

Voorlopige agenda van de commissie Ruimte en Wonen van 6 december 2012

Hierbij wordt u uitgenodigd voor de openbare vergadering van de commissie Ruimte en Wonen

Datum: donderdag 6 december 2012
Aanvang: 20:00 uur
Locatie: Oude raadzaal
Voorzitter: mevr. A. Postma
Griffier: Mevr. A. Weiland (050) 3677678

1. Opening
 - [Bijlage - Uitnodigingsbrief R&W 6 december 2012](#) (pdf)
- A1. Opening en mededelingen
- A2. Vaststelling agenda
- A3. Lange-termijnagenda, tezeggingen en lijst initiatiefvoorstellen en moties
 - [Bijlage - IM lijst R&W 6-12-2012](#) (pdf)
 - [Bijlage - tkn. IM lijst R&W 6-12-2012 afgehandeld](#) (pdf)
 - [Bijlage - LTA R&W 6-12-12](#) (pdf)
 - [Bijlage - besluitenlijst R&W 6 november 2012](#) (pdf)
 - [Bijlage - besluitenlijst begrotingscies 7 november 2012](#) (pdf)
- A4. Conformstukken
 - a. Bestemmingsplan Bessemoerpark
(Raadsvoorstel 16 nov.2012)
 - [Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Bessemoerpark](#) (pdf)
 - [Bijlage - Bestemmingsplan Bessemoerpark](#) (pdf)
 - [Bijlage bestemmingsplan Bessemoerpark planuitleg DO](#) (pdf)
 - [Bijlage bestemmingsplan Bessemoerpark-kaart 1-A2 1 op 1000](#) (pdf)
 - b. Bestemmingsplan Schilderswijk
(Raadsvoorstel 15 nov.2012)
 - [Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Schildersbuurt](#) (pdf)
 - [Bijlage - Bestemmingsplan Schildersbuurt](#) (pdf)
 - [Bijlage bestemmingsplan Schildersbuurt-Kaart-1](#) (pdf)
 - [Bijlage bestemmingsplan Schildersbuurt-Kaart-2](#) (pdf)
- A5. Rondvraag

B Inhoudelijk deel

B1. Oosterhamrikkade nz.

[Collegebrief - Oosterhamrikkade noordzijde](#) (pdf)

[Bijlage - Reacties inloopbijeenkomst 30 okt. 2012 OHkade nz 1](#) (pdf)

[verslag buurtoverleg PbO en weth. vd Schaaf 5-11-12](#) (pdf)

[Collegebrief - Voortgang Oosterhamrikkade noordzijde](#) (pdf)

[Collegebrief - Update Oosterhamrikkade nz, bouwplan Kooi](#) (pdf)

B2. Bespreekpunten Stadspartij n.a.v.

brief 19 sept.2012 namens VDC over Grontmij op Kranenburg en herziening bestemmingsplan Kranenburg

[Bijlage - Bespreekpunten Stadspartij n.a.v. brief d.d. 19 sept. 2012 namens VDC over Grontmij op Kranenburg en herziening bestemmingsplan Kranenburg aan de Raad](#) (pdf)

C Huishoudelijk deel

C1. Ingekomen stukken

[ingekomen stukken R&W 6 december '12](#) (pdf)

C2. Vaststelling verslag van 6 november 2012

[Verslag R&W 6 november 2012](#) (pdf)

Bij commissievergaderingen kunt u gebruik maken van het spreekrecht bij de inhoudelijke agendapunten (inclusief de conformstukken onder A) en de rondvraag. U krijgt dan drie minuten de gelegenheid de commissieleden te vertellen hoe u over een onderwerp denkt. Voor aanmelding en informatie kunt u terecht bij de commissiegriffier. De agenda's zijn onder voorbehoud. De definitieve agenda's worden in de vergadering vastgesteld.

2. Sluiting

Aansluitend technische presentatie voor cie leden. Dit deel is besloten.

Bijlage - Uitnodigingsbrief R&W 6 december 2012

Raadscommissie Ruimte en Wonen
Telefoon 050-367 7678
Annemarieke.weiland@groningen.nl

Onderwerp Uitnodiging vergadering raadscommissie Ruimte en Wonen d.d. 6 december 2012

Datum 22 november 2012 bijlage(n) div.

Geachte commissieleden,

Namens uw voorzitter, mevrouw A. Postma, nodig ik u uit voor de vergadering van de raadscommissie Ruimte en Wonen op woensdag **6 december 2012 van 20.00 tot 22.30 uur in de oude raadzaal.**

Van 20.00 - 21.30 uur is beschikbaar voor de reguliere vergadering.

Gezien de agenda lijkt dit realistisch.

Daarna wordt u van 21.30-22.30 uur in besloten setting nader geïnformeerd over herziening van grondexploitaties. Het betreft uitleg over o.a. procedure, inhoud, financiële systematiek.

Ik maak u erop attent dat deze uitleg ook gericht is op de commissieleden W&I. Het College zal dinsdag 11 december 2012 de grexen vaststellen en u toesturen.

Tevens vraag ik u en de leden van W&I alvast *7 januari a.s. van 18.00-20.00 uur* te reserveren voor het stellen van technische vragen n.a.v. het lezen van de grexen. In raadscommissie van 9 januari a.s. kunnen de grondexploitatie herzieningen worden besproken tegelijk met het MUST 2013 en het leek handig om gezien de samenhang dan ook de sleutelrapportage mei-aug. 2012 met bijlage te agenderen.

De overweging is om 6 februari 2013 het onderwerp Studentenhuisvesting te agenderen n.a.v. de Collegebrief splitsen in appartementen, de brief van dhr. Julien namens de Herepoort buurt e.a., de Collegebrief over Bouwjong en het gesprek met de corporaties op 23 januari a.s. over de effecten van het landelijk beleid op de Groningse situatie.

LTA lijst en toezeggingen en de nieuwe IM lijst

Graag maak ik u attent op de geactualiseerde LTA lijst met toegevoegd de toezeggingen en de nieuwe IM lijst met voorgestelde aanpassingen.

Met uw goedkeuring worden deze na de raadsvergadering definitief aangepast.

Tevens is de besluitenlijst van 6 november 2012 toegevoegd en de besluitenlijst van de begrotingscommissies van 7 november 2012 i.v.m. het programma Wonen.

Toezeggingen, die niet direct worden ingelost worden met datum op de LTA te staan. Het LTA-gesprek met de wethouder vindt plaats op 28 nov.2012 en is dus hierin nog niet verwerkt.

Conformstukken

*-Bestemmingsplan Bessemoerpark
(Raadsvoorstel 16 nov.2012)* Geen bijzonderheden

*-Bestemmingsplan Schilderswijk
(Raadsvoorstel 15 nov.2012)*

Ik maak u erop attent dat er nog enige bewoners moeite hebben met dit plan. De zienswijzen kunt u i.v.m. privacybescherming digitaal vinden achter de inlogcode en in de leeskamer.

Bijlage - Uitnodigingsbrief R&W 6 december 2012

Discussiestukken

B1. Vervolgdiscussie Woningbouw Oosterhamrikkade nz.

De ontwikkelaar is akkoord gegaan met het verschuiven van de datum van vergunningverlening waardoor toch bespreking op 6 december mogelijk is in de cie. Verder wijs ik u erop dat er i.v.m. privacy achter de inlogcode twee eerder ontvangen ingekomen stukken te vinden zijn:

- Buurtoverleg Professorenbuurt brief ingekomen d.d. 25-10-2012
- Reactie buurtoverleg Professorenbuurt (PbO) B&W brief aan de raad d.d. 5-11-2012

B2. Bespreekpunten van de Stadspartij n.a.v.de brief d.d. 19 sept. 2012 namens VDC

m.b.t. Grontmij op Kranenburg en herziening bestemmingsplan Kranenburg

Deze zijn toegevoegd aan de agenda.

De betreffende brief vindt u in de leeskamer in de visiekast.

Met vriendelijke groet,
namens de voorzitter,

Annemarieke Weiland,
commissiegriffier Ruimte en Wonen

Bijlage - IM lijst R&W 6-12-2012

Moties en initiatiefvoorstellen

Jaar - Mnd Nr	Mind Indieners	Titel	Dictum verzoekt het college:	Gie	Geplande afhandeling / overige opmerkingen	Afgehandeld Soort	Agenda-punt / Thema
2011-9 60	D66, CDA, VVD, CU, Staatspartij, PvdD, S&S	Erfpacht	<ol style="list-style-type: none"> erfpachtplichtige particuliere woningbezitters ook in de binnenstad de mogelijkheid te bieden de grond in blote eigendom te verwerven, tenzij de gemeente aantoonde de grond voor eigen gebruik en/of herstructurering binnen tien jaar nodig te hebben; de hoofdlijnen voor het voorstel hiertoe nog in december 2011 aan de Raad voor te leggen en een definitieve uitwerking uiterlijk 1 maart 2012 met het oog op een mogelijke eerste overdracht in 2012; in het voorstel concrete maatregelen op te nemen tot de waardebeoordeling van erfpachtgrond, de uniforme kosten van overdracht en de wijze en tempo van invoering; ervaringen opgedaan in andere gemeenten te benutten. 	R&W	Raad ontvangt brief in juni. Expertmeeting na zomerreces	<i>motie</i>	Erfpacht
2012-1 03	GL, PvdA	Visie Plandee Noord	<ol style="list-style-type: none"> Uiterlijk in 2013 een visie gereed te hebben voor plandee Noord. Uitgangspunt daarbij is het samen met de provincie onderzoeken van de mogelijkheid om een energielandschap te ontwikkelen. Doel daarbij is de opbrengstaakstelling van 20 mln. euro veilig te stellen waardoor het deel van het weerstandsvermogen dat nu aangehouden wordt, kan vrijvallen. 	R&W	Voorstel volgt voor zomer 2013	<i>motie</i>	Meerstad
2012-47	6 CU, S&S	Heroverwegen inzet ISV-middelen	<ol style="list-style-type: none"> bij het opstellen van de begroting 2013 bij de heroverweging van de ISV-middelen als bezuinigingspost meer inzicht te geven in de status en geschiedenis van de genoemde projecten, in het mogelijk hanteren van de kaasschaafmethode en in het aangeven van de consequenties van stopzetten cq kaas schaven 	R&W	Begroting 2013	<i>motie</i>	Voorjaars-brief
2012-52	7 S&S	Oplossing voor krapte	voor de begroting in beeld te brengen hoe initiatieven op de particuliere kamerverhuurmarkt kunnen worden gestimuleerd.	R&W		<i>motie</i>	Collegebrf. 14-6 Woningmarkt-ontwikkelingen en Monitor Jongeren-huisvesting
2012-61	11 GL, D66	Op naar 4000	<ol style="list-style-type: none"> voor 1 januari '13 de tweede rapportage van het beleid en de resultaten op gebied van energiebesparing aan te bieden aan de raad; en daarbij aan te geven in hoeverre gemeente en corporaties op koers liggen om in 2014 een totaal van 4000 corporatiewoningen te hebben verduurzaamd 	R&W		<i>motie</i>	Gemeentebegroting 2013
2012-71	11 S&S, PvdA, GL, CDA	Slagen in toetsen slaagkans	te komen met een beter toetsingsmechanisme voor de slaagkans van jongeren op goede woonruimte.	R&W		<i>motie</i>	Gemeentebegroting 2013

Bijlage - tkn. IM lijst R&W 6-12-2012 afgehandeld

Moties en initiatiefvoorstellen

Jaar - Mnd Nr	Mind Indiëners	Titel	Dictum verzoekt het college:	Gie	Geplande afhandeling / overige opmerkingen	Afgehandeld	Soort	Agenda-punt / Thema
2010-01	6 D66, Stadspartij	Economische effecten n.a.v. Grote Markt OZ	1. Verzoek aan college om de raad periodiek, specifiek te informeren over de economische ontwikkeling in en rond de Oostwand Grote Markt, naar aanleiding van de ontwikkeling van het Forum en de parkeergarage.	R&W	Wordt meegenomen in reactie van het college op het rapport Terlouw	Afgehandeld	motie	Oostzijde Gr. Markt
2011-54	S&S, D66, CDA	Woningbouwmonitor	1. in overleg met de Raad en corporaties een woningbouwmonitor te ontwikkelen en deze jaarlijks bij besprekingen van het Meerjarenprogramma Wonen aan te bieden.	R&W	Wordt uitgewerkt en meegenomen in eerstvolgend MJP.	Afgehandeld	motie	Wonen
2011-71	SP, CDA, S&S, PvdD	Verleiden ouderen	1. ouderen te verleiden om te kiezen voor een voor hen geschiktere woning concreter uit te werken in het meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen en voor te leggen aan de gemeenteraad.	R&W	Meerjaren-programma Wonen aangeleverd in juli	Afgehandeld	motie	Begroting
2011-93	12 SP, GL	Vervroegde evaluatie Ptepsysteem Categorieënlijst Wabo		R&W		Afgehandeld	motie	Telstar
2011-94	S&S, D66, PvdA, GL	Fietsenklemmen bij studentenhuis	1. een actieplan vorm te geven bij de eerstvolgende 'Monitor Jongerenhuisvesting' met daarin een overzicht van knelpunten qua fietsparkeer-, mogelijke creatieve oplossingen voor fietsparkeerproblematiek.	R&W	Meerjaren-programma Wonen wordt aangeleverd t.b.v. juli vergadering.	Afgehandeld	motie	Jongeren-huisvesting
2012-02	D66, CDA, SP, PvdA	In gesprek met de provincie	1. Nadrukkelijk met de provincie in gesprek te gaan over: 1. Het concretiseren van de gezamenlijke inspanningen met de provincie inzake het binnenhalen van subsidies. 2. Alternatieven wanneer de subsidies niet worden binnengehaald. 3. Constructies om het risico m.b.t. de herfinanciering over 10 jaar te beperken. 4. Alternatieve dekking voor de aankoop- en financieringslasten m.b.t. de realisatie van voorzieningen wanneer deze onverhoopt niet meer kunnen worden gedekt uit de reserve die de gemeente Slochteren hiervoor aanhoudt. 2. Aan gemeenteraad voor voorjaarsdebat te rapporteren over de resultaten van het gesprek met de provincie.	R&W	Wethouder informeert de raadscommissie in de juni vergadering. Collegebrief 22-6-12 bij ingekomen stukken sept. Vergadering.	Afgehandeld	motie	Meerstad
2012-04	1 CDA, D66 en PvdA	GR Meerstad		R&W		Afgehandeld	motie	Meerstad
2012-10	CU, D66, S&S, CDA, Stadspartij, VVD, PvdD	Heroverweging Peizerweg 132	1. Zijn besluit gehoorde hebbende de Raad, op het niet verlenen van de verzochte ontheffing te heroverwegen en in gesprek met de verzoeker tot een oplossing te komen.	R&W	Geregeld Collegebrief 24-09-2012	Afgehandeld	motie	Peizerweg 132

Bijlage - LTA R&W 6-12-12

LANGE-TERMIJNAGENDA RAAD				per 23 november 2012
(nieuwe onderwerpen in blauw)				
dd	die	onderwerp	dienst	opmerkingen
9	PM B&V/R&W	VGR Wonen op het water/diepenring Noorderhaven	Seton/v. der Schaaf	RO/EZ LTA-brief 19-10-12; komt z.s.m.
68	PM R&W	Visie combinatie gebruik van starterslening voor inzet Meerstad	v. der Schaaf	RO/EZ Toezegging 7-11-2012
69	PM R&W	Voortgang motie Erfpacht	v. der Schaaf	RO/EZ Expertmeeting 16 oktober 2012
70	PM R&W	Jaarlijkse rapportage economische effecten tijdens en na bouwfase Grote Markt OZ/Forum	Istha	RO/EZ GreX zal in 2013 volgen na Masterplan/visie
71	PM R&W	De commissie krijgt de (verkeers)knip te zien (mbt bestemmingsplan Bodenterrein-UMCG)	v. der Schaaf	RO/EZ Toezegging 12-05-10. Wordt meegenomen in visie Oosterhamriktracé (sept)
72	PM R&W	GreX Meerstad. College komt met een voorstel m.b.t. marketing Meerstad.	v. der Schaaf	RO/EZ Toezegging 25-01-2012. Voor de zomer volgt brief - Presentatie 2 oktober vervallen.
73	PM R&W	Toegankelijkheid bordes Informatiecentrum Grote Markt. De commissie krijgt een overzicht van de kosten voor de realisatie van het Informatiecentrum, waarin gespecificeerd wordt hoe de WMO gelden zijn gebruikt.	Istha	RO/EZ Toezegging 9-5-2012. RV actualisatie Grote Markt Oostzijde ? Afvoeren
74	PM R&W	Commissie krijgt info. over het gevonden asbest in de Suikerbuurt in Hoogkerk zodra dit bekend is.	v. der Schaaf	RO/EZ Toezegging 5-9-2012.
75	PM R&W/B&V	Ontwikkelvisie Stationsgebied incl. ontwikkelingsstrategie en inclusief reactie op motie fietstoegang traverse	v. der Schaaf/v. der Keulen	RO/EZ Nieuwe oriëntatie nodig na wegvallen tram
91	3-okt-12 R&W	Herziening grondbanksystematiek	v. der Schaaf	RO/EZ in raad 28 nov. daarna afvoeren
92	3-okt-12 R&W	Uitleg voor cie. Over architectonische ontwikkelingen GM Oostzijde	v. der Schaaf	RO/EZ febr. 2013
93	3-okt-12 R&W	Voortgangsrapportage 2012-1 (collegebrief 14-6-12). Na de zomer komt college terug op gesprek met Provincie als toezichthouder over het probleem van het niet (kunnen) halen van de huisvestingsaakstelling in het programma integratie en emancipatie.	v. der Schaaf	RO/EZ Toezegging 18-07-2012. Raad krijgt stand van zaken-brief in oktober.

