP) aangebracht. Bij de uitvoering van de plannen wordt rekening gehouden met voldoende drooglegging. Voor woningen is dit 1,3 meter boven grondwaterpeil.

In het plangebied wordt een nieuw hemelwaterriool aangelegd. Deze stroomt uit op het Hoendiep. Het hemelwaterriool wordt met uitzondering van de verontreinigde plekken in het plangebied drainerend uitgevoerd. Op het hemelwaterriool wordt de terreinverharding en de gebouwen aangesloten.

Bij een extreme situatie kan het peil van het Hoendiep stijgen tot -0,20m NAP. Voor deze extreme situatie wordt in de laatste inspectieput bij de uitstroom schuiven aangebracht. Om het systeem werkend te houden wanneer de schuiven zijn gesloten wordt er een noodoverloop gemaakt naar de spoorloot.

## **Watercompensatie**

Door toename van verhard oppervlak stroomt regenwater, zonder extra maatregelen, sneller af richting oppervlaktewater, waardoor piekwaterstanden en afvoeren toenemen. Dit kan leiden tot wateroverlast. Bij een toename van het verhard oppervlak met meer dan 750 m<sup>2</sup> is compensatie door aanleg van waterberging nodig. Niet voor elk ruimtelijk plan is het noodzakelijk op gedetailleerde wijze de waterberging te berekenen. Aan de hand van de volgende regels kan bepaald worden hoe de waterberging berekend dient te worden. Voor plannen kleiner dan 10 hectare kan de waterberging volgens de volgende praktische vuistregel berekend worden, het extra te realiseren wateroppervlak is gelijk aan 10% van de toename van het verhard oppervlak in een ruimtelijk plan.

Het plan maakt de realisatie van een woongebouw met 180 woningen en 30 grondgebonden woningen mogelijk. De toename van verharding bedraagt 12.212 m<sup>2</sup>. Voorgesteld wordt om de hiervoor noodzakelijk compensatie te realiseren door tussen de waterkering aan de noordzijde en het fietspad een bergingsvoorziening aan te leggen. De toename aan verharding is gevisualiseerd in figuur 4.1.



Figuur 4.1 Opgave verhardingstoename en compensatie

De watercompensatie wordt gerealiseerd door het wateroppervlak van het Hoendiep te vergroten. Het fietspad wordt verhoogd aangelegd op +0,25 meter NAP, zodat deze als waterkering gaat dienen. Bij de uitstroomvoorzieningen worden terugslagkleppen geplaatst. Tevens wordt in de laatste inspectieput voor de uitstroomvoorziening een schuif aangebracht. Het hemelwater wordt vanaf de uitstroomvoorziening via een greppel door de waterberging naar het Hoendiep gebracht.

Het nieuwe watersysteem kan in alle omstandigheden het water uit het plangebied afvoeren. Het maakt geen gebruik van mechanische onderdelen die de afvoer kunnen beperken. Tevens heeft het systeem meerdere uitstroommogelijkheden. Dit maakt het een robuust watersysteem, waarmee er ook bij hoge waterstanden geen wateroverlast ontstaat.

Langs het Hoendiep ligt een ecologische zone. De bomenrij langs het Hoendiep heeft hierbij een hoge waarde. Er dient een doorsteek te worden gemaakt van de waterberging naar het Hoendiep. De plaats waar dit zal plaatsvinden zal dusdanig gekozen worden dat de bomen er zo weinig mogelijk hinder van ondervinden.

### Waterkering

Langs het Hoendiep ligt een regionale waterkering, die het plangebied en het achterliggende gebied beschermt tegen hoge waterstanden van het Hoendiep, dat op boezempeil ligt. De functionaliteit van deze waterkering moet behouden worden. In de nieuwe situatie zal het fietspad de waterkering vormen. Het wordt hiervoor op voldoende hoogte aangelegd.

### Waterbeheer

Voor aanpassingen aan het bestaande watersysteem dient bij het waterschap vergunning te worden aangevraagd op grond van de Keur. Dit geldt dus bijvoorbeeld voor het graven van nieuwe watergangen, het aanbrengen van een stuw of het afvoeren

voorontwerp

van hemelwater naar het oppervlaktewater. In de Keur is ook geregeld dat een beschermingszone voor watergangen en waterkeringen in acht dient te worden genomen. Dit betekent dat binnen de beschermingszone niet zonder ontheffing van het waterschap gebouwd, geplant of opgeslagen mag worden. De genoemde bepaling beoogt te voorkomen dat de stabiliteit, het profiel en/of de veiligheid wordt aangetast, de aan- of afvoer en/of berging van water wordt gehinderd dan wel het onderhoud wordt gehinderd. Ook voor het onderhoud gelden bepalingen uit de Keur. Het onderhoud en de toestand van de (hoofd)watergangen worden tijdens de jaarlijkse schouw gecontroleerd en gehandhaafd.

## **Proces en vervolg**

Het Waterhuishoudings- en rioleringsplan is in opdracht van de ontwikkelaar tot stand gekomen. Hierover is overeenstemming bereikt met zowel gemeente als waterschap. Bij de uitvoering wordt het watersysteem uitgevoerd volgens dit plan. Voor alle ingrepen in de waterhuishouding moet een vergunning worden aangevraagd of een melding worden gedaan in het kader van de Waterwet.

## **4.8 Milieu**

### **4.8.1 Milieuzonering**

#### **Beoordelingskader**

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

#### **Waardering omgeving**

Voor het beoordelen van de mate van hinder die aanvaardbaar is ter plaatse van hindergevoelige functies wordt onderscheid gemaakt tussen een 'rustige woonomgeving' en een 'gemengd gebied'. Het komt erop neer dat als beoordelingskader voor een goede ruimtelijke ordening voor woningen in een gemengd gebied de normen uit het Activiteitenbesluit toereikend zijn. Voor woningen in een rustige woonomgeving geldt een strengere norm.

Binnen het plangebied wordt een stedelijk woonmilieu gerealiseerd nabij diverse bedrijfsfuncties en voorzieningen. Bovendien ligt het plangebied nabij de hoofdinfrastructuur en binnen de geluidzone van het naastgelegen industrieterrein. De omgeving karakteriseert zich daarom duidelijk als een gemengd gebied.

#### **Gezoneerd industrieterrein**

Het industrieterrein Groningen-west/Hoogkerk betreft een gezoneerd industrieterrein met een geluidzone. Dit betekent dat op het bedrijventerrein zogenaamde 'grote lawaaimakers' gevestigd mogen worden. Rondom dergelijke bedrijventerreinen geldt een geluidzone. De geluidzone bepaalt hoeveel geluid de bedrijven op het industrieterrein gezamenlijk mogen produceren. In paragraaf 4.8.2 wordt ingegaan op de akoestische aspecten van de geluidzone.

## Relevante bedrijven

Rondom het plangebied zijn verschillende bedrijfsfuncties aanwezig. Relevant voor het plangebied zijn Citeq Health Products, dat direct ten oosten van het plangebied ligt, en het transformatorstation van Enexis, direct ten zuiden, aan de Van Heemskerckstraat 77. Aan de zuidzijde van de Van Heemskerckstraat staan enkele scholen. Van dergelijke functies is bekend dat deze in een gemengd gebied naast woningen kunnen bestaan. Tot slot ligt aan de overzijde van de Ringweg het terrein van de voormalige Suikerfabriek.