Bijlage - LTA R&W 6-12-12

dd	die	onderwerp	opmerkingen	dienst	opmerkingen
94	3-10-2012	R&W	Gemeenterakening. Motte acquisitie-inspanningen: 1. een rapportage opstellen van acquisitie-inspanningen gericht op de aankoop en/of pacht en/of huur door derden van gronden, kantoren en overig ontroend goed (zowel gemeentelijk bezit als bezit waarmee gemeentelijk belang is gemoeid); 2. te onderzoeken of en, zo ja, hoe een dergelijke rapportage een periodiek karakter zou kunnen krijgen, zo mogelijk gekoppeld aan de derde voortgangsrapportage.	v. der Schaaf	RO/EZ Toezegging De Vries 30-5-2012. Raad wordt in okt. 2012 geïnformeerd (mogelijk mondeling), zie collegebrief 13-6-12.
99	6-nov-12	R&W	Uitkomst onderzoek jongerenhuisvesting SuikerUnie terrein	Schaaf	RO/EZ
100	6-nov-12	R&W	Wonen op het water	v. der Schaaf	
101	6-nov-12	R&W	Wonen boven winkels	v. der Schaaf	
102	6-nov-12	R&W	Tussenrapportage SuikerUnie/Floriade	v. der Schaaf	RO/EZ Collegebrief d.d. 20-9-2012, afvoeren
103	6-nov-12	R&W	Rapport commissie Terlouw en reactie college; intentieverklaring van de RUG voor de aankoop van het bibliotheekpand in de Oude Boteringstraat wordt ter visie gelegd.	Isitha	RO/EZ Toezegging De Vries 6-4-2011. In november bij grondexploitatie
104	6-nov-12	R&W	Kredietaanvraag revitalisering Woonschepenhaven; de commissie en bewoners worden op de hoogte gebracht van (de keuzes in) de daadwerkelijke uitvoering van de revitalisering.	v. der Schaaf	RO/EZ Toezegging De Vries 7-12-2011. Stand van zaken brief in november
105	6-nov-12	R&W	De commissie wordt op de hoogte gebracht van de stavaza van de ontwikkeling van SuikerUnie terrein, o.a. betrokkenheid van burgers en toegankelijkheid van het gebied	v. der Schaaf	RO/EZ Toezegging De Vries 9-5-2012. In november een stand van zaken-brief over alles wat speelt
106	6-nov-12	R&W	De commissie wordt tijdig op de hoogte gebracht van aanbestedingsresultaten van het Forum.	Isitha	RO/EZ Toezegging Schroor 9-5-2012. cie. is globaal geïnformeerd in juni. Definitieve cijfers volgen bij Grex in november.
107	6-nov-12	R&W	Commissie krijgt info. over de effecten van het Nieuwe bouwbesluit	v. der Schaaf	RO/EZ Toezegging De Vries 5-9-2012. Raad krijgt okt/nov brief.
125	6-dec-12	R&W	Herziene grex hergebruik grond	v. der Schaaf	
126	6-dec-12	R&W	Vaststelling bestemmingsplan Schildersbuurt	v. der Schaaf	RO/EZ
127	6-dec-12	R&W	Herziene grex Kempkensberg	v. der Schaaf	
128	6-dec-12	R&W	Herziening grex gebiedsontwikkeling Kempkensberg/Engelse Kamp	v. der Schaaf	
129	6-dec-12	R&W	Bestemmingsplan winkelcentrum Paddepoel	v. der Schaaf	

R&W 2/5

23-11-2012

Bijlage - LTA R&W 6-12-12

dd	cie	onderwerp	v. der	dienst	opmerkingen
130	R&W	Herziene grex Ciboga	Schaaf v. der		behandeling 6 december 2012
131	R&W	Herziene grex/Masterplan/visie Zernike	Schaaf v. der	RO/EZ	behandeling 6 december 2012
132	R&W	Omzetting achtgestelde lening Groninger Monumentfonds	Schaaf v. der	RO/EZ	
133	R&W	Sleutelrapportages	Schaaf v. der	RO/EZ	
134	R&W	Vaststelling bestemmingsplan Bessemerpark	Schaaf v. der	RO/EZ	
135	R&W	Herziene grex Lewenborg Centrumzone	Schaaf v. der	RO/EZ	
136	R&W	Herziene grex Oosterhamriktracé	Schaaf v. der	RO/EZ	
137	R&W	Herziene grex Eemskanaalzone	Schaaf v. der	RO/EZ	
150	B&V/R&W	Procesbrief Zuidelijke Ringweg, met planning en aandacht voor betrekken van raad; hierin mee te nemen de ingekomen brieven bij de cie. Van 10-10-12	v. Keulen/v. der Schaaf		Toezegging in LTA-overleg met vz. Nov.'12
172	R&W	In een gecombineerde cie.vergadering wordt de raad geïnformeerd over de aanpak Zuidelijke Ringweg m.b.t. de aspecten van ruimtelijke inpassing in de stad, buurten en wijken.	Schaaf/Keulen	RO/EZ	De Vries i.o.m. weth. Dekker. Toezegging 5-9-2012. Begin 2013.
173	R&W	Herziene grex Reitdiep fase 1,2 en haven	Schaaf v. der		
174	R&W	bestemmingsplan jhv Reitdiep locatie Tuincentrum	Schaaf v. der		
175	R&W	Visie Oosterhoogebrug	Schaaf v. der		
176	R&W	Herziening grexen Europapark en station Europapark	Schaaf v. der		
177	R&W	Actualisering bestemmingsplan Europapark	Schaaf v. der		
178	R&W	Meerjarenprogramma Wonen 2013	Schaaf v. der	RO/EZ	
179	R&W	MUST 2013	Schaaf v. der	RO/EZ	
180	R&W	Vaststelling bestemmingsplan Pop Dijkernaweg	Schaaf v. der	RO/EZ	
181	R&W	Vaststelling bestemmingsplan Pleiadenlaan Oost fase 1	Schaaf v. der	RO/EZ	
182	R&W	Vaststelling bestemmingsplan Pleiadenlaan Oost fase 2	Schaaf v. der	RO/EZ	

R&W 3/5

23-11-2012

Bijlage - LTA R&W 6-12-12

dd	cie	onderwerp	opmerkingen	dienst	opmerkingen
183	9-jan-13 R&W	Woningmarktonwikkelingen en Monitor Jongerenhuisvesting. Bij iedere volgende rapportage wordt in beeld gebracht hoe het college nog harder dan nu initiatieven uit de particuliere markt kan stimuleren.	v. der Schaaf	RO/EZ	Toezegging De Vries 18-7-2012. Januari 2013 (afvoeren na eerstvolgende rapportage dan als onderdeel van MUST en mijn wonen)
214	6-mrt-13 R&W	Vaststelling visie Oosterhogebuurg	v. der Schaaf	RO/EZ	
215	6-mrt-13 R&W	Vaststelling Nota ruimtelijke kwaliteit In Nota ruimtelijke kwaliteit in de stad, buurt en wijken wordt meegenomen: 1. het aspect van welstandscriteria buiten de binnenstad; 2. de vraag in hoeverre evt. een aanscherping van welstand kan helpen bij de negatieve effecten van het Nieuwe bouwbesluit.	v. der Schaaf	RO/EZ	
216	6-3-2013 R&W		v. der Schaaf	RO/EZ	Toezegging De Vries 5-9-2012. Bij vaststelling nota Ruimtelijke Kwaliteit in maart 2013.
217	6-mrt-13 R&W	Voorstel wijkvernieuwingsplan Selwerd bespreken	v. der Schaaf	RO/EZ	Toezegging 7-11-2012
230	3-apr-13 R&W	Grex driehoek Peizerweg/Zuideweg	v. der Schaaf	RO/EZ	behandeling 6 december 2012
231	3-apr-13 R&W	Vaststelling bestemmingsplan Beijum	v. der Schaaf	RO/EZ	
232	3-apr-13 R&W	Voorontwerp -bestemmingsplan Binnenstad	v. der Schaaf	RO/EZ	
233	3-apr-13 R&W	Actualisatie regiovisie Groningen-Assen	Rehwinkel	RO/EZ	
234	3-apr-13 R&W	Brief over Jaarprogramma archeologie en monumenten	v. der Schaaf	RO/EZ	
241	10-apr-13 B&V / R&W	OTB/MER Zuidelijke Ringweg	v. der Schaaf		
243	8-mei-13 R&W	Vaststelling bestemmingsplan Westpark	v. der Schaaf	RO/EZ	
251	12-jun-13 R&W	Routekaart Oosterhamrikzone	v. der Schaaf	RO/EZ	
252	12-jun-13 R&W	Vaststelling bestemmingsplan Eernspoor Rodehaan	v. der Schaaf	RO/EZ	vertraging in besluitvorming leidt tot risico van legesverlies door het missen van de fatale termijn
253	12-jun-13 R&W	Vaststelling bestemmingsplan Kranenburg Stadspark	v. der Schaaf	RO/EZ	vertraging in besluitvorming leidt tot risico van legesverlies door het missen van de fatale termijn
254	12-jun-13 R&W	Vaststelling bestemmingsplan Vloievelden Ruskenveen	v. der Schaaf	RO/EZ	vertraging in besluitvorming leidt tot risico van legesverlies door het missen van de fatale termijn
255	12-jun-13 R&W	Vaststelling bestemmingsplan Enceha-terrein	v. der Schaaf	RO/EZ	vertraging in besluitvorming leidt tot risico van legesverlies door het missen van de fatale termijn

Bijlage - LTA R&W 6-12-12

dd	cie	onderwerp	dienst	opmerkingen
256	12-jun-13 R&W	Vaststelling bestemmingsplan Buitengebied Lintdorpen	v. der Schaaf RO/EZ	vertraging in besluitvorming leidt tot risico van legesverlies door het missen van de fatale termijn
257	12-jun-13 R&W	Vaststelling bestemmingsplan Sortweggebied Damsterdiep	v. der Schaaf RO/EZ	vertraging in besluitvorming leidt tot risico van legesverlies door het missen van de fatale termijn
258	12-jun-13 R&W	Vaststelling bestemmingsplan Europapark	v. der Schaaf RO/EZ	vertraging in besluitvorming leidt tot risico van legesverlies door het missen van de fatale termijn
259	12-jun-13 R&W	Vaststelling bestemmingsplan Hortusbuurt/Noorderplantsoen	v. der Schaaf RO/EZ	vertraging in besluitvorming leidt tot risico van legesverlies door het missen van de fatale termijn
260	12-6-2013 R&W	Grondexploitatie Meerstad. Uiterlijk in 2013 een visie gereed voor plandeel Noord. Uitgangspunt samen met de Provincie mogelijkheden energielandschap ontwikkeling te onderzoeken. Doel opbrengstaakstelling van 20 mln. Euro veilig stellen voor vrijval weerstandsvermogen.	v. der Schaaf RO/EZ	Toezegging De Vries 25-1-2012. Voorstel volgt voor zomer 2013.
264	9-okt-13 R&W	TB Zuidelijke Ringweg	v. der Schaaf	

R&W 5/5

23-11-2012

Bijlage - besluitenlijst R&W 6 november 2012

BESLUITENLIJST RAADSCOMMISSIEVERGADERING RUIMTE EN WONEN

Datum: 6 november 2012
Plaats: Oude Raadzaal
Tijd: 19.30-22.00 uur

1. AGENDAPUNTEN VOOR DE RAAD VAN 28 NOVEMBER 2012

CONFORM

- Herziene grondexploitatie De Velden (Raadsvoorstel 13 september 2012)
- Voorziening Beckerweg (nazorg bodemsanering) (Raadsvoorstel 13 september 2012)
- Verordening Grondbank gemeente Groningen 2012 (Raadsvoorstel 21 september 2012)
- Actualisatie bouw-en grondexploitatie Grote Markt oostzijde (Raadsvoorstel 18 oktober 2012)

2. TOEZEGGINGEN

A.3

- Wethouder van der Schaaf zegt toe dat er op korte termijn een gesprek komt over de effecten van het regeerakkoord voor de woningbouw in de stad met het college, de raadscommissie en de woningcorporaties.

A.5 Rondvraag

- Wethouder van der Schaaf zegt schriftelijke informatie toe over het plan van aanpak en de procedure t.a.v. Bruilwering.
- Wethouder gaat in gesprek met de briefschrijvers en zal op basis daarvan komen met een Collegebrief m.b.t. de problematiek van woningsplitsing voor het verdere gesprek met de raadscommissie. De commissie heeft verzocht om agendering van de brieven in december.
- Wethouder van der Schaaf gaat uitzoeken wat er precies speelt in de Wijert, kijken hoe dit op te lossen en de commissie hierover schriftelijk informeren.
- Wethouder zegt toe kort schriftelijk terug te komen op Peizerweg 132 indien de informatie afwijkt van hetgeen de commissie eerder heeft ontvangen.
- Wethouder komt met een planning m.b.t. Erfpacht.

B.1 Woningbouw Oosterhamrikkade nz.

- Wethouder zegt toe z.s.m. met de firma Kooij in gesprek te gaan om de bezwaren te bespreken en de commissie en de buurt over het resultaat daarvan terstond te informeren met nadere informatie over de juridische onderbouwing m.b.t. de binnenplanse vergunningverlening.

B.3 Actualisatie bouw-en grondexploitatie Grote Markt oostzijde

- Wethouder Isha zegt toe om in *december* een informele bijeenkomst te houden *en deze daarna uit te werken om in februari met elkaar verder te spreken* over welke richting, de financiële plannen, bouwplanning, planning van wat gaan we doen in het Forum en ten tweede hoe krijgen we betrokkenheid en draagvlak van burgers, organisaties en bedrijfsleven.
Korte toevoeging: De raadscie. O&W zal hiervoor worden uitgenodigd.
- Wethouder Schroor zegt toe namens het college dat de commissie wordt geïnformeerd op het moment dat er weer contracten met Volker Wessels over feitelijke grondaankopen en programmering van de oostwand worden getekend, zodat discussie kan plaatsvinden. (febr)

Bijlage - besluitenlijst R&W 6 november 2012

- Zegt toe de commissie d.m.v. een collegebrief te informeren zodra planning van het bouwen van de lift duidelijk is.

B.5 Bespreekpunten Coendersborg van GroenLinks en ChristenUnie

- Wethouder van de Schaaf zegt toe in maart aan de commissie het resultaat van het haalbaarheidsonderzoek te laten weten en op korte termijn de commissie middels een brief te informeren over de afgesproken procedure, de rol van de gemeente bij het haalbaarheidsonderzoek, de huidige mogelijkheden binnen het bestemmingsplan en inzicht te geven in de gesprekken over de mogelijke scenario's.

3. LTA, LIJST MOTIES/TOEZEGGINGEN, INGEKOMEN STUKKEN

De hele commissie wil agenderen:

1. Informeren over splitsingen in appartementen (Collegebrief 5-10-2012)

De stadspartij wil tevens agenderen en levert bespreekpunten aan voor:

2. De brief betreffende "Studentenhuisvesting" (15-10-2012) van de buurtvereniging Herepoort mede namens de Grunobuurt-Zuid, de Oosterparkbuurt, de Badstratenbuurt, Wijkraad Paddepoel, de Schilderswijk en Kostverloren.
3. Stand van zaken wonen boven Winkels (collegebrief 20-09-2012)
4. Aankoop Arriva terrein (Collegebrief 27-9-2012)

4. VERSLAGEN

Verslagen van 5 september 2012

Dhr. Blom verzoekt volgende aanpassing van eerste punt in het verslag

Mw. Koebrugge (VVD):

- Verzoekt in het vervolg de presentaties vooraf digitaal te ontvangen bij de vergaderstukken

Het verslag wordt met inachtneming van bovenstaande wijziging vastgesteld.

VERGADERINGEN, WERKBEZOEKEN ETC.

Indien de schriftelijke informatie over de Oosterhamrikkade aanleiding voor de commissie is om nog met de wethouder te spreken, dient hiervoor in november nog een extra moment te worden gereserveerd.

- Agendapunt B2 Bespreekpunten van de Stadspartij n.a.v. brief 19 sept. 2012 namens VDC m.b.t. Grontmij op Kranenburg en herziening bestemmingsplan Kranenburg schuift door naar de cie. vergadering van 6 december 2012
- Mw. Van Lente geeft gesteund door de dhr. Offerman van de Stadspartij aan dat de bespreking van het vraagstuk voor Kranenburg-Stadspark geldt voor meerdere bedrijventerreinen en zij in een later stadium graag ook naar de bedrijventerreinen en restricties in breder verband wil kijken.

Bijlage - besluitenlijst begrotingscies 7 november 2012

BESLUITENLIJST RAADSCOMMISSIEVERGADERING

Gecombineerde commissies programma's begroting & extra F&V over begroting

Datum: 7 november 2012

Plaats: Oude raadzaal

Tijd: 10.00 – 22.30 uur

TOEZEGGINGEN VAN DE PORTEFEUILLEHOUDERS

a. Programma 1: Werk en inkomen (W&I)

Weth. Isth

- Alle vragen worden voor de raad schriftelijk beantwoord
- Komt t.z.t. met visie op rol werkgevers m.b.t. oplossen van problemen
- Tijdens de plenaire zitting zal de wethouder zijn visie geven m.b.t. de stadspas en het vrijwilligerswerk

b. Programma 2: Economie en werkgelegenheid (W&I)

Weth. Van Keulen

- De raad ontvangt een lijst van alle oprichtingen en opheffingen/faillissementen in de stad
- Het college zal voor 2013 een discussie voorbereiden over wijk economie
- De raad ontvangt ter bespreking een rapportage over hoeveel hoog- en laagopgeleiden er in stad werken, incl. onderlinge relatie/spin-off (waarsch. binnen drie maand)

c. Programma 3: Jeugd en onderwijs (O&W)

Weth. Schroor:

- Komt terug op de vraag hoe de bezuinigingstaakstelling m.b.t. het leerlingenvervoer ingevuld kan worden.

Weth. Visscher:

- Meldt wanneer er op MBO-scholen **geen** voorlichting wordt gegeven door het Meldpunt Discriminatie.

d. Programma 4: Welzijn, gezondheid en zorg (O&W)

Weth. Visscher:

- Zodra er informatie is over 'bewegen voor ouderen' (outdoorgym) wordt de raad op de hoogte gesteld.

e. Programma 5: Sport en bewegen (O&W)

Weth. Isth:

- Sportcomplex Corpus den Hoorn/Gronitas: de wethouder zal de problematiek samen met de voorzitter van FC Groningen bespreken met de leiding van Gronitas.
- Zal de gesprekken m.b.t. sportaccommodaties in zuid inzichtelijk maken voor de raad (met wie en stand van zaken).
- Informatie t.a.v. de roeisport wordt schriftelijk gedaan.
- In januari volgt een preadvies over de sportpas.

Overige afspraken:

- De Topsportnota (jan. 2013) wordt geagendeerd voor de cie. O&W op verzoek van GroenLinks.
- MIOP (incl. investeringen 2013) ter visie naar de raad.
- Onderzoek naar klanttevredenheid van verenigingen naar de sporthallen: begin 2013.

f. Programma 6: Cultuur (O&W)

Bijlage - besluitenlijst begrotingscies 7 november 2012

Weth. Istha:

- Morgen worden schriftelijk de vragen beantwoord over:
 - Toekomst Stripmuseum.
 - Situatie OOG-TV,
 - Onderhoudsniveau Stadsschouwburg/Oosterpoort,
 - Stand van zaken financiële situatie Martiniplaza,
 - Bibliotheek in De Wijert.

g. Programma 7: Verkeer (B&V)

Weth. Van Keulen:

- Het college gaat werken aan een integrale verkeer- en vervoersvisie, waarin ook worden meegenomen:
 - o Het al dan niet doorgaan van het fietspad NZ-route Hoogkerk (de wethouder zal proberen hiervoor de financiering alsnog rond te krijgen, maar kan niets beloven)
 - o Het al dan niet doorgaan van P&R Zernike
 - o De herziening van de contracten van het parkeerbedrijf
 - o Het al dan niet verbeteren van bestaande fietspaden
- Het college komt terug op de situatie van het fietsparkeren bij het Hoofdstation, er zal worden gezocht naar financiën, er moet een andere oplossing komen (waarschijnlijk niet meer voor de begroting)
- Komt binnenkort terug op de gevolgen van het rijksbeleid inz. OV-studentenkaart
- Komt terug op de vragen m.b.t. het gemeentelijk wagenpark, de bezettingsgraad van parkeergarages (buurtparkeren) en de geluidsbelasting (ontheffingen)
- Kleine verkeersmaatregelen: volgend jaar worden Eemsgolaan en Johan van Zwedenlaan aangepakt.
- Gaat in gesprek over elektrische oplaadpunten in parkeergarages

h. Programma 8: Wonen (R&W)

- Wethouder van de Schaaf: Meer flexibele vorm van gebiedsontwikkeling daar waar het kan. Ligt in de bestaande stad iets lastiger dan in geheel nieuw gebied
- Jongerenhuisvesting zien we als volkshuisvestingsopgave en doen we ook geïntensiveerd zoals verwoord in Bouwjong.
- Oproep over liever meer fietsklemmen dan een postercampagne staat genoteerd
- Goed om met elkaar over een mogelijke bewustwordingscampagne te spreken.
- Indien de ontwikkeling van Reitdiep 3 en 4 aan de orde is komt de Wethouder terug naar de commissie.
- Toegezegd te gaan nadenken over de combinatie van het gebruik van de starterlening om gericht in te zetten bij Meerstad
- Over het wijkvernieuwingplan Selwerd kan u een voorstel verwachten in maart 2013. Dat is ook een moment om te bespreken wanneer de 15% norm weer gaat gelden voor Selwerd of niet.
- Openstaande vragen voor schriftelijke beantwoording:
- Vraag over wonen boven winkels, hoe zit het met resterende panden en het risico en over de diepening renoveren? Gingen we toch juist schrappen? (CU)
- Update van -3 DB norm, woonschepen en inzet ISV middelen ten koste van wat, vraagt deze besluitvorming in de raad (PVDA)
- Leegstand in kantoren en transformatie missen we in de begroting, kan dat vast onderdeel worden en vaststellen van de hogere grenswaarde geluid om bouwen mogelijk te maken vinden we een punt van aandacht. (GL)
- Zijn er alternatieven voor het gebruik van Westpoort (Stadspartij)
- Vraag over mogelijkheden voor een fysiek inlooppunt duurzaamheid en groen in leefomgeving (PvdD)