### *Citeq Health Products*

Citeq is een farmaceutisch bedrijf dat valt in milieucategorie 3.1. Voor het bedrijf geldt het bestemmingsplan *Kostverloren, Zeeheldenbuurt en Badstratenbuurt*, waarin het onder een gemengde bestemming valt. Hierin zijn bedrijven tot en met categorie 2 toegestaan. Het gaat hier evenwel om een bestaand bedrijf, en daarom is het op grond van het overgangsrecht toegestaan. Ook voor dit bedrijf geldt een richtafstand van 30 meter in een gemengd gebied. De situering van de nieuwe grondgebonden woningen is hierop afgestemd. Deze liggen op iets meer dan 30 meter vanaf het terrein van Citeq.

### *Transformatorstation Enexis*

Het transformatorstation heeft een maximaal opgesteld vermogen van 74 MVA. Het valt hiermee in milieucategorie 3.1, waarbij een richtafstand van 30 meter tot woningen in een gemengde omgeving geldt. Aan deze afstand kan niet worden voldaan. De woningen zijn op minimaal 15 meter vanaf het terrein van Enexis geprojecteerd. Indien niet aan de richtafstanden wordt voldaan, moet door middel van akoestisch onderzoek worden aangetoond of aan de milieunormen wordt voldaan. In dit geval is geluidhinder de bepalende factor. Daarom is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De bijbehorende rapportage is opgenomen in Bijlage 4.

In het onderzoek is de geluidsbelasting als gevolg van het transformatorstation op de gevels van de nieuwe woongebouwen berekend en getoetst aan de geluidsnormen zoals opgenomen in het Activiteitenbesluit. Geconcludeerd is dat er zonder het nemen van maatregelen sprake is van overschrijdingen van de geluidsnormen. Hierbij is rekening gehouden met een toeslag van 5 dB voor tonaal geluid, omdat het geluid van een brommende transformator relatief goed hoorbaar is.

Door middel van geluidreducerende maatregelen aan de trafocellen, bestaande uit verhoogde afschermdende cellen, is het mogelijk de geluidniveaus ter plaatse van de geprojecteerde woningen zodanig te reduceren dat tijdens de representatieve bedrijfssituatie voldaan wordt aan de geluidsnormen. Bij groot onderhoud of storing zal een reservetransformator worden ingeschakeld, waardoor ondanks maatregelen toch overschrijdingen van de geluidsnormen ontstaan. Verwacht wordt dat deze laatste situatie zeer zelden zal plaatsvinden. Het betreft hier een incidentele bedrijfssituatie, die niet getoetst hoeft te worden aan de geluidsnormen.

Geconcludeerd wordt dat met het nemen van maatregelen in de representatieve bedrijfssituatie wordt voldaan aan de geluidsnormen uit het Activiteitenbesluit.

### *Terrein voormalige Suikerfabriek*

Begin 2008 is er voor de suikerfabrieken in Groningen een IMR-contour vastgesteld. IMR staat voor Integratie Milieu en Ruimtelijke ordening. Binnen de IMR-contour hanteert de gemeente een restrictief beleid voor de bouw van nieuwe woningen. Het plangebied ligt binnen de IMR-contour. Omdat de nabij het plangebied gelegen suikerfabriek inmiddels buiten werking is gesteld, is de oostgrens van de contour in westelijke richting opgeschoven en valt dit uitwerkingsplan feitelijk buiten de contour. Daarom legt de IMR-contour geen beperkingen op aan het realiseren van nieuwe woningen. Op het terrein is nog wel bedrijvigheid uit milieucategorie 3.2 mogelijk.

Voor dergelijke bedrijven geldt een richtafstand van 50 meter tot woningen in een gemengd gebied. Aan deze afstand wordt voldaan. Bovendien ligt het niet in de rede dat zich op dit terrein nog bedrijvigheid zal ontwikkelen.

## **Conclusie**

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat er binnen het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in een gemengd gebied. Vanuit de milieuzonering bestaan geen belemmeringen voor het plan.

### **4.8.2 Geluid**

#### **Beoordelingskader**

Het aspect 'geluid' gaat over geluidhinder op geluidsgevoelige objecten als gevolg van verkeer en industrie. De Wet geluidhinder (Wgh) is hiervoor het toetsingskader. Rondom wegen met een maximumsnelheid van meer dan 30 km/uur, spoorwegen en aangewezen bedrijven(terreinen) zijn geluidzones van toepassing. Als er geluidsgevoelige objecten, zoals woningen, binnen deze zones worden toegevoegd, dan moet geluidsbelasting op de gevels hiervan worden bepaald en getoetst aan de normen.

Voor dit uitwerkingsplan zijn geluidzones van verschillende wegen, een spoorweg en die van het industrieterrein Groningen-west/Hoogkerk relevant.

#### **Spoor- en wegverkeerslawaai**

Het plangebied ligt binnen de zone van de westelijke ringweg en het Hoendiep. De westelijke ringweg heeft een geluidzone van 400 meter. Het Hoendiep heeft een zone van 200 meter. Omdat er geluidsgevoelige objecten in deze geluidzones mogelijk worden gemaakt is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De maximaal toelaatbare geluidbelasting bij nieuwe geluidgevoelige bestemmingen bij de westelijke ringweg bedraagt 53 dB. Het is een zogenaamde buitenstedelijke situatie, omdat de ringweg een provinciale weg is. De maximaal toelaatbare belasting door het Hoendiep bedraagt voor nieuwe gevoelige bestemmingen 63 dB.

Aan de westzijde van het plangebied loopt de spoorlijn Groningen-Sauwerd. De geluidzone bedraagt 300 meter. De maximaal toelaatbare geluidbelasting voor gevoelige functies bedraagt 68 dB. De belasting kan eventueel gereduceerd worden door het aanbrengen van een afscherming langs het spoor. Bij ontwikkeling van het plangebied wordt rekening gehouden met de op 1 juli 2012 vastgestelde geluidproductieplafonds.

Voor een inzicht in de geluidssituatie binnen het plangebied is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De bijbehorende rapportage is opgenomen in Bijlage 5.

#### *Geluidsbelasting Westelijke Ringweg*

Uit het onderzoek is gebleken dat de geluidsbelasting vanwege het verkeer op de Westelijke Ringweg in een groot deel van het plangebied boven de voorkeurswaarde van 48 dB uitkomt. Vanwege de hoogteligging van de weg met het geluidsscherm neemt de geluidsbelasting toe bij grotere hoogte. De geluidsbelasting op de bovenste verdiepingen is maximaal 60 dB. Daarmee is de geluidsbelasting op een deel van de gevels hoger dan de maximale waarde van 53 dB.

De geluidsbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai op het westelijk gelegen woongebouw is hoger dan 53 dB. Daarom wordt voor een deel van de gevels van dit woongebouw een dove gevel toegepast. Dit is verankerd in de regels van dit uitwerkingsplan.

### *Geluidsbelasting Hoendiep*

Uit het onderzoek is gebleken dat de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer op het Hoendiep in een groot deel van het plangebied boven de voorkeurswaarde van 48 dB uitkomt. De geluidsbelasting op de gevels van de woningen is maximaal 54 dB. De geluidsbelasting blijft ruim onder de maximale waarde van 63 dB.