Bijlage - besluitenlijst begrotingscies 7 november 2012

i. Programma 9: Onderhoud en beheer van de openbare ruimte (B&V)

Weth. Visscher (namens weth. Seton)

- Volgend jaar meldt college de raad zijn bevindingen inzake de aula op Selwerderhof
- Komt volgend jaar terug op situatie m.b.t. warmtenetten
- Komt terug op vragen m.b.t. waterhuishouding Oosterpark
- Komt binnenkort terug op consequenties van verruiging
- Binnenkort voorstel inzake oplossing knelpunt onderhoud speeltoestellen
- Binnenkort voorstel m.b.t. knelpunt Stadtoezicht

j. Programma 10: Veiligheid (F&V)

Burgemeester Rehwinkel:

- gaat verdere verkenning doen rondom de wietpas m.b.t. coffeeshop houders, gezondheid etc. en houdt vinger aan de pols m.b.t. wietpas elders. Indien er sprake is van specifiek beleid in A'dam dan ook verruimen in Groningen.
- Aan griffie wordt gevraagd de discussie in te plannen rondom het democratisch functioneren van de beoogde regioburgemeester van de politieregio eenheid noord en voorzitter van de veiligheidsregio (prov. Groningen). Hoe kan zo goed mogelijke verantwoording worden afgelegd hiervoor. Eerder al door de dhr. Gijsbertsen aangekaart.
- In de loop van 2013 komt er een voorstel voor nadere discussie over wijzigingen op basis van de nieuwe drank- en horecawet
- Meldpunt overlast kan beter en daar zullen we voor zorgen
- De financiën voor de mensenhandel aanpak zijn rond voor 2013
- Beleid met betrekking tot alcohol en jongeren komt in de cie. O&W. Beleid met betrekking tot handhaving komt begin 2013 in de cie. F&V w.o. aandacht voor het cursus Trimbosinstituut
- Cijfers openbare orde team geven we door zodra die er zijn.
- Functioneren van C2000 heeft aandacht ook bij de Euroborg en de schriftelijke beantwoording van eerdere vragen over C2000 komen er na verdere aanscherping aan.
- Er is zeker aandacht voor het verhoogde aantal inbraken.

k. Programma's 11-13: Stadhuis en stadjer; Bedrijfsvoering; Overig (F&V)

Wethouder Schroor

- Er komt een nota over sociale mediabeleid in 2013
- In de nog niet definitieve nota internationalisering is de ambitie opgenomen om te onderzoeken of met ook externe financiering is te komen tot een welkomscentre buitenlandse werknemers, dus niet alleen studenten. Zit in portefeuille van burgemeester.
- Het initiatief voorstel over maximaal gebruik maken subsidierelatie i.p.v. aanbesteden pakt wethouder Schroor erbij en indien mogelijk komt er een schriftelijke informatie over hoe dat tot nu toe is gegaan in de praktijk.
- Het signaal over de gemeentelijke archief functie wordt opgepakt en uitgezet bij het GMT.
- Zodra de nieuwe wet is aangenomen komen we bij u terug om het inkoopbeleid te bespreken en te kijken welke invloed dat op ons beleid moet hebben.

l. Programma's 14-15: Lokale belastingen en heffingen; Alg. inkomsten en post onvoorzien (F&V)

Wethouder Schroor

- Zegt toe om samen te kijken of er volgend jaar t.a.v. de precario winst te behalen is in de kosten die nu worden toegerekend. Te onderzoeken of door de handhaving minder te doen zonder dat ten koste gaat van de kwaliteit in de ruimte er een efficiency winst te behalen is.
- Wethouder Schroor geeft zijn collega van Cultuur mee om volgend jaar bij het beoordelen van de efficiency van het CBK ook te kijken naar de kostendekking van het CBK.
-
- Gestelde vragen die nog niet zijn beantwoord worden door wethouder Schroor beantwoordt in de commissie F&V van 7 november s 'avonds.

Bijlage - besluitenlijst begrotingscies 7 november 2012

m. Algemeen, paragrafen en financieel perspectief (F&V)

Weth. Schroor

- De brief n.a.v. gestelde vragen komt a.s. dinsdag na collegevergadering
- Er komt een aanpassing van de tarievennota op het punt van de precariobelasting
- De genoemde financiële tegenvallers na afsluiting van de concept-begroting worden nog even schriftelijk op een rijtje gezet
- Zal wethouder Van der Schaaf vragen te rapporteren over het effect van de inzet van ISV-middelen voor woonschepenhaven > wat kunnen we daardoor niet meer doen
- Zal volgend jaar een discussie voorbereiden over het omlaag brengen van de kosten (van innen / toezicht houden) in relatie tot o.m. de ontwikkeling van het Shared Service Center (en wellicht ook door regeldrukvermindering) – overzicht m.b.t. kostentoerekening (cijfers vorig jaar) komt z.s.m. al naar commissie toe
- Zoekt voor de raad uit wat de informatie over a.s. nieuw rijksbeleid t.o.v. leges WOB-verzoeken betekent voor het voorgestelde beleid in de begroting
- Geeft vraag over windmolens op de Stainkoeln en wat dat betekent voor vogels door aan wethouder Seton
- Wethouder Seton zegt toe dat motie Meatfree Monday gewoon moet worden uitgevoerd (voor het overige komt voedselvisie en alles wat daarmee samenhangt eind van de maand in B&V aan de orde)
- Extra bijdrage aan Stadtoezicht is eenmalig, organisatie zoekt voor vervolg oplossing zodat toezegging van budgetneutraliteit wordt gestand gedaan.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Bessemoerpark

Raadsvoorstel



Datum raadsvergadering
Raadscommissie R&W
Datum raadscommissie
Bijlagen div

Registratienr. RO 12.3298483
Datum B&W besluit 13 november 2012
Portefeuillehouder van der Schaaf
Steller Bert van de Vorstenbosch
Telefoon 8102
E-mail bert.van.de.vorstenbosch@groningen.nl

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Bessemoerpark

Concept raadsbesluit

De raad besluit:

- I. het herinrichtingsplan voor het Bessemoerpark vast te stellen;
- II. de overwegingen en motiveringen overeenkomstig dit voorstel over te nemen en het bestemmingsplan Bessemoerpark, digitaal vervat in het gml-bestand NL.IMRO.0014.BP514Bessemoerpark-vg01.gml en gebruikmakend van een ondergrond ontleend aan het Grootschalig Basis Bestand Groningen van oktober 2012 ongewijzigd ten opzichte van het ontwerp zoals dat ter inzage heeft gelegen, overeenkomstig dit voorstel vast te stellen;
- III. geen exploitatieplan vast te stellen, omdat een exploitatieplan niet noodzakelijk is.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Bessemoerpark

2

Publiekssamenvatting

Burgemeester en wethouders stellen de gemeenteraad voor om het bestemmingsplan Bessemoerpark vast te stellen. Het plan maakt de aanleg van het Bessemoerpark (tussen de Bessemoerstraat, de Dierenriemstraat en de Wilgenlaan) mogelijk, waar tevens een blok nieuwe woningen wordt gebouwd en een nieuw buurthuis.

Inleiding

De plannen voor de herinrichting van het Bessemoerpark zijn definitief. Het bestemmingsplan dat daarop is gemaakt is nu gereed voor vaststelling door uw raad.

Beoogd resultaat

Door vaststelling van het plan is de herinrichting van het park en de bouw van woningen en buurthuis voorzien van een actuele planologische basis.

Kader

Het gebied tussen de Bessemoerstraat en de Dierenriemstraat zal worden omgevormd tot een parkzone. De nieuwe inrichting moet de barrière van de huidige inrichting van de strook tussen de wijken Tuinwijk en Paddepoel (zuidoost) opheffen. Daarnaast is het plan voor de herinrichting van de zone een voortvloeiende uit de wijkvernieuwing in Paddepoel. Door die wijkvernieuwing, vooral ten zuiden van de Grote Beerstraat, is veel groen opgeofferd aan een vergroting van de woningdichtheid. Daarom is destijds de afspraak gemaakt dat in de Bessemoerstrook voor deze verdichting compensatie moet worden geboden. Na een lange periode van planvorming en zoeken naar middelen om het plan uit te voeren, is uiteindelijk gekomen tot een plan dat financieel uitvoerbaar is en gedragen wordt door de betrokken partijen in de wijk.

Argumenten/afwegingen

Het plan voor het Bessemoerpark gaat samengevat om:

- parkaanleg in de gehele strook, op ecologische basis met speelvoorzieningen;
- bouw van 32 rug-aan-rug starterswoningen in de sociale huur, met bijbehorende parkeerplaats;
- sloop en bouw nieuw buurtcentrum;
- omvormen van een stukje Dierenriemstraat aan de zuidkant van het park tot fietspad;• sloop van twee bejaardenblokjes.

In het kader van het plan is een Boomeffectanalyse (BEA) gemaakt en vastgesteld.

Maatschappelijk draagvlak/participatie

Vanaf begin 2011 is met een werkgroep van bewoners, wijkorganisaties en betrokken partijen gewerkt aan het maken van een plan voor het park. Allereerst heeft de werkgroep gekeken naar de basisindeling met bouwblokken en (fiets)paden. Daarna is de inrichting middels workshops bepaald. Na de zomer van 2011 was in grote lijnen de inrichting van het park gereed in een schetsontwerp. Centraal thema voor de inrichting is ecologie en duurzaamheid. Zo komt er geen speeltuin in het park, maar worden er zogenaamde spelaanleidingen geplaatst passend bij de ecologische inrichting. Dan gaat het bijvoorbeeld om water met stapstenen en ingegraven buizen om doorheen te kruipen. Op verzoek van de wijk komt de voetbalkooi terug in een in het park passende vorm. Het hiervoor genoemde water is een lager gedeelte in het park waar water in kan worden opgevangen (wadi), waarop de hemelwaterafvoer van de woningen afwatert. Deze woningen hebben groene sedumdaken op de bergingen en zijn voorzien van zonneboilers. Het plan voor de inrichting van het park is samen met de juridische vertaling ervan in dit bestemmingsplan door de Werkgroep Bessemoerpark aan de beide wijken gepresenteerd tijdens een inloopbijeenkomst op 14 december 2011. De reacties waren zeer positief. Er zijn twee

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Bessemoerpark

3

inspraakreacties ingediend met opmerkingen over de inrichting van het park en de fietspaden. Deze worden meegenomen in de inrichtingsplannen.

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 15 juni 2012 tot en met 26 juli 2012. Er zijn geen zienswijzen ontvangen en ook ambtshalve worden geen wijzigingen voorgesteld. Daarom kan het plan nu ongewijzigd ten opzichte van het ontwerp worden vastgesteld.

Financiële consequenties

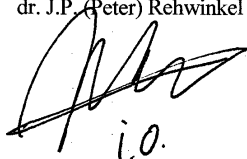
Uw raad heeft op 25 mei 2011 een krediet beschikbaar gesteld van 2,85 miljoen euro. Voor de uitvoering van dit bestemmingsplan is met de projectontwikkelaar (De Huismeesters) een exploitatieovereenkomst afgesloten. De overige maatregelen worden door de gemeente uitgevoerd en betaald. Het is daarom niet nodig dat uw raad bij dit bestemmingsplan een exploitatieplan vaststelt.

Realisering en evaluatie

Er is inmiddels begonnen met de bouw van de woningen. Het ontwerp voor het buurthuis wordt momenteel gemaakt en de bouw vindt plaats in 2013. De herinrichting van het park start begin 2013.

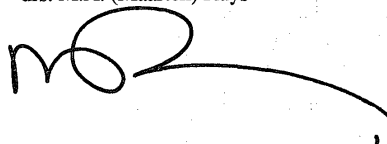
Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

de burgemeester,
dr. J.P. (Peter) Rehwinkel



i.o.

de secretaris,
drs. M.A. (Maarten) Ruys



Bijlage - Bestemmingsplan Bessemoerpark

Bestemmingsplan Bessemoerpark

versie vastgesteld

Bijlage - Bestemmingsplan Bessemoerpark

Bijlage - Bestemmingsplan Bessemoerpark

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding en doel	7
1.2 Begrenzing plangebied	7
1.3 Voorgeschiedenis	8
1.4 Cultuurhistorie	8
Hoofdstuk 2 De beoogde ontwikkeling	11
2.1 Inpassing in de ruimtelijk-functionele structuur	11
2.2 Wonen	12
2.3 Voorzieningen	12
2.4 Verkeer	13
2.5 Openbare ruimte	16
2.5.1 Groenstructuur	16
2.5.2 Waterstructuur	18
Hoofdstuk 3 Randvoorwaarden / omgevingsaspecten	21
3.1 Archeologie	21
3.2 Ecologie	23
3.3 Water	25
3.4 Milieu	27
3.4.1 Geluid (industrie, spoor en weg)	27
3.4.2 Luchtkwaliteit	27
3.4.3 Externe Veiligheid (transport, bedrijven/instellingen en buisleidingen)	27
3.4.4 Bodem	28
Hoofdstuk 4 Juridische toelichting	29
4.1 Algemeen	29
4.2 Geldende bestemmingsplannen en overige regelingen	29
4.3 Toelichting op de artikelen	30
4.3.1 Artikelsgewijze toelichting	30
4.3.2 Toelichting regeling van vrije beroepsactiviteiten en bedrijfsmatige activiteiten in en bij woningen	32
Hoofdstuk 5 Participatie, inspraak en overleg	35
5.1 Participatie	35
5.2 Inspraak	35
5.3 Overleg	36
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid /exploitatie	39
Regels	41
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	42
Artikel 1 Begrippen	42
Artikel 2 Wijze van meten	46
Artikel 3 Uitmetingsverschillen	47
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	48
Artikel 4 Groen	48
Artikel 5 Maatschappelijk	50
Artikel 6 Wonen	52
Artikel 7 Waarde - Archeologie 2	54
Hoofdstuk 3 Algemene regels	56
Artikel 8 Anti-dubbeltelbepaling	56
Artikel 9 Algemene gebruiksregels	57
Artikel 10 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening	58
Artikel 11 Algemene afwijkingsbevoegdheid	59
Artikel 12 Algemene wijzigingsregel	60
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	61
Artikel 13 Overgangsrecht	61

Bijlage - Bestemmingsplan Bessemoerpark

Artikel 14	Slotregel	62
Bijlagen.....		63
Bijlage 1	Staat van bedrijfsactiviteiten wonen-werken.....	64

Bijlage - Bestemmingsplan Bessemoerpark

Toelichting

Bijlage - Bestemmingsplan Bessemoerpark

Bijlage - Bestemmingsplan Bessemoerpark

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

In het Bessemoerpark worden vanaf 2012 enkele nieuwe ontwikkelingen in gang gezet. Er komen woningen en een nieuw buurthuis, de verkeersfunctie aan de zuidkant van het park verandert en de inrichting van het groen gaat ingrijpend wijzigen. Voor deze ontwikkelingen is een nieuw bestemmingsplan nodig. Daarnaast zijn de geldende bestemmingsplannen van een dusdanige leeftijd, dat zij geactualiseerd moeten worden.

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied ligt tussen Paddepoel zuidoost en de Tuinwijk, op korte afstand van het stadscentrum, en aan de zuidkant tegen de spoorlijn Groningen - Delfzijl / Roodeschool aan.



ligging plangebied in de stad

Aan de oostzijde vormt de (westrand van) de Bessemoerstraat de grens, aan de noordkant de Wilgenlaan, aan de westkant de achterzijde van de flats aan de Dierenriemstraat en gedeeltelijk de Dierenriemstraat zelf, aan de zuidkant de onderkant van diezelfde Dierenriemstraat.

Bijlage - Bestemmingsplan Bessemoerpark



plangrens

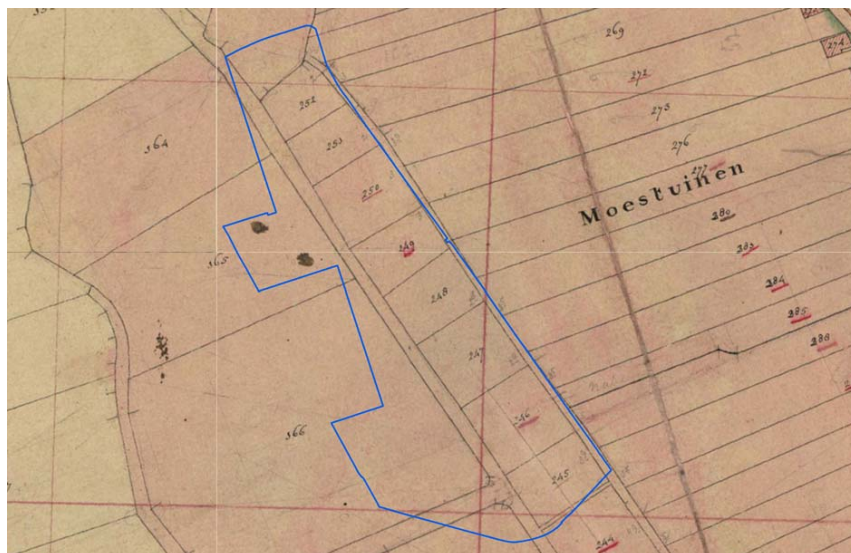
1.3 Voorgeschiedenis

De herinrichting van de Bessemoerstrook, zoals de locatie ook wel wordt genoemd, is een voortvloeisel uit de wijkvernieuwing in Paddepoel-zuid. Door die wijkvernieuwing, met name ten zuiden van de Grote Beerstraat, is veel groen opgeofferd aan een vergroting van de woningdichtheid. Daarom is destijds de afspraak gemaakt dat in de Bessemoerstrook voor deze verdichting compensatie moet worden geboden. Na een lange periode van planvorming en zoeken naar middelen om het plan uit te voeren, is uiteindelijk gekomen tot een plan dat financieel uitvoerbaar is en gedragen wordt door de betrokken partijen in de wijk. Dit bestemmingsplan vormt de planologische vertaling van het definitieve ontwerp voor het Bessemoerpark.

1.4 Cultuurhistorie

Het plangebied van dit bestemmingsplan bestond in 1832 uit een smalle strook kleine percelen met aan beide zijden een 'weg' (zie figuur hieronder). De indeling in kleine percelen heeft waarschijnlijk te maken met de waterhuishouding: de lage ligging aan de voet van de Hondsrug, versterkt door de afwatering van de langgerekte moestuinpercelen (vanaf de Moesstraat in westelijke richting) vereisten een goede afwatering. Desalniettemin waren de kleine percelen allemaal 'moestuin' in 1832. Deze smalle strook percelen wordt ook wel 'de Rijskampen' genoemd. De benaming Rijskampen voor deze strook kwam reeds in 1650 voor. 'Rijskampen' verwijst waarschijnlijk naar rijshout (hout van wilgen). Langs de sloten van de kleine percelen groeiden waarschijnlijk wilgen, aangezien deze goed tegen vocht kunnen.

Bijlage - Bestemmingsplan Bessemoerpark



De plangrens van bestemmingsplan Bessemoerstrook + De Kadastrale Minuut (1832) met hierop herkenbaar de Rijskampen en de langgerekte moestuinpercelen (richting de Moesstraat).