### *Geluidsbelasting spoorweg*

Uit het onderzoek is gebleken dat de geluidsbelasting vanwege het spoorwegverkeer in een groot deel van het plangebied boven de voorkeurswaarde van 55 dB uitkomt. De geluidsbelasting op de gevels van de appartementen is maximaal 66 dB. De geluidsbelasting blijft onder de maximale waarde van 68 dB.

## **Industrielawaai**

Op het industrieterrein Groningen-west/Hoogkerk zijn geluidzoneringsplichtige bedrijven toegestaan. Rondom dit bedrijventerrein is een geluidzone voor industrielawaai van kracht (artikel 53 Wgh). Dit betekent dat op de vastgestelde zonegrens het totale geluidsniveau, vanwege alle op het industrieterrein gelegen bedrijven tezamen, de grenswaarde van 50 dB(A)-etmaalwaarde niet mag worden overschreden. Daarnaast gelden ook maximale toegestane grenswaarden voor woningen die buiten de grens van het bedrijventerrein, maar binnen de geluidzone daarvan zijn gelegen. Deze maximale waarden bepalen de geluidsruiimte voor bedrijven op het bedrijventerrein.

Binnen de geluidzone rondom het bedrijventerrein kunnen nieuwe gebouwen die worden aangemerkt als geluidsgevoelige objecten alleen gebouwd worden wanneer de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein van de gevels van dit gebouw niet hoger is dan de voorkeursgrenswaarde (50 dB(A)), dan wel de vastgestelde hogere grenswaarde (maximaal 55 dB(A)).

Voor het plangebied was de suikerfabriek de bepalende inrichting. Deze is inmiddels niet meer aanwezig. De andere inrichtingen op het industrieterrein hebben geen invloed op het plangebied. Echter, de geluidzone op het plangebied blijft gehandhaafd. De gemeenteraad heeft met de wijzigingsbevoegdheid, zoals opgenomen in bestemmingsplan Van Heemskerckstraat, niet de bevoegdheid aan Burgemeester en Wethouders gegeven tot het wijzigen van de geluidzone. Dit betekent dat het volledige plangebied in de geluidzone van het industrieterrein Groningen West Hoogkerk blijft liggen. De geluidzone voor industrielawaai is op de verbeelding opgenomen. Deze houdt voor de ontwikkelingen binnen het plangebied geen belemmeringen in Bijlage 6.

## **Cumulatieve geluidsbelasting**

In het plangebied liggen geluidzones vanwege wegverkeers-, spoorweg- en industrielawaai. Omdat grote delen van dit plangebied in twee of meer geluidzones liggen is in het onderzoek (Bijlage 5) onderzocht in welke mate de geluidbelasting toeneemt als gevolg van cumulatie. Uit het onderzoek is gebleken dat in het grootste deel van het plangebied het wegverkeer en spoorwegverkeer de dominante geluidsbronnen zijn. De maximale gecumuleerde geluidsbelasting is 65 dB. Dit blijft onder de maximale waarde van 68 dB. Als gevolg van cumulatie van wegverkeer, spoorweglawaai en industrielawaai zal er geen onaanvaardbaar hoge geluidsbelasting optreden.

De cumulatieve geluidsbelasting zal als uitgangspunt dienen voor de geluidwering van de gevels. Hierdoor is een goed binnenklimaat verzekerd. Voor de nieuwe woningen en woongebouwen geldt dat aanvullende eisen worden gesteld aan de geluidswering van de gevels, teneinde aan het maximaal toelaatbaar binnenniveau van 33 dB te voldoen. De benodigde geluidswering om het binnenniveau van 33 dB te halen is opgenomen in de tabel in bijlage 17 van het onderzoek.



## **Vaststelling hogere grenswaarden**

In het kader van het uitwerkingsplan wordt zowel voor wegverkeerslawaai als spoorweglawaai een procedure hogere grenswaarden gevoerd. De vaststelling van de hogere grenswaarden industrielawaai en wegverkeerslawaai wordt gezamenlijk met de vaststelling van het uitwerkingsplan gepubliceerd.

### **4.8.3 Luchtkwaliteit**

#### **Toetsingskader**

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk plan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Dit onderdeel van de Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden liggen op 40 µg/m<sup>3</sup>.

Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit onder andere uitoefenen indien de ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden of de ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht.

#### **Besluit niet in betekenende mate**

In het Besluit 'niet in betekenende mate' is bepaald in welke gevallen een plan vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden 2 situaties onderscheiden:

- een plan heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> (= 1,2 µg/m<sup>3</sup>);
- een plan valt in een categorie die is vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.

#### **Onderzoek**

Het uitwerkingsplan maakt de realisatie van 210 woningen mogelijk. Dit aantal valt ruim onder de grens van 1.500 woningen, die is vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Het plan draagt dan ook niet in betekenende mate bij aan de toename van de hoeveelheid stikstofdioxide en fijn stof in de lucht. Er wordt dan ook voldaan aan de luchtkwaliteitswetgeving en nader onderzoek is niet noodzakelijk.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de NSL-monitoringstool 2016 die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. De dichtstbijzijnde maatgevende weg betreft de ringweg, direct ten westen van het plangebied. Uit de NSL-monitoringstool blijkt dat in 2015 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijnstof langs deze weg ruimschoots onder de grenswaarden lagen. De concentraties luchtverontreinigende stoffen bedroegen in 2015; 23 µg/m<sup>3</sup> voor NO<sub>2</sub>, 16 µg/m<sup>3</sup> voor PM<sub>10</sub> en 9 µg/m<sup>3</sup> voor PM<sub>2,5</sub>. De normen liggen voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> op 40 µg/m<sup>3</sup> en voor PM<sub>2,5</sub> op 20 µg/m<sup>3</sup>. Het aantal overschrijdingsdagen van de 24-uur gemiddelde concentratie PM<sub>10</sub> bedroeg 6 dagen, ruim onder de toegestane 35 dagen.

voorontwerp

## Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling in het plangebied. Ter plaatse van het plangebied is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

### 4.8.4 Externe Veiligheid

#### Toetsingskader

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door buisleidingen.

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

#### *Risicovolle inrichtingen*

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) geeft een wettelijke grondslag aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Op basis van het Bevi geldt voor het PR rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beide liggen op een niveau van  $10^{-6}$  per jaar. Bij een ruimtelijke ontwikkeling moet aan deze normen worden voldaan.

Het Bevi bevat geen grenswaarde voor het GR; wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR in het invloedsgebied rondom de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het GR geldt daarbij als oriëntatiewaarde. Deze verantwoordingsplicht geldt zowel in bestaande als in nieuwe situaties.

#### *Vervoer van gevaarlijke stoffen*

Per 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT) en het Basisnet in werking getreden. Het BEVT vormt de wet- en regelgeving, en de concrete uitwerking volgt in het Basisnet. Met het inwerking treden van het BEVT vervalt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Het Basisnet beoogt voor de lange termijn (2020, met uitloop naar 2040) duidelijkheid te bieden over het maximale aantal transporten van, en de bijbehorende maximale risico's die het transport van gevaarlijke stoffen mag veroorzaken. Het Basisnet is onderverdeeld in drie onderdelen: Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water.

Het BEVT en het bijbehorende Basisnet maakt bij het PR onderscheid in bestaande en nieuwe situaties. Voor bestaande situaties geldt een grenswaarde voor het PR van  $10^{-5}$  per jaar ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en een streefwaarde

voorontwerp

van  $10^{-6}$  per jaar. Voor nieuwe situaties geldt de  $10^{-6}$  waarde als grenswaarde voor kwetsbare objecten, en als richtwaarde bij beperkt kwetsbare objecten. In het Basisnet Weg en het Basisnet Water zijn veiligheidsafstanden (PR  $10^{-6}$  contour) opgenomen vanaf het midden van de transportroute.

Tevens worden in het Basisnet de plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes. Hiermee wordt geanticipeerd op de beperkingen voor ruimtelijke ontwikkelingen die samenhangen met deze plasbrandaandachtsgebieden. Het Basisnet vermeldt dat op een afstand van 200 meter vanaf de rand van het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik.

Op basis van het gemeentelijk Externe Veiligheidsbeleid geldt een plaatsgebonden risicozone (Plasbrand Aandacht Gebied) van 30 meter vanaf de spoorlijn. Het bouwvlak is hierop afgestemd.

### *Besluit externe veiligheid buisleidingen*

Per 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen in werking getreden. In dat besluit wordt aangesloten bij de risicobenadering uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zodat ook voor buisleidingen normen voor het PR en het GR gelden. Op advies van de minister wordt bij de toetsing van externe veiligheidsrisico's van buisleidingen al enkele jaren rekening gehouden met deze risicobenadering.

### **Onderzoek**

De gemeente Groningen heeft de Omgevingsdienst Groningen gevraagd om voor het EnCeHa-terrein de situatie voor het aspect externe veiligheid inzichtelijk te maken. Het advies is opgenomen in .

In het advies zijn de externe veiligheidsrisico's inzichtelijk gemaakt en getoetst aan de wettelijke normen en het externe veiligheidsbeleid van de provincie en van de gemeente Groningen. Geconcludeerd wordt dat op voldoende afstand van de verschillende risicobronnen wordt gebouwd en dat de risico's binnen de normen blijven.

Tevens gaat het advies in op de verantwoording van het groepsrisico. Hierbij is een extern veiligheidsadvies van de Veiligheidsregio Groningen ingewonnen en verwerkt. Dit gaat in op de bestrijdbaarheid, en zelfredzaamheid bij calamiteiten.

### **Conclusie**

De belangrijkste constatering en te nemen maatregelen voor de verantwoording van het groepsrisico kunnen als volgt worden samengevat:

- In en in de nabijheid van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen en geen risicovolle transportleidingen gelegen waarvan het invloedsgebied reikt tot over het plangebied;
- De spoorlijn Groningen Oost - Sauwerd kent ter hoogte van het plangebied, volgens het Basisnet een plaatsgebonden risicocontour  $10^{-6}$  van 5 meter. De plaatsgebonden risicocontour reikt niet tot het plangebied;
- De spoorlijn is gelegen op een afstand van circa 29 meter afstand van het plangebied. Het plasbrandaandachtsgebied / De veiligheidszone 3 transport Omgevingsverordening provincie Groningen 2016 reiken tot in het plangebied en zijn gelegen in de bestemming wonen. Het bouwvlak met de bestemming wonen is gelegen buiten het plasbrandaandachtsgebied / de veiligheidszone 3 transport Omgevingsverordening provincie Groningen 2016;
- De spoorlijn Groningen Oost - Sauwerd heeft een invloedsgebied van 4000 meter en ligt over het plangebied;
- De provinciale weg N370 kent ter hoogte van het plangebied, volgens de

Omgevingsverordening provincie Groningen 2017, een plaatsgebonden risicocontour 10-6 van 12 meter. De vastgestelde veiligheidszone 1 provinciale wegen (PRmax) voor de provinciale weg N370 is niet van toepassing;

- De veiligheidszone 3 transport van de provinciale weg N370 reikt niet tot het plangebied en hierdoor is dit aspect niet relevant;
- Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de provinciale weg N370 geldt een veiligheidszone 2 invloedsgebied provinciale wegen van 880 meter. De veiligheidszone 2 invloedsgebied provinciale wegen voor de provinciale weg N370 is gelegen over het plangebied.
- Het berekende groepsrisico voor de provinciale weg N370 en de spoorlijn Groningen Oost - Sauwerd, ter hoogte van het plangebied, is gelegen onder de oriënterende waarde;
- Voor de toekomstige situatie geldt dat het groepsrisico, door de invulling van wooneenheden op het EnCeHa-terrein te Groningen met circa 500 personen voor de provinciale weg N370 en de spoorlijn Groningen Oost - Sauwerd marginaal toeneemt maar onder de oriënterende waarde ligt.

Uit de beoordeling van de bestrijdbaarheid blijkt, dat het plangebied slechts matig bereikbaar is en bluswatervoorziening ontbreken. De Veiligheidsregio Groningen adviseert om het plangebied adequaat te ontsluiten en om te zorgen voor een goede, tweezijdige bereikbaarheid van alle objecten in het plangebied. Geadviseerd wordt om dit te doen in afstemming met de veiligheidsregio en gebaseerd op de handleiding 'Bereikbaarheid en Bluswatervoorziening'. Ten aanzien van de bluswatervoorzieningen adviseert de veiligheidsregio om adequate bluswatervoorziening aan te leggen. Ook dit in overleg met de veiligheidsregio.

Uit de beoordeling van de aspecten bereikbaarheid, zelfredzaamheid en alarmeringsmogelijkheden blijkt, dat in het plangebied woningbouw is gepland in het invloedsgebied van risicobronnen en dat de bewoners in het geval van een calamiteit slechts één kant op kunnen vluchten. De Veiligheidsregio Groningen adviseert om geen objecten en/of functies voor het verblijf van groepen verminderd zelfredzame personen toe te staan in het plangebied en dit expliciet uit te sluiten in de planregels. Verder wordt geadviseerd om bij de verdere uitwerking van het plan rekening te houden met een goede ontsluiting van het plangebied, zodat mensen beter van het incident af kunnen vluchten. Daarnaast wordt geadviseerd om in nieuwe woongebouwen extra bouwkundige en installatietechnische effectreducerende maatregelen te treffen, zodat de hier aanwezig personen in het geval van een incident in het pand kunnen verblijven. Tenslotte adviseert de veiligheidsregio om de toekomstige bewoners bij een ramp niet alleen via het bestaande WAS-netwerk te alarmeren, maar ook op een andere wijze (NL-Alert, social media, televisie, radio, geluidswagen, enz.).

Ongeacht de inzet van de gemeente Groningen en de hulpverleningsdiensten om de situatie zo veilig mogelijk te maken, zal er altijd sprake zijn van een restrisico. Immers, de kans op een ongeval, hoe klein dan ook, blijft altijd aanwezig. Alles overwegende wordt geconcludeerd dat vanuit oogpunt van externe veiligheid het verantwoord is om het plan EnCeHa-terrein vast te stellen. Het restrisico is in dit kader aanvaardbaar.