Aan weerszijden van de Rijskampen liepen twee 'wegen'. Aan de westzijde was dit een weg die ter hoogte van boerderij en nu wijkpost Park Selwerd 2 aansloot op de Paddepoelsterweg. De huidige Kerklaan volgt vanaf het spoor tot aan het Noorderplantsoen nog exact het tracé van deze weg. Aan de oostzijde van de Rijskampen liep een steeg waar nu de Bessemoerstraat en (ten zuiden van het spoor) Veldstraat lopen. Vanuit deze steeg waren zowel de moestuinen van de Rijskampen als de langgerekte moestuinpercelen van de Moesstraat te bereiken. De steeg kreeg in de 18e eeuw de naam Bestemoersteeg of Maaikemenkesteegje. Beide benamingen verwijzen mogelijk naar eretitels van Maria-Louisa van Hessen-Cassel, echtgenote van stadhouder Jan-Willem Friso, namelijk "Bestemoer" en "Maaikemeu". De zeer populaire Maria-Louisa was na de dood van haar man 20 jaar lang regentes over Groningen, Friesland en Drenthe.

De Rijskampen markeerden de overgang van moestuinen en akkers aan de oostzijde naar weideland aan de westzijde. Rond de Moesstraat bevonden zich aan weerszijden moestuinen. Moeskers profiteerden hier van de nabijheid van de stad en goede teeltomstandigheden: een natuurlijke afwatering (vanwege de ligging boven op de Hondsrug en de afwatering in oostelijke en westelijke richting) en een betrekkelijk dunne kleilaag die met het onderliggende zand tot goede tuingrond verwerkt kon worden. Het verder bij de Hondsrug vandaan gelegen gebied van de Rijskampen tot aan het Reitdiep werd veelvuldig "Achter de Rijskampen" genoemd en was juist in gebruik als weideland. Op de Bonnebladen (1908) valt te zien dat zowel de steeg aan de oostzijde (Bessemoersteeg) als de weg aan de westzijde van de Rijskampen (Verlengde Kerklaan) nog aanwezig zijn. Waar in 1832 alle percelen nog onbebouwd waren, zijn in 1908 de meeste percelen bebouwd. Ook valt op dat enkele percelen ten westen van de Verlengde Kerklaan ook in gebruik zijn genomen als moestuin of akker. In 1932 is inmiddels een deel van de nieuwe Tuinwijk tot stand gekomen, doch de situatie bij de Rijskampen is nog ongewijzigd. De bebouwing volgt de verkavelingspatronen en stopt ongeveer bij de Bessemoersteeg (zie foto op volgende pagina).

Bijlage - Bestemmingsplan Bessemoerpark



Luchtfoto uit 1932. De pijltjes geven globaal aan waar De Rijskampen zich bevinden. Te zien valt onder andere de nieuwbouw van de Tuinwijk (ophoudend bij de Bessemoersteeg), de Verlengde Kerklaan (niet meer bestaand; lopend dwars door het huidige bestemmingsplangebied) en de spoorlijn Groningen-Sauwerd.

In de jaren 1960-1967 wordt de nieuwe uitbreidingswijk Paddepoel aangelegd. Daarbij worden het beloop van de Verlengde Kerklaan en de structuur van de Rijskampen volledig gewist. Tussen de Bessemoerstraat, die nog wel de loop van de historische Bessemoersteeg volgt, en de nieuwe Dierenriemstraat wordt een groenstrook aangelegd. Deze groenstrook scheidt de vooroorlogse Tuinwijk (oostzijde) van de de naoorlogse uitbreidingswijk Paddepoel ten westen en noordwesten hiervan. De groenstrook vormt het zuidelijke gedeelte van een in noordelijke richting doorlopende, maar hier veel breder opgezette groenzone, die hier als een echt wijkpark is vormgegeven met waterpartijen en dergelijke. Deze vormt tevens een groene buffer tussen de wijken Paddepoel en Selwerd, die gelijktijdig (1960-1966) ten noorden van de Tuinwijk en de Studentenbuurt werden aangelegd.

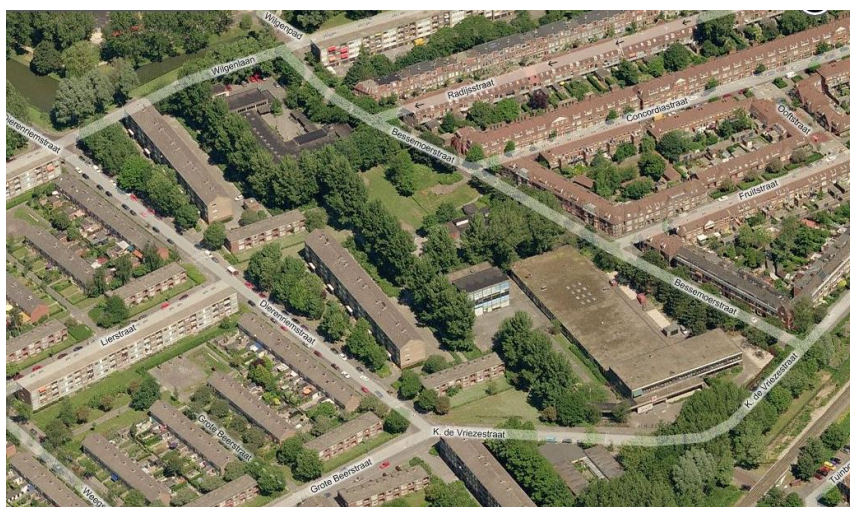
In de groenstrook van de Bessemoerstraat werden enkele wijkvoorzieningen gebouwd als scholen en een buurtcentrum. Het zuidelijk in de groenstrook gelegen scholencomplex aan de Dierenriemstraat 1 is tijdens de inventarisatie van naoorlogse architectuur en stedenbouw wel meegenomen, maar uiteindelijk niet aangewezen. Het bijzondere kunstwerk van George van der Wagt (een betonnen wand waarin drie abstracte sculpturen), dat zich in de muur van de school bevond, is in 2008 herplaatst in het vensterhuis van Lewenborg.

Bijlage - Bestemmingsplan Bessemoerpark

Hoofdstuk 2 De beoogde ontwikkeling

2.1 Inpassing in de ruimtelijk-functionele structuur

Binnen het plangebied zijn functies wonen, onderwijs (2 scholen) en maatschappelijk (buurtcentrum) aanwezig.



*het Bessemoerpark in vogelvlucht, met links Paddepoel-zuid en rechts de Tuinwijk en de spoorlijn
(bron: Bing Maps)*

De uitgangspunten voor vernieuwing en verandering in het gebied zijn:

- de versterking van het gebied als groene overgangszone;
- het versterken van de groenstructuur. De richting en oriëntatie van de bebouwing en een deel van de groenstructuur wijkt af van de aanpalende wijken;
- het verbeteren van de sociale veiligheid.

Daartoe worden de volgende maatregelen genomen.

- De twee zogenaamde bejaardenblokjes aan de Dierenriemstraat worden gesloopt en de vrijgekomen plekken worden groen ingevuld.
- Het in de zuidpunt gelegen schoolcomplex wordt gesloopt en het terrein wordt beperkt bebouwd met woningen. Het resterende gebied wordt groen ingevuld. Voor de nieuwe te ontwikkelen woningen gelden de volgende uitgangspunten:
 1. Qua oriëntatie moeten zij zich conformeren aan de richting van de flats om zo het open en continue karakter van het gebied te herbevestigen.
 2. Alle vier zijden moeten worden ontworpen als voorgevel.
 3. Het parkeren wordt geconcentreerd in de zuidoosthoek van het gebied.
- De relatief brede (auto)weg aan de zuidzijde wordt omgezet in een fietsroute, zodat het groen van de zone zich beter kan verbinden met het groen langs het spoor.
- Het bestaande buurtpand wordt gesloopt, met herbouw gericht op zowel Paddepoel als de Tuinwijk op een parkgerichte locatie.
- Het schoolcomplex van de Van Lieflandschool op de hoek Wilgenlaan-Bessemoerstraat wordt gehandhaafd, met als toekomstige optie een verdere uitbreiding van het park als de school hier op

Bijlage - Bestemmingsplan Bessemoerpark



schetsontwerp van de gewenste toekomstige situatie, gezien vanuit het zuidwesten

2.2 Wonen

De vergroening van de Bessemoerstrook is van betekenis voor de kwaliteit van de leefomgeving in Paddepoel Zuid en de Tuinwijk. Deze ontwikkeling komt de kwaliteit van wonen in deze buurten ten goede. Met de wijkvernieuwing is het woningaanbod aanzienlijk verruimd. Samen met de renovatie en herstructurering in de Tuinwijk ontstaat er een aantrekkelijk woongebied op korte afstand van het centrum.

In de Bessemoerstrook is ruimte voor een kleinschalige woonvorm. In aanvulling op de gerealiseerde nieuwbouw in de koopsector in Paddepoel Zuid zullen hier compacte woningen in de sociale huursector worden aangeboden. Het gaat om 32 grondgebonden zogenaamde rug-aan-rug woningen. Dit programma is van belang voor met name jonge huishoudens en levert daardoor een bijdrage aan een gevarieerde bevolkingsopbouw in dit deel van de stad.

De kwaliteitsnormen van de Groninger Woonkwaliteit zijn van toepassing. Uitgegaan wordt van een duurzaam en energiezuinig concept voorzien van, waar mogelijk, groene daken en benutting van zonne-energie. In dit woningbouwplan zullen groene daken komen op de bergingen van de woningen. De huizen krijgen ook zonneboilers.

2.3 Voorzieningen

Het huidige buurthuis is in een slechte staat van onderhoud en moet worden vervangen. In het plangebied is ruimte voor een nieuw gebouw met dezelfde functie. Voor de nieuwbouw worden de volgende uitgangspunten gehanteerd.

- Het gebouw krijgt eenzijdige oriëntatie.
- Het gebouw is bestemd voor zowel de Tuinwijk als Paddepoel Zuidoost.
- In oppervlakte wordt de nieuwbouw niet groter dan het bestaande buurthuis.

Bijlage - Bestemmingsplan Bessemoerpark



het huidige buurthuis

Noordelijk in het plangebied blijft de daar aanwezige Van Lieflandschool gehandhaafd. Om de parkfunctie van het gebied verder te versterken, zou op termijn deze school uit het park moeten verdwijnen. Dit zal echter in de planperiode van dit bestemmingsplan (10 jaar) niet gerealiseerd kunnen worden. Daarom wordt de bestaande school in dit plan positief bestemd.

2.4 Verkeer

Algemeen

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

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

Autostructuur

Het gebied maakt volledig deel uit van een verblijfsgebied. De aangrenzende wegen zijn erftoegangswegen oftewel woonstraten. Het verblijven staat centraal en de maximumsnelheid is 30 km/uur. De inrichting voldoet aan de gewenste inrichting van dit soort straten. Drempels en verhoogde kruispunten zorgen voor het gewenste verkeersgedrag.

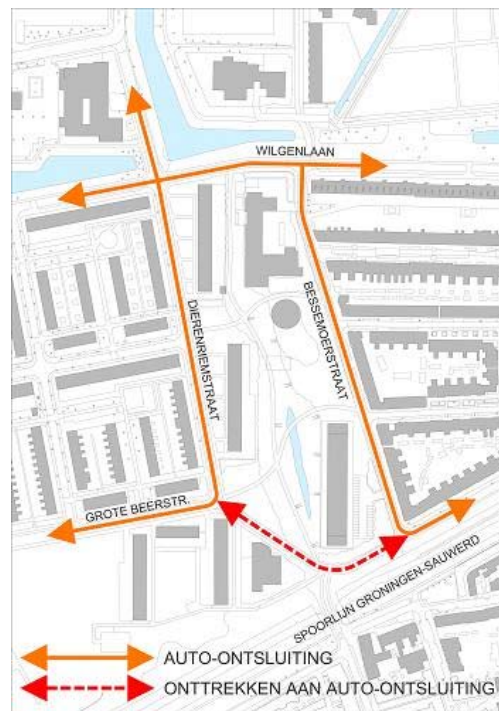
Op dit moment verbindt de Dierenriemstraat tussen de Grote Beerstraat en de Klaas de Vriezestraat (langs het spoor) Paddepoel Zuidoost met de Tuinwijk.

Bijlage - Bestemmingsplan Bessemoerpark



Dierenriemstraat

Vanuit ruimtelijke overwegingen is het wenselijk dit deel van de Dierenriemstraat af te sluiten voor het autoverkeer. Er is slechts beperkt inter-wijkverkeer. Ook is deze verbinding niet noodzakelijk voor de (auto)ontsluiting van Paddepoel Zuidoost. Wel verbindt het het zuidelijk deel van de Tuinwijk met de Zonnelaan (en de Prinsesseweg). Het autoverkeer zal een andere route door de wijk moeten nemen. Gezien de hoeveelheid verkeer en de beperkte omrijafstand is dit acceptabel. De verbinding blijft intact voor fietsers.

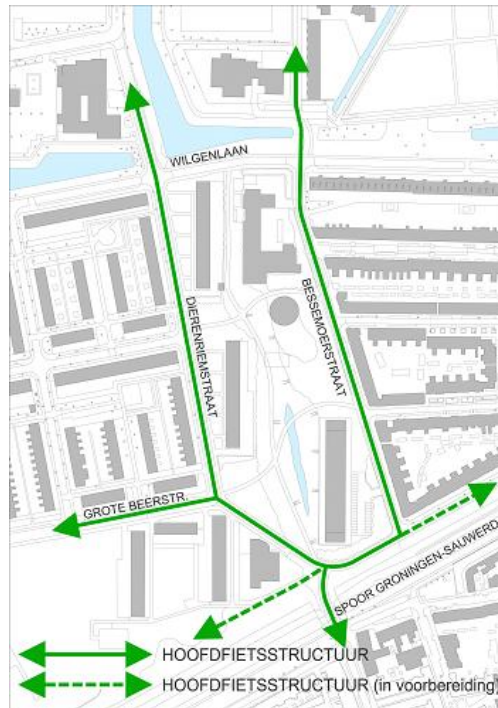


Bijlage - Bestemmingsplan Bessemoerpark

Aandachtspunt is de autobereikbaarheid van de school 'De Zaaier'. Het halen en brengen van de kinderen met taxibusjes moet mogelijk blijven op dit deel van de Dierenriemstraat. Dat kan door informele parkeerplaatsen aan te leggen en de taxibusjes ontheffing te verlenen voor het gebruik van het fietspad. Hulpverleningsdiensten kunnen indien noodzakelijk eveneens gebruik maken van het fietspad.

Fietsstructuur

Het gebied wordt begrensd door een aantal hoofdfietsroutes. Vanuit de fietstunnel onder het spoor lopen twee belangrijke fietsroutes richting Paddepoel, Selwerd en vooral Zernike. De een begrenst het gebied aan de oostzijde, de Bessemoerstraat, de andere aan de westzijde, de Dierenriemstraat. Belangrijk is dat deze routes niet alleen in stand worden gehouden, maar daar waar mogelijk kwalitatief worden verbeterd. Zo kan de inrichting van de Bessemoerstraat fietsvriendelijker.



Op termijn zal het nieuwe fietspad tussen de fietstunnel en de Klaas de Vriezestraat ook deel uitmaken van een hoofdfietsroute langs de noordzijde van het spoor.

Voetgangersstructuur

Het park vormt een verbindend element tussen Paddepoel Zuidoost en de Tuinwijk. Het aangepaste padenverloop onderstreept dat. Daarnaast wordt het padenverloop afgestemd op de nieuwe functies en bebouwing.

Bijlage - Bestemmingsplan Bessemoerpark

Parkeren

Bij de nieuwbouwplannen dient rekening gehouden te worden met voldoende parkeerruimte op de juiste plaats voor zowel de auto als de fiets. Het aantal parkeerplaatsen wordt bepaald aan de hand van de geldende gemeentelijke parkeernormen. De kosten van de parkeerplaatsen zijn voor rekening van de ontwikkelaar en de parkeerplaatsen dienen in principe op eigen erf te worden gerealiseerd.

2.5 Openbare ruimte

2.5.1 Groenstructuur

In het Bomenstructuurplan is vastgesteld welke bomenstructuren voor de stad belangrijk zijn. De Bessemoestraat is onderdeel van de bomenhoofdstructuur.



uitsnede uit de kaart bij het Bomenstructuurplan

De ambitie is deze te behouden en te versterken. Met de planuitwerking dient met de bomen rekening gehouden te worden. Dit geldt met name indien er sprake is van het opheffen van het hoogteverschil tussen de Bessemoestraat en het naastgelegen terrein.

Op het terrein hebben de meeste populieren een goede levensverwachting en zijn hiermee waardig om in de planuitwerking behouden te worden. Uit de inventarisatie is gebleken dat ze een status hebben van potentieel monumentaal. Ten noorden van het huidige buurthuis staat een waardevolle eik die potentieel monumentaal is. De ambitie is deze te behouden.

Voor het behouden van bomen is een goed inzicht in de wortelontwikkeling van levensbelang. Nader onderzoek voor de planuitwerking is hiervoor wenselijk.

Binnen het plangebied staan diverse soorten bomen. De structuur van de beplanting valt in twee delen uiteen, namelijk:

- de grote populierenrijen die de richting volgen van de hogere bebouwing en
- de overige bomen die in een zogenaamd wildverband staan en als solitaire bomen het gebied vullen.

Bijlage - Bestemmingsplan Bessemoerpark



populierenrij

De populieren hebben een goede levensverwachting waardoor het wenselijk is met deze bomen rekening te houden in de planvorming.



Bessemoerstraat

Bijlage - Bestemmingsplan Bessemoerpark

Daarnaast staan aan de Bessemoerstraat markante kastanjabomen. Er is geconstateerd dat er kastanjeziekte aanwezig is in een deel van deze bomen. Maar de levensverwachting van de bomen is onduidelijk omdat de ontwikkeling van de ziekte nog niet bekend is. De bomen worden periodiek aan een vitaliteitsonderzoek onderworpen waarna zonodig beheermaatregelen worden genomen teneinde deze groenstructuur in stand te houden. Voor een groot deel staat er onder de kastanjabomen onderbeplanting, bestaande uit heesters met diverse hoogtes.

De ambitie voor dit gebied is o.a. om de groenstructuur te versterken en te verbeteren. Daartoe worden de volgende middelen ingezet.

- De bestaande onderbeplanting wordt op een aantal plaatsen verwijderd waardoor meer openheid en doorzicht wordt verkregen, en hierdoor wordt de sociale veiligheid verbeterd.
- Er wordt een ecologische zone in de noord-zuidrichting met een variabele breedte ingericht. De inrichting bestaat voornamelijk uit ecologisch beheerd gazon (bloemenweide), een wadi en een aantal solitaire heesters. Veel bebouwing en bestrating wordt omgevormd naar ecologisch groen waardoor de oppervlakte groen toeneemt.
- Het padenverloop door het plangebied wordt ook aangepast en afgestemd op de nieuwe functies en bebouwing.

2.5.2 Waterstructuur

Waterstructuur huidige situatie

In het plangebied is geen waterstructuur aanwezig en komt geen oppervlaktewater voor.

Met de ecologische omvorming van het gebied zoals hierboven beschreven wordt een zogenaamde wadi aangebracht met een overloop op de regenwaterriolering. Een wadi is een verlaging in het maaiveld waarbij tijdens hevige regenbuien tijdelijk water kan staan en die als bufferings- cq. infiltratievoorziening wordt toegepast.

Het gebied maakt onderdeel uit van een peilvak waar een waterpeil van -0,72 m NAP aangehouden wordt. Het water in dit peilvak watert af naar het Reitdiep.

Waterfunctie

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

Ten noorden van het plangebied komt alleen de functie stedelijk water voor. Dit ligt in de regel in het stedelijk gebied en nabij woonwijken. Het dient voor waterberging en deels voor aan- en afvoer. De waterfunctie is in onderstaande figuur weergegeven.