#### **4.8.5 Bodem**

##### **Toetsingskader**

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden te worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijziging dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak.

In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

Ten behoeve van ruimtelijke plannen dient ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch onderzoek, te worden verricht. Indien uit het historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

### **Onderzoek en conclusie**

Op basis van het actualiserend onderzoek in 2007 blijkt dat de bodem plaatselijk sterk verontreinigd is. Aan de noordzijde van het plangebied is in de bovengrond een grondverontreiniging aangetroffen met PAK en zware metalen. De verontreiniging heeft een omvang van circa 2.100 m<sup>3</sup>. Het betreft hier een ernstig geval van bodemverontreiniging conform de Wet bodembescherming.

Het grondwater ter plaatse van het oostelijk terreindeel is sterk verontreinigd met VOCl, zowel het freatisch grondwater als het diepe grondwater (eerste watervoerend pakket). In 2012 is geconstateerd dat ook het tweede watervoerend pakket sterk verontreinigd is. Dit wordt geschaard onder zorgplicht, waarbij niet de terreineigenaar maar de veroorzaker aangesproken wordt op haar saneringsplicht. Dit traject is reeds afgerond waardoor er geen actieve saneringshandeling meer noodzakelijk is.

Buiten de gevallen van ernstige bodemverontreinigingen bevindt zich in de toplaag van de locatie puinbijmengingen. Deze lagen zijn niet verontreinigd met asbest (zie ook onderzoek 2007). De grond met puinbijmenging bevindt zich in de toplaag van 0 tot 0,5 meter onder maaiveld over een oppervlakte van circa 20.000 m<sup>2</sup>. De omvang wordt geschat op 10.000 m<sup>3</sup>.

Aangezien de toplaag van de locatie is vermengd met puin dient bij hergebruik van grond rekening te worden gehouden met een hoeveelheid puin/bodemvreemd materiaal. Deze is aan een maximum gebonden (hier wordt aangesloten aan de Nota bodembeheer van de gemeente Groningen).

Het actualisatieonderzoek van 2007 heeft ook plaatsgevonden op gemeentegrond nabij de woonarken (noordwestzijde locatie). Hieruit blijkt dat de bodem sterk verontreinigd is met asbest. De verontreiniging bevindt zich in de toplaag van 0 tot 0,5 meter onder maaiveld over een oppervlakte van circa 1.800 m<sup>2</sup>. De omvang wordt geschat op 900 m<sup>3</sup>.

Bij herinrichting (nutsvoorzieningen, infrastructuur, gebouwen en omliggende terreindelen) zijn de aangetroffen bodemverontreinigingen in de toplaag (contactzone) niet wenselijk. Gezien het beoogde gebruik wordt voorgesteld om de bovengrond van de locatie functiegericht te saneren. Daarom wordt de aanwezige verontreiniging minimaal voorzien van een (halve) meter dikke leeflaag en/of een duurzame afdeklaag (bestrating/gebouw). In het Waterhuishoudings- en rioleringsplan, dat is behandeld in paragraaf 4.7, is rekening gehouden met de aanwezige verontreinigingen. Hiervoor zijn maatregelen opgenomen, zoals gesloten rioleringsbuizen ter plaatse van verontreinigde grond, waarmee vervuiling van het water wordt voorkomen.

Op deze manier worden risico's voor de volksgezondheid voorkomen en is het project uitvoerbaar. In dit kader zijn twee saneringsplannen opgesteld. Eén saneringsplan voor het terrein deel van de ontwikkelaar en een saneringsplan voor de grond in eigendom van de gemeente Groningen. Deze zijn overlegd aan het bevoegd gezag. Hiervoor wordt een separate procedure doorlopen.

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

Bij de uitvoering van ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van elektriciteits- en communicatiekabels en nutsleidingen in de grond. Hier gelden beperkingen voor ingrepen in de bodem. Daarnaast zijn zones, bijvoorbeeld rondom hoogspanningsverbindingen, straalpaden en radarsystemen van belang. Deze vragen vaak om het beperken van gevoelige functies of van de hoogte van bouwwerken. Voor ruimtelijke plannen zijn alleen de hoofdleidingen van belang. De kleinere, lokale leidingen worden bij de uitvoering door middel van een Klic-melding in kaart gebracht.

In of nabij het plangebied lopen geen hoofdleidingen of -kabels die voorzien moeten worden van een planologische regeling.

## **Hoofdstuk 5 Juridische toelichting**

### **5.1 Algemeen**

Het uitwerkingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op dezelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2012 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP 2012 geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het uitwerkingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit uitwerkingsplan zijn opgesteld volgens deze standaarden.

Het uitwerkingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsbepalingen van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Het Bro bepaalt dat een uitwerkingsplan vergezeld gaat van een toelichting. Deze toelichting heeft echter geen juridische status, maar is wel belangrijk als het gaat om de onderbouwing van hetgeen in het bestemmingsplan is geregeld en om de uitleg daarvan.

### **5.2 Geldend bestemmingsplan en Facetherziening**

Het geldende bestemmingsplan is het bestemmingsplan *Van Heemskerckstraat*, vastgesteld op 26 juni 2013. Het voorliggende plan vormt een uitwerking van de uit te werken woonbestemming, die is opgenomen in het geldende bestemmingsplan.

Naast het bovenstaande bestemmingsplan geldt voor het plangebied momenteel voor het plangebied de Facetherziening Parkeren, vastgesteld d.d. 8 juni 2016. Deze is opgenomen in dit uitwerkingsplan.

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

#### **5.3.1 Artikelsgewijze toelichting**

##### **Inleidende regels**

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

##### **Bestemmingsregels**

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

De regels van de bestemming Wonen zijn gericht op het bouwen van woningen, zowel in woongebouwen als in grondgebonden woonhuizen. Binnen de bestemming zijn ook alle voorzieningen die ten dienste van de woningen staan opgenomen, zoals straten, parkeren, groenvoorzieningen enzovoorts.

Voor hoofdgebouwen geldt dat deze binnen de op de verbeelding opgenomen bouwvlakken gebouwd moeten worden. Per bouwdeel is op de verbeelding opgenomen welke maximale bouwhoogte wordt gehanteerd. Aanvullend hierop geldt in algemene zin dat gebouwen uit niet meer dan 5 bouwlagen mogen zijn opgetrokken. Per bouwvlak is op de verbeelding aangegeven hoeveel woningen gebouwd mogen worden.

#### *Dove gevels*

Op de verbeelding is aangegeven dat de gevels aan de noord-, west- en zuidzijde van het westelijke gelegen bouwblok uitgevoerd moet worden met dove gevels. In Bijlage 1 van de regels is aangegeven op welke punten een dove gevel dient te worden gerealiseerd. De gevels waarop deze regeling betrekking heeft, zijn op de verbeelding aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel'. Een afwijkingsbevoegdheid is opgenomen ingeval aangetoond kan worden dat er op een andere wijze voldaan kan worden aan de normen van de Wet geluidhinder.

#### *Ecologische verbinding*

De aanduiding 'Groen' omvat de hoofdgroenstructuur in het plangebied. Het gaat hier om de ecologische verbindingszone langs het Hoendiep. Deze zone dient te worden gebruikt als ecologische zone. Deze gronden mogen niet anders worden gebruikt dan als ecologische zone, bestaande uit beplanting, water en -in beperkte mate- voet-/fietspaden. Ook mag het duurzaam beheer van de bomen niet in het geding zijn.

#### *Woningsplitsing*

Ingevolge het op 23 april 2014 door de gemeenteraad vastgestelde facetbestemmingsplan Woningsplitsing bevat dit artikel een verbod om een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen. Met dit verbod wordt het realiseren van kamerverhuurachtige zelfstandige eenheden tegengegaan. Het verbod is bedoeld om de diversiteit aan woningtypen in een woonbuurt te borgen en de kleinere gezinswoningen (tot 140 m<sup>2</sup> oppervlakte) in stand te laten.

## **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**

#### *Lid 8.1 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.



### Lid 8.2 *Ruimte tussen bouwwerken*

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

### **Artikel 9 Algemene gebruiksregels**

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

### **Artikel 10 Algemene aanduidingsregels**

Voor het plangebied was de suikerfabriek de bepalende inrichting. Deze is inmiddels niet meer aanwezig. De andere inrichtingen op het industrieterrein hebben geen invloed op het plangebied. Echter, de geluidzone op het plangebied blijft gehandhaafd. De gemeenteraad heeft met de wijzigingsbevoegdheid, zoals opgenomen in bestemmingsplan Van Heemskerckstraat, niet de bevoegdheid aan Burgemeester en Wethouders gegeven tot het wijzigen van de geluidszone.

### **Artikel 11 Algemene afwijkingsregels**

Dit artikel bevat enkele afwijkingsbepalingen, die op alle bestemmingen in het plangebied van toepassing zijn. Bedoeling van de bepaling is om relatief kleine afwijkingen van het uitwerkingsplan 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 uitwerkingsplan.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### *Kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten*

Overige activiteiten, die niet vallen onder de aan huis verbonden beroepen, maar in bepaalde gevallen wel daarmee gelijk te stellen zijn, worden aangemerkt als beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteiten, die niet rechtstreeks passen binnen de woonbestemming. Zij zijn daarom niet bij recht toegestaan in dit plan. Wel is het mogelijk voor deze activiteiten bij een omgevingsvergunning af te wijken van het uitwerkingsplan (zie lid 4.6) voor zover voorkomend op de bij dit plan behorende Lijst van bedrijfstypen wonen-werken (bijlage 2).



## **Hoofdstuk 6 Participatie en overleg**

### **6.1 Participatie**

#### **Voortraject: bestemmingsplan Van Heemskerckstraat**

Dit plan betreft een uitwerking van het in 2013 vastgestelde bestemmingsplan Van Heemskerckstraat. In dat kader is de Bewonersvereniging Zeeheldenbuurt, voorafgaand aan een formele inspraakronde, op de hoogte gesteld van de ontwikkelingen. De vereniging heeft daarop een reactie ingestuurd. Het bestemmingsplan is op enkele punten aangepast op de reactie van de bewonersvereniging. Vervolgens hebben belanghebbenden inspraakreacties tegen het plan kunnen indienen. De ingekomen reacties zijn door de gemeente beantwoord. Uiteindelijk is tegen het ontwerpbestemmingsplan alleen door het naastgelegen farmaceutische bedrijf nog een zienswijze ingediend. Later is in een beroepszaak bij de Raad van State uitgesproken dat het belang van dit bedrijf alleen is gelegen in een ongestoorde voortzetting van de bedrijfsvoering en dat de uitwerkingsregels deze voldoende beschermen. Dit uitwerkingsplan conformeert zich geheel aan de uitwerkingsregels uit het geldende bestemmingsplan.

#### **Participatie inzake het voorliggend wijzigingsplan**

De afgelopen jaren is er vanuit de gemeente verschillende keren gesproken met een afvaardiging van het bestuur van de Bewonersvereniging Zeeheldenbuurt. Tijdens deze gesprekken zijn het stedenbouwkundig ontwerp en de stand van zaken besproken. De vereniging heeft aangegeven content te zijn met het gevarieerde aanbod van woningen en vindt het positief, dat er is afgestapt van het oorspronkelijke plan hier alleen studentenhuisvesting te realiseren. De vereniging heeft aandacht gevraagd voor een goede afwikkeling van het extra autoverkeer dat zal ontstaan. Naast het contact met de gemeente heeft de bewonersvereniging geregeld contact met de ontwikkelaar van het plangebied.

### **6.2 Inspraak**

P.M.

### **6.3 Overleg**

P.M.



## **Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie**

De economische uitvoerbaarheid van een plan wordt in eerste instantie bepaald door de financiële haalbaarheid ervan. Daarnaast is de grondexploitatie­regeling uit de Wro van belang voor de economische uitvoerbaarheid. Deze regeling bepaalt dat de gemeente de door haar gemaakte kosten kan verhalen. Het kostenverhaal heeft dus ook invloed op de haalbaarheid van het plan.

### **Financiële haalbaarheid**

Over de verdeling van de kosten, voor de herinrichting van het openbaar gebied, zijn afspraken gemaakt. De kosten hiervoor komen uit financiële middelen van de gemeente en de ontwikkelaars. De kosten voor de ontwikkeling van de woningen worden verhaald op de verhuur en verkoop van de woningen. Het in paragraaf 3.2 beschreven programma is afgestemd op de noodzakelijke investeringen. Zoals beschreven in hoofdstuk 2 is de behoefte voor dit programma evident. Daarmee is de financiële haalbaarheid geborgd.

### **Grondexploitatie**

De grondexploitatie­regeling uit de Wro is van toepassing op dit uitwerkingsplan. Het uitwerkingsplan voorziet in de bouw van woongebouwen en grondgebonden woningen. Dit zijn bouwplannen zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. De grondexploitatie­regeling bepaalt dat de gemeente in beginsel samen met dit uitwerkingsplan een exploitatieplan moet vaststellen. Hiervan kan worden afgezien als de kosten 'anderszins verzekerd' zijn, bijvoorbeeld door overeenkomsten.

De betrokken partijen hebben een exploitatieovereenkomst gesloten, waarin onder andere de verdeling van kosten is verzekerd. Van de verplichting tot het opstellen van een grondexploitatieplan kan daarom worden afgezien.





# Regels



## **Hoofdstuk 1    Inleidende regels**

### **Artikel 1    Begrippen**

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1    plan:

het uitwerkingsplan Westerwal Van Heemskerckstraat met identificatienummer NL.IMRO.0014.UP003vHeemskerck-vo01 van de gemeente Groningen.

1.2    uitwerkingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3    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.

1.4    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    achtererfgebied:

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

1.7    additionele voorzieningen:

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

1.8    archeologische waarden:

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

1.9    bebouwing:

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

1.10    bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.11 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.12 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.

1.13 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

1.14 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.15 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.16 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.17 verbeelding:

de verbeelding van het uitwerkingsplan Westerwal Van Heemskerckstraat, met het identificatienummer NL.IMRO.0014.UP003vHeemskerck-vo01.

1.18 bouwvlak:

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

1.19 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.

1.20 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

1.21 dove gevel/voorzetgevel:

een gevel waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB onderscheidenlijk 35 dB(A), alsmede een gevel waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte.