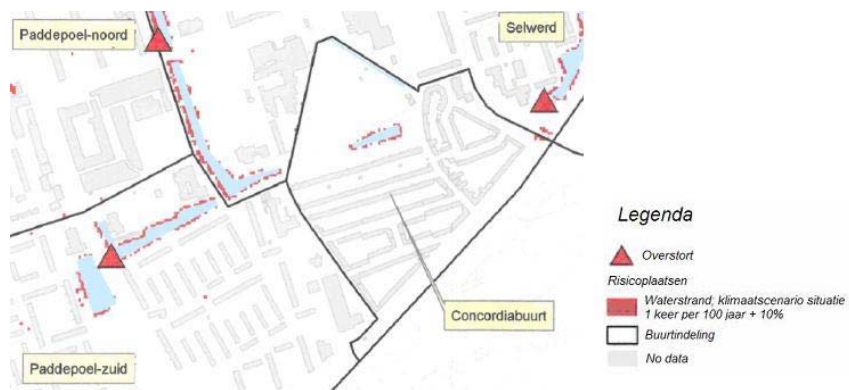


waterfunctie

Bijlage - Bestemmingsplan Bessemoerpark

Waterberging

De oppervlakte van de waterpartijen is voldoende om het neerslagoverschot dat tijdens het klimaatscenario optreedt te bergen. De maximale waterstandstijging bedraagt 1,35 meter. Voor dit gebied voldoet deze situatie.



Stedelijke wateropgave Bessemoerstrook

Bijlage - Bestemmingsplan Bessemoerpark

Bijlage - Bestemmingsplan Bessemoerpark

Hoofdstuk 3 Randvoorwaarden / omgevingsaspecten

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

3.1 Archeologie

Inleiding

In 1992 is door het Nederland het 'verdrag van Valetta' ondertekend, in de volksmond ook wel 'verdrag van Malta' genoemd. Het verdrag van Malta is wettelijk vertaald met een ingrijpende wijziging in de Monumentenwet 1988 en enkele andere wetten, zoals de Ontgrondingenwet en de Woningwet. Hierin wordt de verantwoordelijkheid voor een goede omgang met eventueel aanwezige archeologische waarden bij de gemeenten gelegd. De bescherming van die waarden dient te worden meegenomen in de ruimtelijke ordening, d.w.z. de bestemmingsplannen.

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

De overslibde wierden van Paddepoel

Bij de aanleg van de wijk Paddepoel, waarin de Bessemoerstrook ligt, zijn opgravingen verricht op een gedeelte van deze wierden uit het begin van de jaartelling, nu bekend als de overslibde wierden van Paddepoel. Deze aangetroffen en opgegraven wierden lijken zich te concentreren rond de oeverwallen van (oudere) lopen van de Drentse A die gereconstrueerd werden door Clingenborg. Het vermoeden is dat de Drentse A ook ter hoogte van de Bessemoerstrook heeft gelopen. Dit vermoeden is - behalve door de reconstructies van Clingenborg - onder andere gebaseerd op de resultaten uit een opgraving aan de Eikenlaan 290 in 1998. Dit terrein ligt op de meest noordelijke punt van de Hondsrug. Aan de westzijde bleek de Hondsrug hier aangesneden te zijn door een oude loop van de Drentse A. In dit onderzoek kwam ook naar voren dat de bewoningssporen waren afgedekt door afzettingen van de Drentse A. De bewoning die hier is aangetroffen is gedateerd in de derde eeuw na Christus.

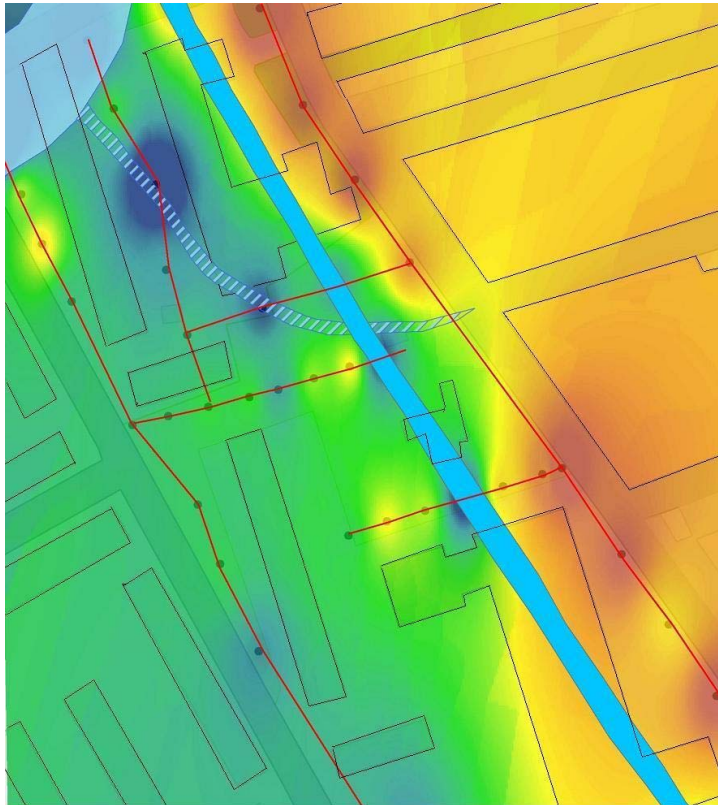
Omdat op en rond de oude oeverwallen de kans het grootst is dat er zich nederzittingsresten bevonden, is de archeologische verwachting van de Bessemoerstrook ook hoog te noemen. Deze kleine wierden zijn te beschouwen als separate huisertjes, en overleefden niet elke grote overstroming. Een aantal ervan zijn weer afgedekt door kleilagen die latere overstromingen achterlieten en dus niet meer aan het oppervlak zichtbaar.

Booronderzoek

Om beter inzicht te krijgen in de archeologische verwachting van het gebied, de intactheid van de bodem en de oude loop van de A, is in 2010 samen met de Rijksuniversiteit Groningen een archeologisch booronderzoek verricht.

Gebaseerd op de boorresultaten zijn er een paar aanwijzingen die erop duiden dat een oude loop van de Drentse A inderdaad mogelijk in het noordwesten van de Bessemoerstrook heeft gestroomd (zie onderstaande figuur). Hier duikt het keileem weg en er zijn natuurlijke kleilagen aangetroffen. Om met zekerheid te kunnen bepalen of hier de Drentse A heeft gestroomd zal in dit gebied een proefsleuf gegraven moeten worden.

Bijlage - Bestemmingsplan Bessemoerpark



Resultaten van het booronderzoek, gecombineerd met een hoogtekarta van het keileem. In het noordwesten de mogelijke loop van de Drentse A, in blauw, met een eventuele zijtak in blauw gearceerd. In donkerblauw een recentere sloot, op basis van de verstoringen die zijn aangetroffen in de boor.

In een aantal boringen is aardewerk uit de nieuwe tijd aangetroffen. Deze fragmenten lijken uit een sloot afkomstig te zijn. Deze sloot is niet teruggevonden op historische kaarten en omdat het aardewerk niet precies te dateren is, is het lastig te bepalen uit welke tijd deze mogelijke sloot afkomstig is. De intactheid van de bodem is – onder een ophogingslaag die in het hele gebied aanwezig is – goed te noemen. Eventueel aanwezige archeologische resten kunnen daarom goed geconserveerd zijn.

Bescherming

Een van die oeverwallen die de A heeft achtergelaten ligt hoogstwaarschijnlijk –met een zijgeul – onder de Bessemoerstrook. Zowel in de rivierloop als op de oeverwallen, beide in de jaren '60 opgehoogd, is daarom sprake van een hoge trefkans op archeologische resten. Er zouden zich op deze oeverwallen meer overslibde wierden kunnen bevinden.

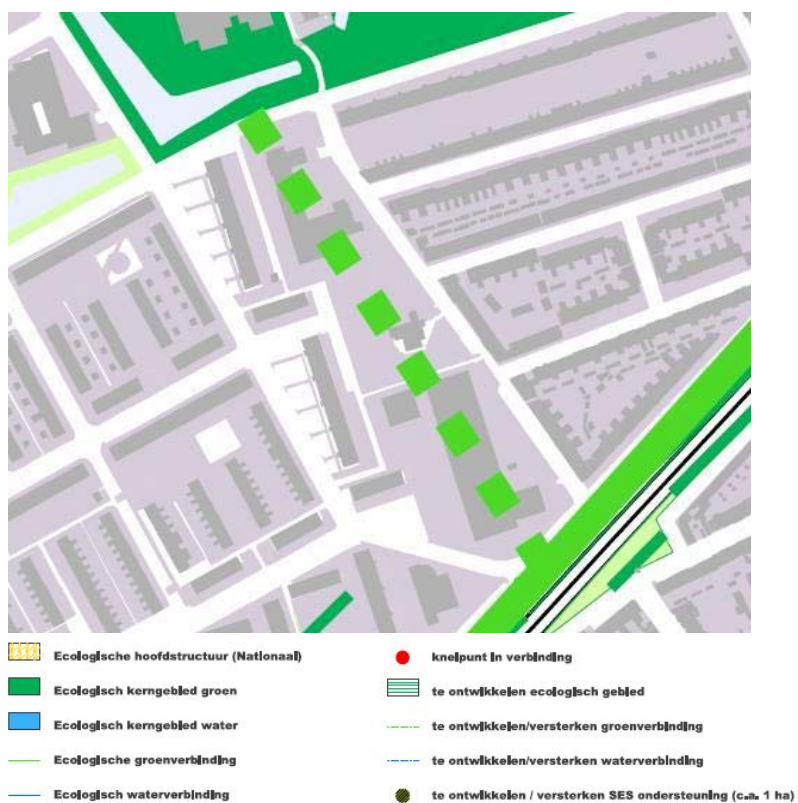
Het gebied moet - op basis van de resultaten van het booronderzoek - bestemd worden als Waarde-Archeologie 2. Dit betekent dat er bij ingrepen boven de 200 vierkante meter onderzoek moet plaatsvinden. Dit onderzoek dient door middel van proefsleuven te worden uitgevoerd.

Bijlage - Bestemmingsplan Bessemoerpark

3.2 Ecologie

Ecologische groenstructuur

Het Bessemoerpark betreft een stadsgedeelte met verschillende gebruiksfuncties in een groen decor. Het groen is een belangrijk onderdeel van het Groenstructuurplan met de kwalificatie 'basisgroenstructuur' en te 'versterken ecologische verbinding' volgens de Stedelijke Ecologische Structuur 2011. Vanwege de ligging in het noordelijke stadsdeel en de aansluiting op groengebieden in de bredere omgeving is het een belangrijke ecologische verbinding als onderdeel van de stedelijke ecologische structuur. Als schakel verbindt het de ommelanden met de binnenstad. Hogeland en Koningslaagte worden via de Paddepoelsterweg en Selwerderhof, Park Selwerd, Bessemoerpark en Noorderbegraafplaats verbonden met de spoorzone Noorderplantsoen en Diepenring. Het park zelf bestaat momenteel uit gazonpartijen, boom- en heesterstructuren en verschillende gebouwen. In al deze biotopen komen verschillende natuurwaarden voor. De barrières in de ecologische verbinding, te weten de noordelijke ringweg, de Eikenlaan en de spoorzone worden in verschillende projecten als het Fietspadenproject en de Regiotram aangepakt. Door middel van groene geleiding of ecoduikers ontstaan verbindingroutes of passages voor dieren. Al deze passages dragen bij aan mobiliteit van soorten onder invloed van populatiedynamica en klimaatontwikkelingen.



Bijlage - Bestemmingsplan Bessemoerpark

Natuurwaarden

De huidige (stads)natuurwaarden zijn gemiddeld. Boom- en struikbiotopen zijn voldoende aanwezig. Ouderdom en soortenvariatie dragen bij aan de biodiversiteit. Het biedt voedsel, dekking en voortplantingsmogelijkheden. Water en bloemrijke biotopen ontbreken nagenoeg, met uitzondering van de schooltuindelen. Zodoende zijn er maar beperkte levenskansen voor amfibieën, bijen en vlinders. In het park leven vogelsoorten als grote bonte specht, boomkruiper, zwartkop en winterkoning, maar ook zoogdieren als vleermuizen en egel. Er is echter maar beperkte ruimte voor het potentieel grote aantal holenbroeders aanwezig. De hoge bomen maken daarnaast het gebied waardevol voor vleermuizen. Met name de dwergvleermuis en laatvlieger zijn hier aanwezig. Daarnaast maken franjestaart, grootoor en baardvleermuis een kans.

Gewenste ontwikkeling

Door uitvoering van het huidige plan komt de beloofde groencompensatie als gevolg van bouwontwikkelingen langs de noordelijke spoorzone in het Bessemoerpark tot stand. Behoud van hogere en oudere bomen maar ook behoud van variatie in soorten is gewenst. Hierbij moet gestreefd worden naar aanplant van ontbrekende waardevolle soorten als sporkenhout, tweestijlige meidoorn, gele kornoelje en sleedoorn. Ontbrekende thema's als water en bloeiende kruiden zullen de natuurwaarden verder kunnen versterken. Dit kan in de huidige planvorming worden opgenomen. Een belangrijk onderdeel van het plan betreft de verbinding met omliggende groen- en natuurgebieden. Genetische uitwisseling en klimaatopwarming vragen om duurzame, goed functionerende ecologische verbindingen. Deze bestaan in dit geval uit aansluitingen tussen en relaties met het groen aan de noordkant (langs het Wilgenpad) en aan de zuidkant (langs de spoorzone). Optimale stadsverbindingen zijn minimaal 25 meter breed en bevatten een boom-, struik- en kruidlaag benevens een waterelement om voor doelsoorten als dwergmuis, vuurvlieder en kleine watersalamander passeerbaar te zijn. Inrichting en beheer moet afgestemd zijn op het Doelsoortenbeleid Noord.

Overige aandachtspunten

Een gevarieerd nestkastenaanbod kan in belangrijke mate voorzien in het gebrek aan broedplekken voor holenbroeders. Ook in de vormgeving en bouwwijze van nieuwe gebouwen als het buurtcentrum en de woningen kunnen specifieke voorzieningen voor bijvoorbeeld huismus, gierzwaluw, mees en vleermuis worden opgenomen. Als laatste moet nadrukkelijk het thema groene daken worden genoemd. Al deze voorzieningen versterken het groene en duurzame imago en bieden nog meer biodiversiteit.

Wet- en regelgeving

In het gebied heeft een ecologische quickscan plaatsgevonden. Er komen geen beschermde planten voor of beschermde vaste rust- en verblijfplaatsen van vogels of dieren. Bij sloop van gebouwen en kap van bomen moeten deze werkzaamheden getoetst worden aan de Flora- en faunawet. Vleermuisonderzoek heeft uitgewezen dat er geen conflicten zullen optreden met de Flora- en faunawet en het ecologisch beleid. Alle vogels zijn beschermd. Kap en ruimen van groen moet daarom buiten het broedseizoen plaatsvinden. Het bestemmingsplan heeft een afstand tot het Natura 2000 gebied Leekstermeer van ruim 4 km. Er is gezien de ontwikkelingen en deze afstand geen sprake van de zogenaamde 'externe werking' ten opzichte van dat gebied.

Bomen en struiken

De Bomen Effect Analyse (BEA) die is opgesteld maakt de consequenties voor het groen duidelijk. Het groen is hiervoor uitvoerig geïnventariseerd en vergeleken met het ontwerp voor het park. De BEA maakt duidelijk dat er in totaal globaal 45 bomen (waarvan er 40 kapvergunningplichtig maar niet (potentieel) monumentaal zijn) en 830 m² houtopstand (bosjes en struiken) moet worden gekapt. Er worden geen (potentieel) monumentale bomen gekapt. Op basis van de planuitwerking kunnen de hoeveelheden maximaal 20 % positief of negatief afwijken. Dit kan pas met nader onderzoek worden

Bijlage - Bestemmingsplan Bessemoerpark

bepaald.

Met de herinrichting van het Bessemoerpark komt er veel meer oppervlakte ecologisch groen doordat slechts een gedeelte van de bebouwde/verharde oppervlakte weer wordt bebouwd en bestraat. Doordat het park sociaal veiliger gemaakt wordt, zal dat niet gebeuren met bomen en struiken, maar voornamelijk met kruiden en de aanplant van lage struiken. Er kan niet worden voldaan aan de 1:1 compensatie die in dit basisgroen wenselijk is maar de ecologische aantrekkelijkheid wordt door de vergroting van het groenareaal en de biodiversiteit wel vergroot.

3.3 Water

Het waterbeleid voor Groningen is vastgelegd in 'Waterwerk', het Groninger water- en rioleringsplan 2009-2013. Daarnaast wordt gewerkt volgens de stedelijk wateropgave van het waterschap Noorderzijlvest en van het waterschap Hunze en Aa's.

Het beleid is vertaald in ambities voor de gemeente Groningen. De centrale ambitie is het streven naar een duurzaam stedelijk waterbeheer. Doelen bij het duurzaam stedelijk waterbeheer zijn onder meer:

- Inspelen op klimaatveranderingen.
- Voorkomen en beperken van wateroverlast.
- Inrichten en beheren van het water op een wijze die aansluit bij natuurlijke processen.
- Verhogen van de natuurwaarde van wateren en oevers.
- Bevorderen van recreatief medegebruik van water en oevers.
- Verbeteren van de leefomgevingkwaliteit in de wijken.
- Zuiniger omspringen met drinkwater en grondwater.
- Vergroten van het maatschappelijke draagvlak voor duurzaam waterbeheer.

Duurzaam stedelijk waterbeheer moet dus leiden tot een natuurlijker functionerend watersysteem. Dit kan worden gerealiseerd door een scala aan maatregelen, zoals waterbesparing, het voorkomen en zonedig terugdringen van verontreinigingen en het natuurlijker inrichten van waterlopen en vijvers. De natuurlijke relatie van water met zijn omgeving ligt in steeds sterkere mate (mede) ten grondslag aan de ruimtelijke ontwikkeling. Het water als medeordenend principe. Water legt verbindingen tussen bodem, natuurlijke ontwikkeling en de gesteldheid en beleving van de woon- en werkomgeving.

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

Bodem

De drooglegging is de afstand van het oppervlaktewaterpeil tot aan de bovenzijde van het maaiveld. De ontwateringsdiepte is de afstand van de grondwaterstand tot aan het maaiveld. Het verschil tussen de drooglegging en de ontwateringsdiepte wordt veroorzaakt door de opbolling van het grondwater tussen de watergangen. De ontwateringsdiepte moet bij wegen en bomen minimaal 1,00m zijn en bij gebouwen moet dit minimaal 0,20m zijn beneden de afdekking van de bodem van de kruipruimte. Bij kruipruimteeloos bouwen moet deze afstand minimaal 0,20m beneden de fundering zijn. Op dit moment zijn onvoldoende gegevens beschikbaar om een uitspraak te doen over de ontwateringsdiepte. De drooglegging bij winterpeil t.o.v. het laagste relevante maaiveld bedraagt in het gebied 1,52 m (bron: Stedelijke wateropgave Groningen). De drooglegging in het gebied is goed.

Riolering

De riolering in het plangebied maakt deel uit van het riool van Paddepoel-zuid. Hier ligt een gemengd stelsel. Het afvalwater stroomt af richting het rioolgemaal van Selwerd. In de Dierenriemstraat wordt een regenwaterriool aangelegd. Dit riool kan benut worden voor het afkoppelen van water dat valt op schoon afvoerend oppervlak binnen dit plangebied.

Bijlage - Bestemmingsplan Bessemoerpark

Water en riolering bij ontwikkelingen

Bij ontwikkelingen in het gebied moet rekening gehouden worden met de eventuele gevolgen van een toename van verhard en bebouwd oppervlak. Door verdere verstedelijking komt regenwater sneller tot afstroming. Voor het bestaande watersysteem betekent deze toename een extra belasting en moet meer water worden geborgen. Hiervoor wordt door de waterschappen een compensatie in de vorm van oppervlaktewater vereist. Als vuistregel wordt een compensatie van 10% van de toename van het verhard en / of bebouwd oppervlak in de vorm van oppervlaktewater geëist. Indien watergangen gedempt worden door nieuwe ontwikkelingen moet dit gecompenseerd worden door de aanleg van nieuwe watergangen / -partijen. Het water moet indien mogelijk vertraagd afvoeren op de bestaande hoofdwatergangen door het plangebied.

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

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

De geplande woningen krijgen een regenwaterafvoer op de centrale wadi in het park.

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

Bouwmaterialen

Bij de bouw van de gebouwen mogen geen materialen gebruikt worden die milieuverontreinigend zijn zoals lood, zink en koper. Ook bepaalde bitumen en behandeld hout logen milieugevaarlijke stoffen uit welke via het regenwater in het oppervlaktewater terecht kunnen komen.

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

Bijlage - Bestemmingsplan Bessemoerpark

3.4 Milieu

3.4.1 Geluid (industrie, spoor en weg)

Voor dit bestemmingsplan is geluid als gevolg van wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industrielawaai van belang. De locatie ligt binnen de geluidzones van de Zonnelaan, de spoorlijn Groningen-Delfzijl en het gezoneerde industrieterrein Groningen-West / Hoogkerk. Dit betekent dat volgens de Wet geluidhinder akoestisch onderzoek uitgevoerd moet worden.

De initiatiefnemer van het te bouwen woningcomplex heeft een akoestisch onderzoek (spoor en weg) laten uitvoeren. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat alleen de voorkeursgrenswaarde als gevolg van spoorweglawaai overschreden wordt. De maximale grenswaarde vanwege spoorweglawaai wordt niet overschreden. Dit betekent dat er voor dit plan, als gevolg van spoorweglawaai, een hogere waarde besluit moet worden opgesteld. Voor een aanvaardbaar leefklimaat is het van belang dat de binnenwaarde als gevolg van het spoorweglawaai acceptabel is. Bij de gevelwering dient hier rekening mee gehouden te worden.

Het plangebied ligt grotendeels binnen de industrielawaaizone van het gezoneerde industrieterrein Groningen-West / Hoogkerk. Mocht binnen de planperiode van 10 jaar deze zone worden verkleind, dan kan door middel van een wijzigingsbevoegdheid de zone geheel of gedeeltelijk van de verbeelding worden verwijderd.

Hogere waardebesluit

Voor het overschrijden van de voorkeursgrenswaarde voor spoorweglawaai is een hogere waardebesluit genomen in het kader van de procedure voor de omgevingsvergunning voor het woningbouwplan. Dit hogere waardebesluit is genomen voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld.

3.4.2 Luchtkwaliteit

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

Voor dit bestemmingsplan heeft de initiatiefnemer van de woningbouw een notitie luchtkwaliteit laten opstellen. Uit de notitie blijkt dat dit plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Dit betekent dat geen onderzoek of toetsing hoeft plaats te vinden. De luchtkwaliteit is daarom geen belemmering voor dit plan. De notitie is als losse bijlage bij dit plan gevoegd.

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

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

De minister van I&M is verantwoordelijk voor de coördinatie van het externe veiligheidsbeleid voor gevaarlijke stoffen. Het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen bevat veiligheidsnormen voor bedrijven. Het beleid voor gevaarlijk transport staat in de nota 'Vervoer gevaarlijke stoffen', opgesteld door het ministerie van Verkeer en Waterstaat (2005) in nauwe samenwerking met I&M. Voor aardgastransportleidingen geldt het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen (BEVB, 1-1-2011). Op dit moment wordt nieuw wettelijk instrumentarium ontwikkeld voor het transport van gevaarlijke stoffen (Besluit Transport Externe Veiligheid (BTEV), verwacht in 2012 en Basisnetten Weg, Spoor en Water).

Bijlage - Bestemmingsplan Bessemoerpark

De genoemde kaders verplichten gemeenten om bij het opstellen van ruimtelijke plannen veiligheidsafstanden toe te passen en het externe veiligheidsrisico zo laag mogelijk te houden. Veiligheidsrisico's worden uitgedrukt in het plaatsgebonden risico en in het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico vormt het basisbeschermingsniveau voor individuele burgers, het groepsrisico is een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een ramp. Bij negatieve veranderingen van het groepsrisico moet de gemeente een verantwoording van het groepsrisico afleggen.

Voor het bestemmingsplan is een risico-inventarisatie uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er binnen het plangebied geen risicobronnen aanwezig zijn. Wel is er een risicobron in de omgeving van het plangebied. Het betreft de spoorlijn Groningen-Delfzijl/Roodeschool.

Uit nader onderzoek (QRA, Grontmij januari 2012) is gebleken dat aan de veiligheidsnormen wordt voldaan. Dat wil zeggen dat voor de spoorlijn wordt voldaan aan de grens- en richtwaarde van het plaatsgebonden risico, alsmede voor het plasbrandaandachtsgebied (PAG). Het groepsrisico ter hoogte van het plangebied neemt niet toe als gevolg van de nieuwe ontwikkeling en past binnen het wettelijk kader. Het onderzoek is als losse bijlage bij dit plan gevoegd.

Uit de beoordeling van de regionale brandweer van het aspect bestrijdbaarheid blijkt dat zowel de bereikbaarheid als de bluswatervoorzieningen in het plangebied voldoende zijn. De bereikbaarheid van het spoor zelf is daarentegen beperkt voor hulpverleningsdiensten. Ook bevinden zich langs het spoor nauwelijks bluswatervoorzieningen. Dit bemoeilijkt het snel en effectief bestrijden van incidenten op het spoor.

De voorgenomen afsluiting van een deel van de Dierenriemstraat voor het autoverkeer heeft negatieve gevolgen voor de bereikbaarheid van de school 'De Zaaier' en het nieuwe woningcomplex. De regionale brandweer adviseert daarom om de Dierenriemstraat open te laten houden voor hulpvoertuigen. Dit zal mogelijk blijven. Tevens adviseert de regionale brandweer om een opstelplaats voor hulpvoertuigen te realiseren. Dit wordt in het kader van de omgevingsvergunning voor de woningen geregeld.

Het aspect zelfredzaamheid geeft geen aanleiding tot het treffen van maatregelen. Samenvattend kan worden geconcludeerd dat de aanwezigheid van de spoorlijn Groningen-Delfzijl/Roodeschool geen bezwaar vormt voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

3.4.4 Bodem

Het plangebied betreft één ontwikkellocatie waarbij ondermeer de functie maatschappelijke doeleinden wordt omgezet naar de functie wonen. Bij deze locatie is specifiek gekeken of de bodemkwaliteit geschikt is voor de nieuwe functie en welke acties en inspanningen eventueel noodzakelijk zijn om de bodem geschikt te maken. Voor dit plangebied is een inventarisatie gemaakt van de aanwezige bodeminformatie. Deze inventarisatie is als losse bijlage bij dit plan gevoegd.

Op en rondom de te ontwikkelen locatie is een aantal onderzoeken uitgevoerd. Het meest recente onderzoek dateert uit 2011. Dit betreft een verkennend bodemonderzoek dat is uitgevoerd ten behoeve van een bouwaanvraag voor 32 woningen. Daarnaast is in december 2011 een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd.

Uit het onderzoek blijkt dat de locatie licht verontreinigd is met PAK (10 VROM) en enkele zware metalen. Op een deel van de locatie zijn in de bodem gehalten aangetroffen boven de interventiewaarde. Voor dit deel is sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging. Deze verontreiniging bevindt zich buiten de contour van de 32 nieuw te bouwen woningen. In het kader van de bouwaanvraag is daarom geen aanvullend onderzoek nodig. Voor de inrichting van het overige deel van het terrein is wel aanvullend onderzoek nodig. De bodem zal hier geschikt gemaakt moeten worden voor het beoogde gebruik.

Diffuse verontreinigingen

Als gevolg van jarenlange activiteiten is de bodem belast met een diffuse, niet tot een bron te herleiden, bodemverontreiniging. Uit de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Groningen blijkt dat in dit plangebied geen diffuse (lichte) bodemverontreiniging voorkomt. Bij het toepassen en hergebruik van grond dient de 'Nota Bodembeheer: Beleidsregels voor de toepassing van grond en baggerspecie op landbodem' in acht genomen te worden.

Bijlage - Bestemmingsplan Bessemoerpark

Hoofdstuk 4 Juridische toelichting

4.1 Algemeen

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

Om de nodige flexibiliteit te waarborgen zijn tevens afwijkingsbevoegdheden opgenomen.

Dit bestemmingsplan is gemaakt conform SVBP 2008 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008) en het standaard-bestemmingsplan van de gemeente Groningen. Daarin zijn de regels gestandaardiseerd. De bestemmingsregels zijn opgemaakt in een vaste indeling en bevatten in principe voor elke bestemming achtereenvolgens: een bestemmingsomschrijving, bouwregels, nadere eisen, afwijken van de bouwregels, specifieke gebruiksregels, afwijken van de gebruiksregels, en waar nodig een vergunningstelsel voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden. Het bestemmingsplan is digitaal gemaakt. De digitale verbeelding is variabel in schaal doordat kan worden in- en uitgezoomd, en bezit een meetfunctie. Het digitale plan is raadpleegbaar via het internet (gemeente.groningen.nl/bestemmingsplan) alsook www.ruimtelijkeplannen.nl). Daar zijn de digitale bestanden ook te downloaden.

De papieren verbeelding bestaat uit één kaartblad met schaal 1:1000. De verbeelding is getekend conform de SVBP 2008. De verbeelding geeft in samenhang met de regels de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied aan.

4.2 Geldende bestemmingsplannen en overige regelingen

In het plangebied vigeren momenteel de onderstaande bestemmingsplannen. Deze worden geheel of gedeeltelijk door het voorliggend bestemmingsplan vervangen.

Nr.	bestemmingsplan	Vastgesteld door de gemeenteraad	Goedgekeurd door gedeputeerde staten
115	De Paddepoel	22-7-1963 12	03-03-1964 22591/54a 1e afd.
123	De Paddepoel, toepassing art. 23 bebouwingvoorschriften		23-03-1965
133	De Paddepoel, 3e toepassing art. 23 bebouwingvoorschriften		20-12-1966 22942/70 1e afd.
226	De Paddepoel VIII	12-12-1977 11	03-10-1978 4373/22 2e afd.
453	Paddepoel, Selwerd en Tuinwijk	27-01-2010	n.v.t.

Naast de bovenstaande bestemmingsplannen geldt voor het plangebied momenteel een aantal aanvullende en uniforme voorschriften. Deze worden eveneens meegenomen en daarmee vervangen door het voorliggend bestemmingsplan. Het betreft onderstaande regelingen.

Regeling	Vastgesteld door de gemeenteraad	Goedgekeurd door gedeputeerde staten
Uniforme voorschriften bijgebouwen	7-3-1977 12	24-04-1978 12573/29 2° afd.
Aanvullende bepalingen terreinen bestemming Bijzondere Bebouwing	18-9-1978 25	04-12-1979 25292 2° afd.
Uniforme voorschriften prostitutiebedrijven	28-03-2001 5a	25-06-2001
Aanvullende voorschriften gebruik	07-07-1994	20-10-1994

Bijlage - Bestemmingsplan Bessemoerpark

4.3 Toelichting op de artikelen

4.3.1 Artikelsgewijze toelichting

Inleidende regels

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

Bestemmingsregels

Artikel 4 Groen

De bestemming Groen omvat de hoofdgroenstructuur in het plangebied. De locatie van de te slopen bejaardenblokjes wordt ook groen bestemd. Het terrein rondom het nieuwe woonblok heeft de groenbestemming gekregen, maar aan de oostkant is met een aanduiding een parkeerterrein met auto-ontsluiting ten behoeve van dit woningblok mogelijk gemaakt. De Dierenriemstraat aan de zuidkant heeft eveneens de groenbestemming gekregen, omdat deze wordt gewijzigd in een fietsverbinding. Wel moet de school De Zaaijer bereikbaar blijven voor autoverkeer. Daarom heeft het voormalige wegtracé een (auto-)verkeersaanduiding gekregen.

Artikel 5 Maatschappelijk

De maatschappelijke bestemming is gelegd op de aanwezige school en het nieuwe buurthuis. De school heeft een bouwvlak om het bestaande gebouw gekregen, waarvoor een bebouwingspercentage van 100 geldt. Voor het buurthuis is de locatie nog niet bepaald. Het bouwvlak valt hier samen met het bestemmingsvlak en mag voor 40% worden bebouwd.

Artikel 6 Wonen

De regels van de bestemming Wonen zijn toegesneden op het blok van 32 rug-aan-rugwoningen dat hier is voorzien. Rondom ligt het blok volledig in het groen. Er zijn geen mogelijkheden voor privétuinen of bijbehorende bouwwerken. Hiervoor zijn dan ook geen regels opgenomen.

Artikel 7 Waarde - Archeologie 2

Deze dubbelbestemming beschermt verwachte archeologische waarden die in hele plangebied aanwezig kunnen zijn. Er is een onderzoeksplicht opgenomen bij bouwinitiatieven groter dan 200m² en dieper dan 0,30m. Ook voor werkzaamheden in de bodem die deze afmetingen te boven gaan is een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk of voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden vereist.

Nadere eisen

In de bestemmingen Maatschappelijk en Wonen komt een nadere-eisen-regeling voor. Daarbij kunnen burgemeester en wethouders nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

a. de verblijfsituatie:

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

b. het straat- en bebouwingsbeeld:

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

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

Bijlage - Bestemmingsplan Bessemoerpark

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.

Algemene regels

Artikel 8

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

Artikel 9

Hier is een aantal algemene gebruiksregels opgenomen. Deze dienen ervoor om expliciet aan te geven welke vormen van gebruik bij alle bestemmingen in elk geval niet gewenst zijn. Het gaat met name om gebruik dat overlast veroorzaakt.

Artikel 10

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

Artikel 11

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

Artikel 12

Deze algemene wijzigingsregel is in het plan opgenomen om de mogelijkheid te bieden de gebiedsaanduiding 'geluidszone-industrie' geheel of gedeeltelijk van de verbeelding verwijderen. Voorwaarde daarvoor is dat deze zone door de gemeenteraad ook daadwerkelijk is gewijzigd. De procedure voor een wijziging is voorgeschreven in artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening en heeft rechtstreekse werking. Dit artikel regelt dat deze procedure de weg moet volgen die is voorgeschreven in afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht. Dit betekent een terinzagelegging van 6 weken, gedurende welke zienswijzen kunnen worden ingediend. Burgemeester en wethouders besluiten vervolgens binnen 8 weken over de vaststelling van het uitwerkings- of wijzigingsplan.

Bijlage - Bestemmingsplan Bessemoerpark

Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 13

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

Artikel 14

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

Interpretatieve gebruiksbepalingen

Interpretatieve gebruiksbepalingen kunnen per bestemming worden opgenomen wanneer binnen die betreffende bestemming behoefte is aan specifieke gebruiksregels of -verboden. In dit bestemmingsplan zijn zij opgenomen bij de bestemming Wonen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bijlage - Bestemmingsplan Bessemoerpark

organisatieadviseur, orthopedagoog, psycholoog, raadgevend adviseur, redacteur, registeraccountant, stedenbouwkundige, tandarts, tandarts-specialist, (al dan niet beëdigd) tolkvertaler, tuin- en landschapsarchitect, verloskundige.

Kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

Overige activiteiten, die niet vallen onder de aan huis verbonden beroepen, maar in bepaalde gevallen wel daarmee gelijk te stellen zijn, worden aangemerkt als beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteiten, die niet rechtstreeks passen binnen de woonbestemming. Zij zijn daarom niet bij recht toegestaan in dit plan. Wel is het mogelijk voor deze activiteiten bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan (zie lid 6.5, voor zover voorkomend op de bij dit plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten wonen-werken (bijlage 1).

Bijlage - Bestemmingsplan Bessemoerpark

Bijlage - Bestemmingsplan Bessemoerpark

Hoofdstuk 5 Participatie, inspraak en overleg

5.1 Participatie

De bewoners van de wijken Paddepoel en Tuinwijk zijn altijd zeer betrokken geweest bij het plan voor een park in de Bessemoerstrook. Er is zelfs een groot deel van het Nieuw Lokaal Akkoord Budget (NLA-bewoners-budget) aan het park toegekend door de wijkteams van beide wijken. In het verleden (2009/2010) is in de planontwikkeling eerst in een klankbordgroep gewerkt aan een aantal globale modellen voor de basis van het park. In afwachting van de definitieve plannen voor de locatie van het Alfa College en de locatie van de Van Lieflandschool heeft het project eind 2010 even stilgelegen.

Begin 2011 is de klankbordgroep omgevormd tot een werkgroep bestaand uit bewoners van beide wijken en betrokken partijen. Toen kwam de eigenaar van het Alfa College, Trebbe, met het plan voor de 32 rug-aan-rug woningen (voor woningbouwvereniging De Huismeesters). Verder is begin 2011 duidelijk geworden dat de Van Lieflandschool voorlopig op deze locatie moet blijven, omdat het onmogelijk is deze school op de korte termijn te verplaatsen.

Vanaf die tijd is de Werkgroep Bessemoerpark druk geweest met het maken van het plan voor de inrichting van het park. Allereerst hebben zij gekeken naar de basisindeling met bouwblokken en (fiets-)paden. Daarna is in grote lijnen de inrichting van het park aangegeven in een schetsontwerp. Centraal thema voor de inrichting is ecologie en duurzaamheid.

Het plan voor de inrichting van het park is samen met de juridische vertaling ervan in dit bestemmingsplan door de Werkgroep Bessemoerpark aan de beide wijken gepresenteerd tijdens een inloopbijeenkomst op 14 december 2011.

5.2 Inspraak

Reacties

Het bestemmingsplan heeft in het kader van de inspraak ter inzage gelegen van 9 december 2011 tot en met 5 januari 2012. In die periode zijn 2 inspraakreacties ontvangen, met de volgende inhoud.

1. een omwonende: deze is blij met de plannen voor de herinrichting van het park, op één onderdeel na, en dat is de plaats van de voetbalkooi. Deze is in het ontwerp voor de herinrichting van het park ingetekend op de huidige locatie. Met het verplaatsen van het wijkcentrum ziet inspreker niet in waarom de voetbalkooi op de huidige plaats wordt gehandhaafd. De ligging (oost-west, dus dwars op de achterliggende flat) en de metalen omheining, zijn inspreker een doorn in het oog. Door de ligging lijkt het park smaller op dit punt en komen ballen die te hoog of te hard worden geschopt op haar balkon terecht, ondanks de omheining. Bovendien veroorzaakt het schoppen tegen de omheining van de voetbalkooi een harde galm. Dit was geen probleem geweest als er alleen overdag gevoetbald werd, maar dit gebeurt ook 's avonds om 23u nog. Inspreker vraagt daarom de positie en omheining van de voetbalkooi te heroverwegen.

Reactie gemeente:

Medio 2011 is overlegd met betrokken instanties zoals het jeugdwerk of de voetbalplek terug moest komen in het park. Zij hebben aangegeven dat er opnieuw een voorziening moet komen omdat de voetbalkooi veel gebruikt wordt. Het is een belangrijke plek voor de oudere jeugd.

Dat het veldje bij het buurtcentrum komt te liggen heeft verschillende redenen. Het is het beter voor de sociale veiligheid omdat er zicht is vanuit het buurtcentrum en de wandelpaden. Het grootste deel van het park wordt ecologisch ingericht met daarin onder andere speelaanleidingen. Daarom komt de voetbalkooi ongeveer terug op de oude locatie.

In 2012 wordt het parkontwerp verder uitgewerkt. Er wordt onderzocht of de hekken ecologisch kunnen worden uitgevoerd met beplanting of een groene wand. Hierdoor kan het lawaai en overlast door overvliegende ballen worden beperkt. Mocht het mogelijk en wenselijk zijn de hekken achterwege te laten dan heeft dit de voorkeur omdat dat beter past in het totaalbeeld van het park.

Bijlage - Bestemmingsplan Bessemoerpark

Overigens is de plaats van de voetbalkooi niet aangegeven op de verbeelding van het bestemmingsplan. De bestemming Groen laat een voetbalkooi toe maar de plaatsbepaling is vrij.