1.22 erf:

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw voor zover dit bestemmingsplan die inrichting niet verbiedt.

### 1.23 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

### 1.24 gebruiksoppervlakte woonfunctie:

de oorspronkelijke vloeroppervlakte binnen de bouwmuren bepaald volgens NEN 2580 met dien verstande dat daarbij aangebouwde bergingen, garages en andere niet voor bewoning geschikte ruimtes niet worden meegeteld

### 1.25 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.

### 1.26 geluidsafschermdende constructie:

een afschermdende constructie aan de gevel die ervoor zorgt dat de geluidsbelasting op het daarachter liggende raam of gevelvlak aan de voorkeurswaarde of een hogere grenswaarde voldoet en waar achter een buitenluchtconditie heerst.

### 1.27 geluidsbelasting:

de geluidsbelasting vanwege een weg, een industrieterrein en/of een spoorweg.

### 1.28 geluidsgevoelige objecten:

woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen, als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder en elk ander gebouw waar gedurende een langere periode van de dag mensen verblijven.

### 1.29 geluidsgevoelige ruimte:

een ruimte binnen een woning die als slaap-, woon-, of eetkamer wordt gebruikt alsmede een keuken van ten minste 11 m<sup>2</sup>.

### 1.30 gevel:

een gevel is een bouwkundige constructie die een ruimte in een woning of gebouw scheidt van de buitenlucht, daaronder begrepen het dak.

### 1.31 gevellijn

de als zodanig op de verbeelding aangegeven lijn, waarin de voorgevel van een woning moet zijn geplaatst.

### 1.32 grondgebonden woning:

een gebouw, dat een vrijstaande woning of meerdere aaneengebouwde, uitsluitend naast elkaar en niet boven elkaar gelegen, woningen omvat, en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid kan worden beschouwd.

### 1.33 hogere grenswaarde:

een bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder.

#### 1.34 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.

#### 1.35 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.

#### 1.36 kampeermiddel:

1. een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan.

2. enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voorzover geen bouwwerk zijnde,

één en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen of gewezen voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.

#### 1.37 kleinschalige bedrijfsmatige activiteit:

bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in of bij een woning met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend.

#### 1.38 logies met ontbijt:

het verstrekken van gelegenheid tot overnachting met ontbijt als toeristisch-recreatieve voorziening in een woning en ondergeschikt aan de woonfunctie.

#### 1.39 maatvoeringsgrens:

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

#### 1.40 maatvoeringsvlak:

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

#### 1.41 meergeneratiewoning

een geschakelde, zelfstandige wooneenheid met inpannige verbinding voor ouderen of mensen met een beperking en hun familie waarbij de familie mantelzorg verleent.

#### 1.42 NEN:

door de Stichting Nederlands Normalisatie-instituut uitgegeven norm.

#### 1.43 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

#### 1.44 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.

#### 1.45 slechthorende gevel:

een gevel die bestaat uit een combinatie van dove gevelonderdelen en geluids-afschermende constructies aan de gevel.

#### 1.46 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.

#### 1.47 voorerfgebied:

erf dat geen onderdeel is van achtererfgebied.

#### 1.48 voorgevel:

de naar de weg toegekeerde gevel van een gebouw, of indien een perceel met meerdere zijden aan de weg grenst, de gevel aan de zijde van de weg, waarop de hoofdtoegang van het gebouw is ontsloten.

#### 1.49 voorkeursgrenswaarde:

de bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder.

#### 1.50 woning:

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

#### 1.51 woonwagen:

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

#### 1.52 zakelijke dienstverlening:

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

## **Artikel 2     Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### 2.1     lengte, breedte en diepte van een gebouw

tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevelvlakken en / of de buitenkant dakoverstek en/of het hart van de gemeenschappelijke scheidingsmurenmaten buitenwerks, waarbij uitstekende delen van ondergeschikte aard tot maximaal 1 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     horizontale diepte van een gebouw

de lengte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de naar de weg gekeerde gevel

### 2.4     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

### 2.5     de inhoud van een bouwwerk

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

### 2.6     de afstand tot de (zijdelingse) perceelgrens

tussen de (zijdelingse) grenzen van een bouwperceel en enig punt van een op dat bouwperceel voorkomend gebouw, waar die afstand het kortst is, waarbij uitstekende delen van ondergeschikte aard tot maximaal 1 meter buiten beschouwing blijven



### **Artikel 3     Uitmetingsverschillen**

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

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



## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 4 Wonen

#### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen;
- b. logies met ontbijt, met dien verstande dat deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend in het hoofdgebouw van grondgebonden woningen en ten dienste van deze functie maximaal twee (slaap)kamers voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt;
- c. woonstraten;
- d. fiets- en voetpaden;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen,
- g. het behoud en herstel van een ecologische zone, bestaande uit beplanting, water en paden ter plaatse van de aanduiding 'groen';
- h. speelvoorzieningen;
- i. nutsvoorzieningen
- j. additionele voorzieningen, waaronder een fietstunnel.

#### 4.2 Bouwregels

##### 4.2.1 Algemene bouwregels

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

##### 4.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. het aantal woningen mag maximaal het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal bedragen;
- c. de bouwhoogte mag maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte bedragen, met dien verstande dat een hoofdgebouw opgebouwd mag zijn uit maximaal 5 bouwlagen;
- d. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel' dienen de gevels van het gebouw of de gebouwen als dove of slechthorende gevel te worden uitgevoerd conform Bijlage 1 bij deze regels, met dien verstande dat:
  1. een gevel van een geluidsgevoelige ruimte dient te bestaan uit een dove gevel of een geluidswerende constructie aan de gevel of een combinatie van beiden;
  2. een te openen raam of deur mag worden aangebracht, mits die is voorzien van een geluidsafschermdende constructie aan de gevel;
  3. een voordeur mag worden aangebracht, mits daarachter een entree, gang of tochtportaal aanwezig is en pas daarna een geluidsgevoelige ruimte betreden kan worden.

### **4.2.3 Bouwwerken geen gebouw en geen bijbehorend bouwwerk zijnde**

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouw en geen bijbehorend bouwwerk zijnde, gelden de volgende regels:

- a. voor zover het niet erf- of perceelsafscheidings betreft mogen deze bouwwerken uitsluitend in achtererfgebied worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidings mag voor (het verlengde van) de voorgevel maximaal 1 meter bedragen en achter (het verlengde van) de voorgevel maximaal 2 meter;
- c. de bouwhoogte 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 met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 4.2.1 onder b voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning;
- b. lid 4.2.1 onder b, mits:
  1. de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140 m<sup>2</sup>, en
  2. de gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50 m<sup>2</sup>;
- c. lid 4.2.2 onder d als anderszins voldaan kan worden aan de normen van de Wet geluidhinder.

### **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 bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- b. het gebruik van aangebouwde bijbehorende bouwwerken voor zelfstandige bewoning;
- c. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden beroep;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten;
- e. het gebruik van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'groen' voor parkeren en voor ander gebruik dan als ecologische zone, bestaande uit beplanting, water en paden;
- f. het gebruik van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'groen' op zodanige wijze dat het duurzaam beheer van de bomen in het geding is;
- g. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door maximaal één huishouden;
- h. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur.

## **4.6 Afwijken van de gebruiksregels**

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

- a. lid 4.5 onder c voor het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden beroep tot een maximum van 70 m<sup>2</sup>. Het gestelde in lid 4.4.2 onder b, c, e en f is hierbij van overeenkomstige toepassing;

- b. lid 4.5 onder d voor het gebruik van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit tot een maximum van 70 m<sup>2</sup> en voor zover voorkomend op de Staat van bedrijfsactiviteiten wonen-werken (Bijlage 2). Het gestelde in lid 4.4.2 onder b, c, e en f is hierbij van overeenkomstige toepassing;
- c. lid 4.5 onder g voor het gebruik van een woning voor begeleid wonen, met dien verstande dat dit voor groepen van meer dan 10 verminderd-zelfredzame personen niet 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 m<sup>2</sup> en een grotere diepte dan 0,3 meter beneden maaiveld, waarvoor een omgevingsvergunning is vereist, geldt dat deze uitsluitend mogen worden gebouwd nadat de aanvrager een archeologisch rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld. Indien archeologische waarden worden aangetroffen, dient een advies te worden ingewonnen ten aanzien van de voorgenomen werken bij een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

### **5.3 Afwijken van de bouwregels**

#### **5.3.1 Afwijkingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen met 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 sublid 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 werken, 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 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 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 m<sup>2</sup> en een diepte kleiner dan 0,30 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 werkzaamheden wordt niet verleend dan voordat de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin, naar oordeel van burgemeester en wethouders:

- a. de archeologische waarde van het terrein, dat blijkt 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 verbeelding te verwijderen indien op basis van archeologisch onderzoek door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.



## **Artikel 6 Waterstaat - Waterkering**

### **6.1 Bestemmingsomschrijving**

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

### **6.2 Bouwregels**

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

### **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 in dit plan toegestane bouwwerken geen gebouw zijnde, na voorafgaand overleg met de betreffende waterbeheerder en mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het veilig en doelmatig functioneren van de waterkering.



## **Hoofdstuk 3    Algemene regels**

### **Artikel 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 Parkeren**

#### **8.1.1 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.

#### **8.1.2 Afwijkingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 8.1.1:

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

#### **8.1.3 Voorwaarden voor afwijken**

Afwijken van de regels, als bedoeld in lid 8.1.2 is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

#### **8.1.4 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.

### **8.2 Ruimte tussen bouwwerken**

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

## **Artikel 9      Algemene gebruiksregels**

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

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

## **Artikel 10 Algemene aanduidingsregels**

### **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 van de bestemming Wonen 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 regels kan worden toegestaan, kunnen burgemeester en wethouders bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels van het plan:

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

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

### **Artikel 13 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het uitwerkingsplan Westerwal Van Heemskerckstraat.

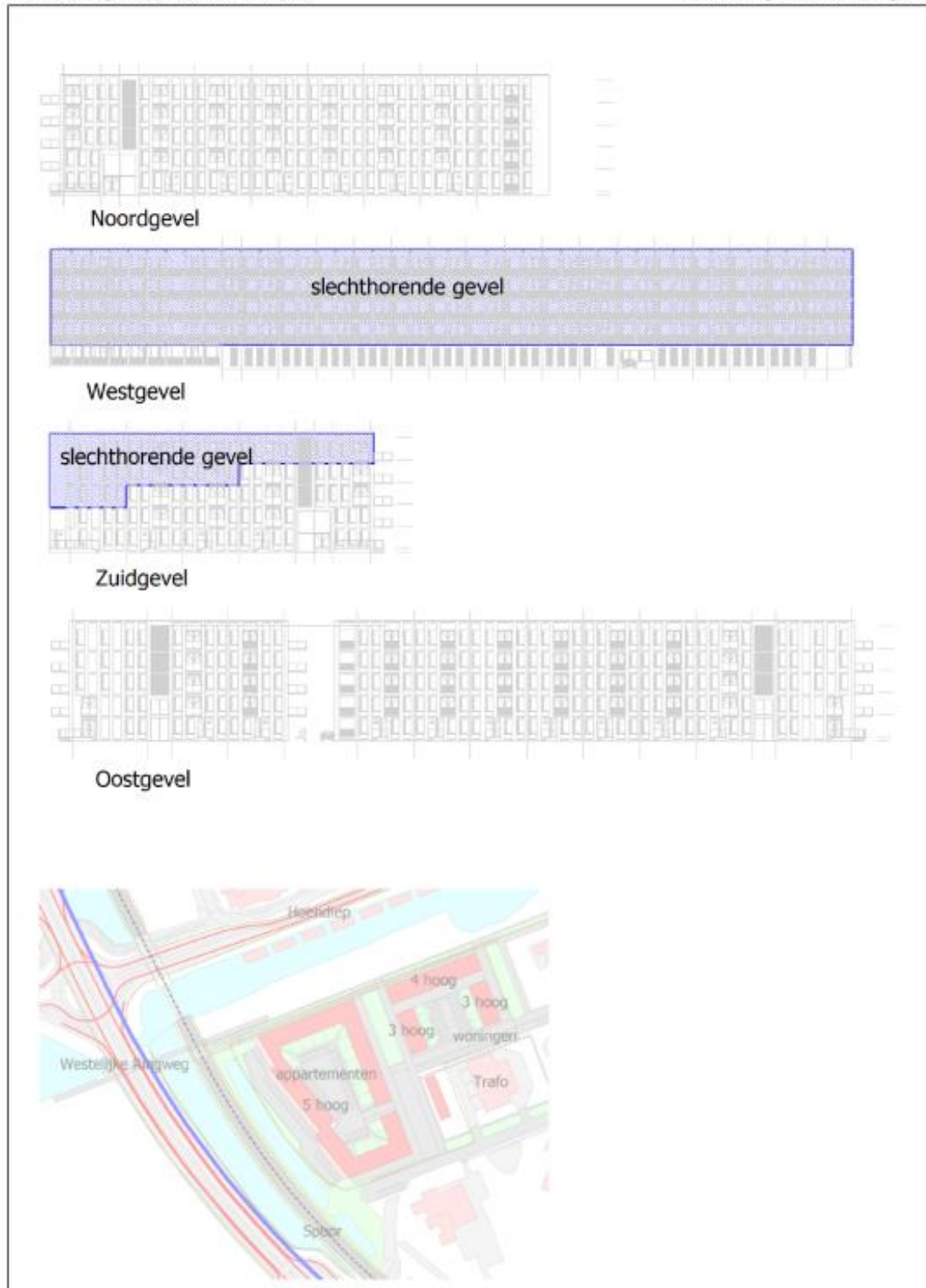
# **Bijlagen bij de regels**



## Bijlage 1 Bijlage 1 Uitvoering dove gevels

Geveltekeningen Appartementencomplex

Aanduiding Slechthorende gevels





## Bijlage 2 Staat van bedrijfsactiviteiten wonen-werken

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

921, 922	591, 592, 601, 602	Studio's (film, TV, radio, geluid)	2
9234	8552	Muziek- en balletscholen	2
9251, 9252	9101, 9102	Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	1
9302	9602	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	1
9305	9603	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	1

### **Verklaring gebruikte afkortingen**

n.e.g. niet elders genoemd