2. nog een omwonende: deze is blij met de afsluiting voor auto's van de Dierenriemstraat, maar maakt zich wel zorgen om een goede verkeerskundige inpassing van het doorgaand voetpad i.v.m. overlast door fietsers. Inspreker heeft verder nog zorgen over:

- de faunaplek in de wadi: gevraagd wordt om dieper water i.v.m. droogte
- de waterkwaliteit in de wadi: wordt het water van de parkeerplaats hier ook op geloosd?
- de energiekosten van het buurtcentrum: kan er geïnvesteerd worden in zonnecellen en -panelen?

Reactie gemeente:

- Ter hoogte van de Grote Beerstraat / Dierenriemstraat bij de school De Zaaier wordt de autoroute omgevormd naar een doorgaand fietspad. De doorgaande fietsroute loopt niet door het park maar door de Bessemoerstraat en de Dierenriemstraat. Hiermee houden we rekening in het ontwerp. Voor de aansluitingen van de fiets- en voetpaden en het nieuwe fietspad langs het spoor wordt een integraal ontwerp gemaakt.
- De wadi is een verzamelplaats voor (overtollig) regenwater wat langzaam in de bodem kan wegzakken. Tijdelijk kan hier water staan, met een maximale diepte van ongeveer 50 cm. Het betreft hier regenwater (hemelwaterafvoer van de woningen) en oppervlaktewater vanuit het park.
- Bij droogte ontstaat hier tijdelijk een blubberige plek (uiteraard hangt e.e.a. af van de aanleg, er kan een zandbodem aangelegd worden maar ook die wordt uiteindelijk blubberig.
- De parkeerplaats krijgt een separate afvoer.
- Het ontwerp voor het buurtcentrum wordt in 2012 uitgewerkt. In de uitwerking wordt aandacht besteed aan gebruik van duurzame materialen en duurzame energie.

Conclusie

Het inspraakverslag geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

5.3 Overleg

In het kader van het vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerp-bestemmingsplan toegestuurd aan de volgende instanties.

provincie Groningen
ministerie van Infrastructuur en Milieu, inspectie Noord
ministerie van Landbouw, Natuurbehoud en Visserij, Directie Noord
ministerie van Verkeer en Waterstaat, directie Noord-Nederland
ministerie van Economische Zaken
rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
Regionale Brandweer Groningen
Brandweer Stad Groningen
NV Nederlandse Gasunie
Enexis
KPN Telecom
Ziggo
Waterschap Noorderzijlvest
Waterbedrijf Groningen

Daarop zijn 4 reacties ontvangen, die hieronder worden samengevat en zonodig van commentaar voorzien.

1. provincie Groningen

De provincie Groningen verzoekt om in het ontwerp-bestemmingsplan de uitkomsten van het externe veiligheidsonderzoek op te nemen in verband met de bouw van de nieuwe woningen.

Bijlage - Bestemmingsplan Bessemoerpark

Commentaar gemeente:

De resultaten van het onderzoek zijn inmiddels bekend en zijn opgenomen in de toelichting bij het plan in paragraaf 3.4.3. Het onderzoek zelf is opgenomen in de bijlagenbundel.

2. gezamenlijke rijksdiensten (I&M, LNV, V&W, EZ, Cultureel Erfgoed)

De inspectie VROM deelt mede dat per 1 januari 2012 van Rijkswegen geen gecoördineerde overlegreactie meer zal worden verzorgd. Het Rijk zal de bestemmingsplannen niet meer toetsen op een correcte doorwerking van nationale ruimtelijke belangen. Wel zal het Rijk door middel van systeem- of themagerichte onderzoeken achteraf nagaan of bestemmingsplannen aan nationale wet- en regelgeving voldoen. Ook blijft het Rijk (conform de huidige systematiek) opkomen voor haar directe belangen bij bestemmingsplannen bijvoorbeeld vanuit de rol van weg- en waterbeheerder of eigenaar van defensie terreinen. Indien daar aanleiding toe is zullen de meest betrokken rijkspartners als Rijkswaterstaat en Defensie voortaan afzonderlijk een reactie sturen. Binnen de termijn zijn geen afzonderlijke reacties meer ontvangen.

3. Regionale Brandweer Groningen en Brandweer Stad Groningen

De Regionale Brandweer heeft een tweetal reacties ingezonden. De eerste voordat het externe veiligheidsonderzoek beschikbaar kwam, de tweede daarna. De reacties zijn als volgt samen te vatten.

- a. Geadviseerd wordt om het EV-onderzoek uit te voeren en toe te voegen aan het voorontwerp-bestemmingsplan.
- b. Geadviseerd wordt om de Dierenriemstraat open te houden voor hulpdiensten.
- c. Geadviseerd wordt om het geplande woningcomplex te laten voorzien van goede opstelplaatsen voor hulpdiensten.
- d. De grenzen van het plangebied komen niet overeen met die in het externe veiligheidsonderzoek. Verzocht wordt deze met elkaar in overeenstemming te brengen.
- e. Het nieuwe buurthuis is geen onderdeel geweest van het EV-onderzoek. Dit zou wel moeten.
- f. In het EV-onderzoek ontbreekt een in de tekst genoemde tabel.
- g. In het EV-rapport worden afstanden genoemd voor het Plaatsgebonden Risico, maar er staat niet in waarop deze afstanden zijn gebaseerd.

Commentaar gemeente:

- a. Het EV-onderzoek is beschikbaar en beoordeeld door de HVD.
- b. Het zal mogelijk blijven dat hulpdiensten het nieuwe fietspad gebruiken indien dit noodzakelijk is.
- c. In het kader van het bouwplan voor de woningen zal hieraan aandacht worden besteed.
- d. Plangebiedgrenzen: de verschillen hebben geen invloed op de uitkomsten van het onderzoek. Aanpassing is daarom niet nodig.
- e. Het klopt dat het buurthuis geen onderdeel is geweest van de EV-studie. Het gaat hier echter om vervangende nieuwbouw van het bestaande buurthuis. Het is geen nieuwe ontwikkeling met toename van aantallen personen. Bovendien gaat het hier om dusdanig kleine aantallen personen dat de uitkomst van de berekeningen voor het groepsrisico ongewijzigd zou blijven. Daarom is aanpassing van het rapport niet noodzakelijk.
- f. Het betreft hier een typefout, tabel is wel aanwezig.
- g. Het gaat hier om de RBM II rekenmethodiek.

4. Waterschap Noorderzijlvest

Het waterschap is accoord met het plan, maar verzoekt wel op de hoogte te worden gehouden over de compensatie van eventuele toename van verhard oppervlak tijdens de verdere uitwerking van de plannen.

Reactie: het waterschap zal geïnformeerd worden als die situatie zich gaat voordoen.

Algehele conclusie overleg

In het ontwerp-bestemmingsplan is de uitkomst van het externe veiligheidsonderzoek verwerkt. Verder geeft het overleg geen aanleiding het plan aan te passen.

Bijlage - Bestemmingsplan Bessemoerpark

Bijlage - Bestemmingsplan Bessemoerpark

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid /exploitatie

Nagegaan is of het op basis van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening en de daarin opgenomen regeling omtrent grondexploitatie noodzakelijk is een exploitatieplan aan het bestemmingsplan toe te voegen.

Een dergelijk plan wordt tezamen met het bestemmingplan door de raad vastgesteld en bevat een verantwoording van de wijze, waarop de kosten van een ontwikkeling verzekerd zijn. Daarnaast kan een exploitatieplan inrichtingseisen voor de ontwikkeling bevatten.

Een exploitatieplan is niet nodig als ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan een exploitatieovereenkomst is gesloten met de ontwikkelaar of als het gaat om gronden die in eigendom zijn van de gemeente of waarvoor er reeds een bouwvergunning is afgegeven danwel waarvoor een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan is opgenomen.

In afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (Grondexploitatie) is geregeld dat een exploitatieplan ten behoeve van een ontwikkeling die door middel van een wijzigingsbevoegdheid wordt mogelijk gemaakt pas ten tijde van de wijziging van de bestemming hoeft worden vastgesteld.

Voor de uitvoering van dit bestemmingsplan is met de projectontwikkelaar een exploitatieovereenkomst afgesloten.

Het is op grond van het vorenstaande niet nodig dat de raad bij dit bestemmingsplan een exploitatieplan vaststelt.

Bijlage - Bestemmingsplan Bessemoerpark

Bijlage - Bestemmingsplan Bessemoerpark

Regels

Bijlage - Bestemmingsplan Bessemoerpark

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

- 1.1 plan:
het bestemmingsplan Bessemoerpark van de gemeente Groningen.
- 1.2 bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0014.BP514Bessemoerpark-vg01 met de bijbehorende regels.
- 1.3 verbeelding:
de verbeelding van het bestemmingsplan Bessemoerpark, met het identificatienummer NL.IMRO.0014.BP514Bessemoerpark-vg01.
- 1.4 aanduiding:
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.
- 1.5 aanduidingsgrens:
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.
- 1.6 bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.
- 1.7 bebouwingspercentage:
een op de verbeelding of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van een bouwperceel, dat ten hoogste mag worden bebouwd.
- 1.8 bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak.
- 1.9 bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.
- 1.10 bouwgrens:
de grens van een bouwvlak.
- 1.11 bouwperceel:
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

Bijlage - Bestemmingsplan Bessemoerpark

- 1.12 bouwperceelgrens:
de grens van een bouwperceel.
- 1.13 bouwvlak:
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.
- 1.14 maatvoeringsgrens:
een op de verbeelding aangegeven lijn, die de grens aanduidt van een maatvoeringsvlak.
- 1.15 maatvoeringsvlak:
een op de verbeelding geheel of gedeeltelijk door maatvoeringsgrenzen omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waarop bebouwingsregelingen van eenzelfde aard van toepassing zijn.
- 1.16 aan huis verbonden beroep:
het beroepsmatig uitoefenen van activiteiten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en/of de daarbij behorende aangebouwde bijbehorende bouwwerken kan worden uitgeoefend, mits:
1. het beroep door de bewoner van het pand wordt uitgeoefend, en
2. de woonfunctie in overwegende mate intact blijft, en
3. waarbij het beroep een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft, die met de woonfunctie in overeenstemming is.
- 1.17 additionele voorzieningen:
voorzieningen, die een onderdeel vormen van en ondergeschikt zijn aan een bestemming of functie.
- 1.18 archeologische waarden:
de aan een gebied toegekende waarden in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische relictten.
- 1.19 bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- 1.20 bouwen:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een standplaats.
- 1.21 bouwlaag:
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, kapverdieping en dakopbouw ten behoeve van technische voorzieningen.

Bijlage - Bestemmingsplan Bessemoerpark

- 1.22 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.
- 1.23 dak:
iedere bovenbeëindiging van een gebouw.
- 1.24 erf:
het al dan niet bebouwde perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw.
- 1.25 gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
- 1.26 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.
- 1.27 kap:
een door tenminste één hellend dakvlak omsloten dak dat meer dan 50% van de bovenste vloerlaag van de onderliggende verdieping omvat.
- 1.28 kleinschalige bedrijfsmatige activiteit:
bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in of bij een woning met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend.
- 1.29 logies met ontbijt:
het verstrekken van gelegenheid tot overnachting met ontbijt als toeristisch-recreatieve voorziening in een woning en ongeschikt aan de woonfunctie.
- 1.30 maatschappelijke dienstverlening:
het geheel van diensten die de overheden aan hun burgers leveren, alsmede het verlenen van maatschappelijke diensten, medische dienstverlening, psychosociale zorg, onderwijs, kinderdagopvang, sociaal-culturele voorzieningen, voorzieningen van levensbeschouwelijke aard, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie en spelterreinen, evenwel met uitzondering van een seksinrichting.
- 1.31 peil:
voor een bouwwerk op een bouwperceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
voor een bouwwerk op een bouwperceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
voor schepen: de waterspiegel.

Bijlage - Bestemmingsplan Bessemoerpark

- 1.32 prostitutie:
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.
- 1.33 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.
- 1.34 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.
- 1.35 woonwagen:
voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst.

Bijlage - Bestemmingsplan Bessemoerpark

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- 2.1 lengte, breedte en diepte van een gebouw:
tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevelvlakken en / of de buitenkant dakoverstek en/of het hart van de gemeenschappelijke scheidingsmuren.
- 2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.
- 2.3 horizontale diepte van een gebouw:
de lengte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de naar de weg gekeerde gevel.
- 2.4 de goothoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.
- 2.5 de dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.
- 2.6 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.
- 2.7 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.
- 2.8 de hoogte van een bouwlaag
de hoogte tussen de bovenkanten van boven elkaar gelegen vloeren, of tussen bovenkant vloer en vlakke afdekking, welke hoogte niet meer mag bedragen dan in de bouwregels is bepaald.
- 2.9 bruto vloeroppervlakte van een bouwlaag:
op de vloer van de bouwlaag, tussen de binnenzijde van de gevelmuren.
- 2.10 de hoogte van een windturbine:
vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

Bijlage - Bestemmingsplan Bessemoerpark

Artikel 3 Uitmetingsverschillen

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

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

Bijlage - Bestemmingsplan Bessemoerpark

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bermen en beplantingen;
- c. recreatieve voorzieningen;
- d. fiets- en voetpaden;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. waterlopen en waterpartijen;
- g. autoverkeer, ter plaatse van de aanduiding 'verkeer';
- h. een auto-ontsluiting en parkeerterrein uitsluitend ten behoeve van de naastgelegen woonfunctie, ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
- i. additionele voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemene bouwregels

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

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

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

4.3.2 Voorwaarden voor afwijken

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

a. de verblijfsituatie:

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

b. het straat- en bebouwingsbeeld:

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

Bijlage - Bestemmingsplan Bessemoerpark

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

d. de milieusituatie:

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

e. de sociale veiligheid:

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

f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden:

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

Bijlage - Bestemmingsplan Bessemoerpark

Artikel 5 Maatschappelijk

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke dienstverlening;
- b. wegen en paden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. water;
- f. additionele voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemene bouwregels

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

5.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. De gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd.
- b. Het bebouwingspercentage en de bouwhoogte mogen maximaal het aangegeven percentage en de aangegeven bouwhoogte bedragen.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 meter bedragen.
- b. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 6 meter bedragen.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

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

- a. lid 5.2.2 onder b voor het vergroten van het toegestane bebouwingspercentage met maximaal het getal 10;
- b. lid 5.2.2 onder b ten behoeve van het vergroten van de toegestane bouwhoogte met maximaal 4 meter.

5.3.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in lid 5.3.1, 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 5.4 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

Bijlage - Bestemmingsplan Bessemoerpark

5.4 Nadere eisen

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

Voor een toelichting zie de juridische toelichting in paragraaf 4.3.1.

Bijlage - Bestemmingsplan Bessemoerpark

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemene bouwregels

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

6.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. De bouwhoogte mag maximaal de aangegeven bouwhoogte bedragen.

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, geldt de volgende bepaling:

- a. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 4 meter bedragen.

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing, ten behoeve 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.
- Voor een toelichting zie de juridische toelichting in paragraaf 4.3.1.

6.4 Specifieke gebruiksregels

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

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.4 voor het gebruik van hoofdgebouwen ten behoeve van een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit tot een maximum van 70 m² en voor zover voorkomend op de bij dit plan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten wonen-werken. Deze afwijking is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

Bijlage - Bestemmingsplan Bessemoerpark

1. het straat- en bebouwingsbeeld;
2. de milieusituatie;
3. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Bijlage - Bestemmingsplan Bessemoerpark

Artikel 7 Waarde - Archeologie 2

7.1 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.

7.2 Bouwregels

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

7.3 Afwijken van de bouwregels

7.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2 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.

7.3.2 Voorwaarden voor afwijken

Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn om aan de in lid 7.3.1 genoemde vergunning voorwaarden te verbinden wordt een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg om advies gevraagd.

7.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden

7.4.1 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;
- c. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse energie-, transport- en/of communicatieleidingen.

Bijlage - Bestemmingsplan Bessemoerpark

7.4.2 Uitzondering van de vergunningplicht

Het in lid 7.4.1 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 200m² 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.

7.4.3 Voorwaarden voor vergunningverlening

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

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

Bijlage - Bestemmingsplan Bessemoerpark

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbeltelbepaling

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.

Bijlage - Bestemmingsplan Bessemoerpark

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

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

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

Bijlage - Bestemmingsplan Bessemoerpark

Artikel 10 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

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

- a. de richtlijnen voor het verlenen van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- c. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d. de parkeergelegenheid en de laad- en losmogelijkheden;
- e. de ruimte tussen bouwwerken.

Bijlage - Bestemmingsplan Bessemoerpark

Artikel 11 Algemene afwijkingsbevoegdheid

11.1 Afwijkingsbevoegdheid

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

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

Bijlage - Bestemmingsplan Bessemoerpark

Artikel 12 Algemene wijzigingsregel

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de gebiedsaanduiding 'geluidzone - industrie' geheel of gedeeltelijk van de verbeelding te verwijderen, mits de geluidszone Groningen West - Hoogkerk dienovereenkomstig is gewijzigd.

Bijlage - Bestemmingsplan Bessemoerpark

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

13.2 Overgangsrecht gebruik

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

Bijlage - Bestemmingsplan Bessemoerpark

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan Bessemoerpark.

Bijlage - Bestemmingsplan Bessemoerpark

Bijlagen

Bijlage - Bestemmingsplan Bessemoerpark

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten wonen-werken

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

Verklaring gebruikte afkortingen

n.e.g. niet elders genoemd

Bijlage bestemmingsplan Bessemoerpark planuitleg DO

BESSEMOERPARK *definitief ontwerp*



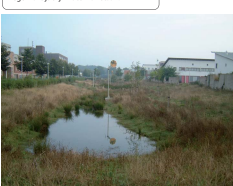
Het groter geheel
Het Bessemoerpark ligt in een van de zogenaamde 'groene vingers' en robuuste groene verbinding tussen stad en ommeland. Het park vormt de schakel tussen park zelfred aan de noordzijde en de spoorwegzone aan de zuidzijde. Cauten de ligging en omvang van deze zone is het een van de hoofdstructuren in de stedelijke ecologische structuur. Een passende (ecologische) inrichting is dan ook een vanzelfsprekende uitwerking. De doorkernde zone (op de tekening hier-naast) wordt ecologisch ingericht.



Voetpaden
Het voorstel is om de voetpaden uit te voeren in een halfverhard (Graklas), dit past binnen het (ecologisch) parkbeeld. Ook in het Noorderplantsoen is dit gebruikt.

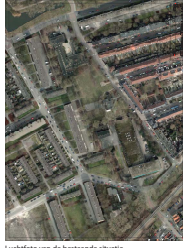


Wadi
Een verlaging in het terrein waar bij hevige regenval tijdelijk water kan staan.



Dierenriemstraat
De huidige doorgaande autostructuur komt te vervallen. Het profiel wordt smaller en alleen voor fietsers ingericht, met uitzondering voor het halen en brengen van scholieren van de Zaanse. De groene zone is de parkeertoneel, b.v. de school, uitgevoerd in graskieken.

Natuurlijk spelen
Naast de voetbalkool komen er geen speeltoestellen in het gebied. Wel worden er in het terrein een aantal zogenaamde speelaanleidingen geplaatst zoals kisten, boomstammen voor spannende overtoek ed.



Luchtfoto van de bestaande situatie

Ecologisch ingerichte zone
Dit gebied krijgt een ecologische inrichting en behoeft bestaande uit een bloemrijk grasmeengsel ongeveer 40 a 50 cm. hoog. Diverse struiken zoals meidoorn, bleedoorn o.a. Daarnaast zullen er een aantal grote keien en boomstammen worden aangebracht als beschutting voor fauna en/of speelaanleiding voor kinderen.



Biurtoecentrum
Dit is de locatie voor het nieuwe buurtcentrum. Hiervoor moet een nieuw ontwerp voor worden gemaakt. Bereikbaarheid vanuit beide wijken en goede oriëntatie en inpassing in het park zijn belangrijke uitgangspunten.



Voetbalkool
De bestaande voetbalkool moet iets worden verplaatst. Mogelijk met ecologische begroeiende achterschermen (groenwadi).



Nieuwbouw
De huidige school zal worden gesloopt en vervangen door 12 zogenaamde rug-aan-rug woningen (twee huizen). Op de kopjes kanten van dit complex is de bergruimte voor de fietsen voorzien van een groen (sedum) dak. Het hemelwaterafvoer komt bovengronds (dus zichtbaar) uit op de wadi in het park.



Parkeren
Het parkeren ten behoeve van het nieuwe complex is voorzien tegen de rand van het park. Bij voorkeur op grastegeels om het groen beeld te versterken.

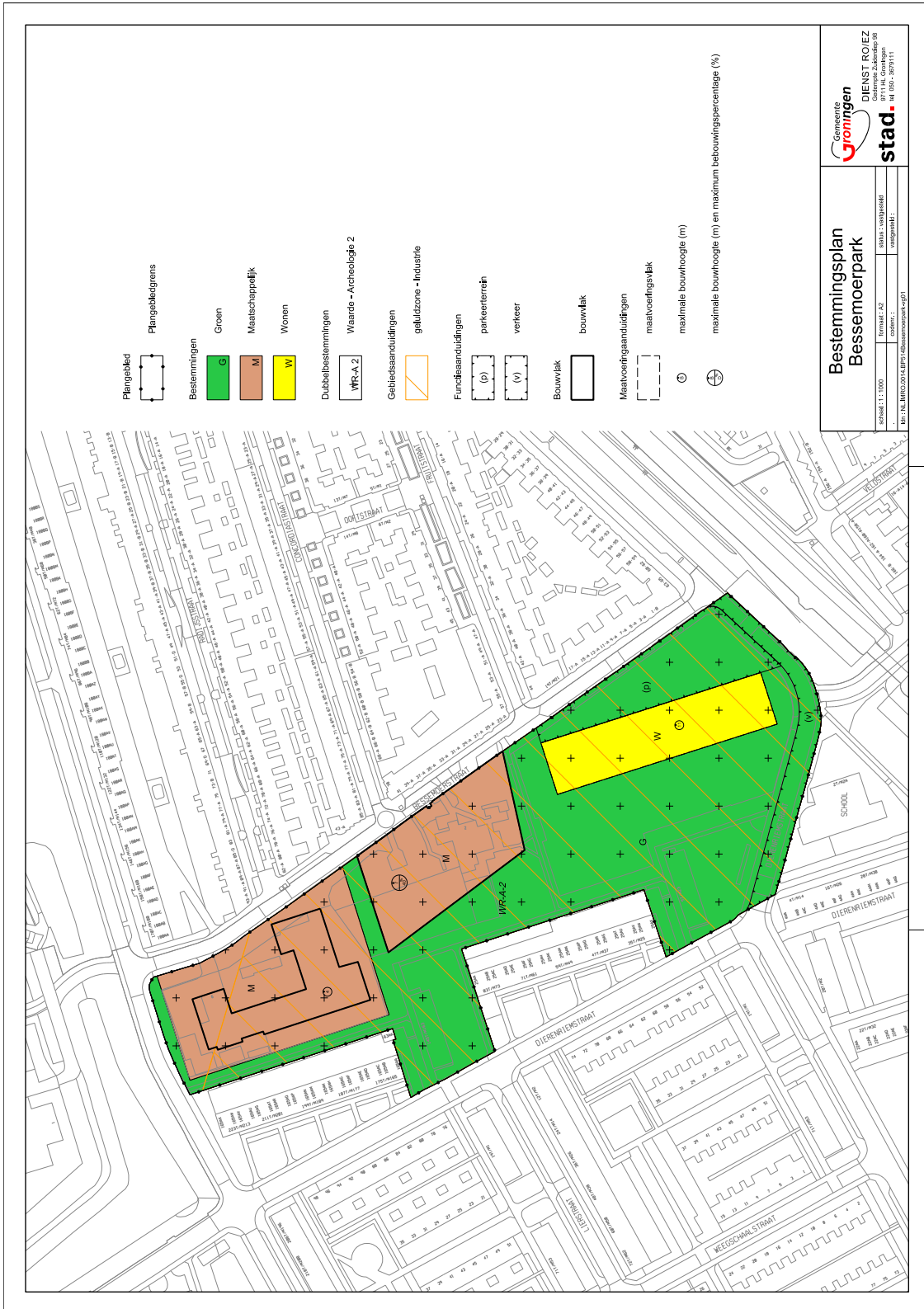
De beplanting aan de voetpadzijde o.a. langs de Bessemoerstraat wordt ongeveer 1,0 a 1,20 meter hoog. Hierdoor worden de geparkeerde auto's voor een groot deel aan het zicht onttrokken.



Uitwerking
Verder detailtekeningen zoals verlichting, straatmeubilair, beplantingssoorten, grasmeengsels ed. komen in het vervolg aan de orde.



Bijlage bestemmingsplan Bessemoerpark-kaart 1-A2 1 op 1000



Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Schildersbuurt

Raadsvoorstel



Datum raadsvergadering 19-12-2012
Raadscommissie R&W
Datum raadscommissie 6-12-2012
Bijlagen div

Registratienr RO 12.3331497
Datum B&W besluit 13 november 2012
Portefeuillehouder De Vries
Steller Bert v.d. Vorstenbosch
Telefoon 8102
E-mail bert.van.de.vorstenbosch@groningen.nl

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Schildersbuurt

Concept raadsbesluit

De raad besluit:

- I. zienswijze 2 deels over te nemen, zienswijze 5 over te nemen, zienswijze 6 niet-ontvankelijk te verklaren, en de overige zienswijzen niet over te nemen;
- II. de overwegingen en motiveringen overeenkomstig dit voorstel over te nemen en het bestemmingsplan Schildersbuurt, digitaal vervat in het gml-bestand NL.IMRO.0014.BP503Schildersbuur-vg01.gml en gebruikmakend van een ondergrond ontleend aan het Grootschalig Basis Bestand Groningen van oktober 2012, gewijzigd ten opzichte van het ontwerp zoals dat ter inzage heeft gelegen, overeenkomstig dit voorstel vast te stellen;
- III. geen exploitatieplan vast te stellen, omdat een exploitatieplan niet nodig is.



Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Schildersbuurt

2

(Publieks-)samenvatting

Het ontwerp-bestemmingsplan Schildersbuurt heeft ter inzage gelegen en daarop zijn 6 zienswijzen ingediend. Burgemeester en wethouders stellen de gemeenteraad nu voor om te besluiten over de zienswijzen en het bestemmingsplan Schildersbuurt gewijzigd vast te stellen.

Inleiding

Het bestemmingsplan Schildersbuurt kan, nadat het ontwerpplan ter inzage heeft gelegen en zienswijzen zijn ingediend en beoordeeld, door uw raad worden vastgesteld.

Beoogd resultaat

Met de vaststelling van het bestemmingsplan komt voor de Schildersbuurt een actueel planologisch kader beschikbaar. Grotendeels gaat het hier om een actualisering van de regelingen in het oude bestemmingsplan Schilderswijk. Maar in het kader van een zorgvuldige omgang met het beschermd stadsgezicht Schildersbuurt zijn de regels voor het toestaan van extra bouwlagen op beeldbepalende panden aangescherpt en zijn de bouwmogelijkheden op achtererven beperkt. De Schildersbuurt is een gaaf voorbeeld van een stadswijk uit het begin van de 20ste eeuw met een goed bewaard gebleven, strakke stedenbouwkundige structuur en architectonisch samenhangende, gevarieerde bebouwing. De woonomgeving is door de zorgvuldige samenhang tussen stedenbouw, architectonische invulling en openbare ruimte van een hoge kwaliteit, mede door de gevarieerde straatbeelden. Het grootste deel van het plangebied heeft daarom de status van beschermd stadsgezicht. Om die reden is er extra bescherming in het plan ingebouwd om verstoring in het uiterlijk van beeldbepalende panden te voorkomen. Dakopbouwen bij beeldbepalende panden kunnen alleen via een afwijkingsbevoegdheid worden toegestaan en moeten minimaal 3 meter terugliggen van de voorgevel om het straatbeeld niet te verstoren. Indien er sprake is van complexmatig ontworpen beeldbepalende panden (en dat is in een groot deel van het beschermd stadsgezicht het geval) mogen dakopbouwen uitsluitend collectief worden gerealiseerd, teneinde individuele verstoringen tegen te gaan. Daarnaast zijn de bouwgrenzen op achtererven nu grotendeels op de achtergevel van de bestaande bebouwing gelegd. Dit is anders dan in het vorige bestemmingsplan, dat veel meer ruimte gaf voor achtererfbebouwing. In enkele gevallen hebben wij recentelijk omgevingsvergunningen moeten verlenen voor bouwplannen op achtererven die wij eigenlijk niet acceptabel achtten gezien de ligging van achterliggende bebouwing (bijvoorbeeld achter panden aan de A-weg die op korte afstand van kleine achtererven aan de Nieuwe Blekerstraat liggen). In het nieuwe plan roepen wij deze mogelijkheden voor zover nog mogelijk een halt toe.

Kader

Het bestemmingsplan is vernieuwd in het kader van de aanpak actualisering verouderde bestemmingsplannen. Daarmee wordt voldaan aan de in de Wet ruimtelijke ordening voorgeschreven actualiseringsplicht per 1 juli 2013.

Argumenten/afwegingen

Zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 8 juni tot en met 19 juli 2012.

Van de gelegenheid om zienswijzen naar voren te brengen is gebruik gemaakt door:

1. 7 bewoners van de Nieuwe Blekerstraat en 1 bewoner van de A-weg (betreft bouwmogelijkheden aan de A-weg);
2. een bewoner/eigenaar aan de Westersingel (betreft winkelbestemming Westersingel en gebruik voor wonen van bebouwing binnenterrein);
3. een bewoner/bewoonster van de Melkweg (bebouwing binnenterreinen voor wonen, optopping, teveel jongerenhuisvesting, leefbaarheid en overlast);
4. een bewoonster van de H. W. Mesdagstraat (dakopbouwen op voormalige scholen, kantoor- en bedrijfsgebouwen);

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Schildersbuurt

3

5. bewoners van 26 panden aan de Wilhelminakade, Kortestraat, Smalstraat en Friesestraatweg (wijzigingsbevoegdheid naar woonbestemming locatie tuincentrum Friesestraatweg);
6. Stichting Univé Rechtshulp namens bewoners / eigenaren van een pand in de Otto Eerelmanstraat (woonbestemming voormalig belastingkantoor).

Ontvankelijkheid

Zienswijzen 1 tot en met 5 zijn voor het einde van de termijn ontvangen en kunnen dus in beschouwing worden genomen. Zienswijze 6 is na sluiting van de termijn ontvangen en moet daarom buiten beschouwing worden gelaten. Indieners van deze zienswijze stellen dat zij te laat hebben gereageerd omdat zij niet - zoals door ons medegedeeld in onze ontvangstbevestiging van hun eerder ingezonden inspraakreactie op het voorontwerp-bestemmingsplan - op de hoogte waren gebracht van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan. Het is juist dat dit - door een interne nalatigheid - niet is gebeurd. Wij hebben daarvoor onze excuses aangeboden. Deze nalatigheid ontslaat indieners evenwel niet van de plicht zelf attent te zijn op de publicaties over de terinzagelegging. Wij kunnen, zo schrijft de Algemene wet bestuursrecht voor, niet anders dan deze zienswijze niet-ontvankelijk verklaren. Overigens zou, indien de zienswijze tijdig zou zijn ingediend, het voorstel zijn om deze niet over te nemen. Dit in lijn met ons standpunt over de genoemde inspraakreactie.

Inhoudelijke beoordeling zienswijzen

Voor een inhoudelijke beoordeling van de zienswijzen verwijzen wij naar de bij dit voorstel behorende zienswijzennota. Wij stellen u voor overeenkomstig de zienswijzennota te besluiten, en daarbij

- zienswijze 2 deels over te nemen door voor een vijftal percelen op het binnenterrein in de driehoek Blekerstraat-Westersingel-A-weg uit te zonderen van de woonfunctie maar wel een afwijkingsbevoegdheid op te nemen voor die woonfunctie;
- zienswijze 5 over te nemen en de wijzigingsbevoegdheid naar de woonbestemming uit het bestemmingsplan te schrappen, maar u daarbij het recht voor te behouden om in een nieuw bestemmingsplan een inhoudelijk gelijke regeling op te nemen als in die wijzigingsbevoegdheid;
- zienswijze 6 buiten beschouwing te laten;
- de overige zienswijzen niet over te nemen.

Wij stellen u voor om in het bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijzen de volgende wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerp.

Regels

- artikel 4.4 vervalt (n.a.v. zienswijze 5);
- in artikel 7.1 onder c, in een nieuwe onderverdeling in 1 en 2, wordt de volgende bepaling toegevoegd: "1. ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten', deze functie niet is toegestaan;". Daarbij wordt de bestaande bepaling voorzien van nummer 2 (n.a.v. zienswijze 2);
- in artikel 7.5 wordt, onder vernummering van de subleden b, c en d tot c, d en e, ingevoegd: "b. het gebruik van de gronden en gebouwen ten behoeve van wonen, ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten';" (n.a.v. zienswijze 2);
- in artikel 7.6 wordt, onder vernummering van de subleden 3 en 4 tot 4 en 5, ingevoegd: "3. het bepaalde in lid 7.1 onder c.2 juncto lid 7.5 onder c voor het gebruik van de gronden en gebouwen ten behoeve van wonen;" (n.a.v. zienswijze 2);
- in artikel 7.7 wordt "wro-zone-wijzigingsgebied 2" gewijzigd in "wro-zone-wijzigingsgebied".

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Schildersbuurt

4

Verbeelding

- De gebiedsaanduiding "wro-zone wijzigingsgebied 1" (tuincentrum Friesestraatweg) wordt van de verbeelding verwijderd, waarbij de naam van de gebiedsaanduiding "wro-zone wijzigingsgebied 2" wordt gewijzigd in "wro-zone wijzigingsgebied" (n.a.v. zienswijze 5).
- Op de percelen A-weg 4aa (kadastraal nr. GNG00C09912G0000), A-weg 4-1 (GNG00C09911G0000), A-weg 4-2 (GNG00C12681G0000) en Blekerstraat 12 (GNG00C12569G0000) en kadastraal nummer GNG00C12680G0000 wordt de functieaanduiding "wonen uitgesloten" gelegd (n.a.v. zienswijze 2).

Ambtshalve wijzigingen

Wij stellen u voor in het bestemmingsplan de volgende ambtshalve wijzigingen aan te brengen.

Regels

In artikel 15.4.3 was abusievelijk een vergunningvrije oppervlakte van 500m² opgenomen bij het uitvoeren van werken of werkzaamheden in gronden waarop de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2 ligt. Dit wordt aangepast naar de hier gewenste 100m².

Verbeelding

1. Het bouwvlak van A-weg 41 wordt vergroot i.v.m. een onder het vorige bestemmingsplan verleende omgevingsvergunning.
2. Het bouwvlak op het achtererf van A-weg 27 wordt gewijzigd waarbij de bouwhoogtes van 4 en 7 meter en de goothoogte van 4 meter worden gewijzigd in bouwhoogtes van 4 en 6 meter, waarbij de goothoogte vervalt, i.v.m. een onder het vorige bestemmingsplan verleende omgevingsvergunning.
3. De bouwhoogtes aan de A-weg worden voor de nummers 4, 11, 18, 21 en 22 aan de straatzijde aangepast. Reden is dat de ooit voorgenomen status van beeldbepalende panden hier niet is doorgegaan. De wijzigingen in de hoogtes zijn:
 - a. nr. 4 goothoogte 7m en bouwhoogte 11m vervangen door bouwhoogte 14m;
 - b. nr. 11 goothoogte 11m en bouwhoogte 14m vervangen door bouwhoogte 14m;
 - c. nr. 18 goothoogte 7m en bouwhoogte 11m vervangen door bouwhoogte 14m;
 - d. nr. 21 goothoogte 7m en bouwhoogte 11m vervangen door bouwhoogte 14m, de bouwaanduiding [sba-4] wordt verwijderd;
 - e. nr. 22 nu goothoogte 7m en bouwhoogte 11m vervangen door bouwhoogte 14m, de bouwaanduiding [sba-4] wordt verwijderd.
4. De bouwhoogte op het achtererf van Kraneweg 21 wordt verhoogd van 4m naar 11m i.v.m. een onder het vorige bestemmingsplan verleende omgevingsvergunning.

Maatschappelijk draagvlak/participatie

De wijkraad Schilderswijk is op twee momenten geïnformeerd over de voorbereiding respectievelijk het voorontwerp van het bestemmingsplan. Over het plan is gepubliceerd op de wijkwebsite en in de wijkkrant. Voorts is er een inspraakmogelijkheid geweest op het voorontwerp-bestemmingsplan en een mogelijkheid zienswijzen in te dienen op het ontwerpplan. Over het algemeen zijn de beperkingen in bouwhoogte en op de achtererven in het beschermd stadsgezicht met instemming ontvangen.

Financiële consequenties

Onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen heeft in het algemeen betrekking op nieuwe ontwikkelingen waarvoor bestemmingswijzigingen nodig zijn. Dit bestemmingsplan heeft echter grotendeels betrekking op een al bebouwd deel van de gemeente, waarbij de ontwikkelingen aan het particuliere initiatief worden overgelaten. Nagegaan is of het op basis van de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), afdeling 6.4 (grondexploitatie) opgenomen regeling omtrent grondexploitatie noodzakelijk is een exploitatieplan aan het bestemmingsplan toe te voegen. Dit is noodzakelijk als het plan een ontwikkeling mogelijk maakt. Een dergelijk plan wordt samen met het

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Schildersbuurt

5

bestemmingsplan door de raad vastgesteld en bevat een verantwoording van de wijze, waarop de kosten van een ontwikkeling verzekerd zijn. Daarnaast kan een exploitatieplan inrichtingseisen voor de ontwikkeling bevatten. Het opstellen van een exploitatieplan is niet nodig als ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan een exploitatieovereenkomst is gesloten met de ontwikkelaar, als het gaat om gronden die in eigendom zijn van de gemeente dan wel die al zijn vergund of waarvoor een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan is opgenomen. In afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening is geregeld dat een exploitatieplan ten behoeve van een ontwikkeling die door middel van een wijzigingsbevoegdheid mogelijk wordt gemaakt pas ten tijde van de wijziging van de bestemming hoeft te worden vastgesteld.

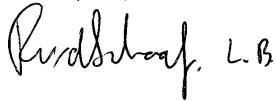
Omdat het bestemmingsplan Schildersbuurt alleen de bestaande situatie regelt en alleen door gebruikmaking van een wijzigingsbevoegdheid nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, is het niet nodig dat uw raad bij de vaststelling van dit bestemmingsplan een exploitatieplan vaststelt.

Realisering en evaluatie

Na vaststelling door uw raad van het plan volgt de tweede terinzagelegging die de mogelijkheid aan indieners van zienswijzen biedt om in beroep te gaan bij de Raad van State. Wordt daarvan geen gebruik gemaakt, dan is het plan aan het einde van de tweede terinzagelegging onherroepelijk.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

de burgemeester,
dr. J.P. (Peter) Rehwinkel



de secretaris,
drs. M.A. (Maarten) Ruys



Bijlage - Bestemmingsplan Schildersbuurt

Bestemmingsplan Schildersbuurt

versie vastgesteld

Bijlage - Bestemmingsplan Schildersbuurt

Bijlage - Bestemmingsplan Schildersbuurt

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding en doel	7
1.2 Begrenzing plangebied	7
Hoofdstuk 2 De ruimtelijk - functionele structuur van de Schildersbuurt	9
2.1 Cultuurhistorie	9
2.2 De ruimtelijk-functionele structuur	17
2.2.1 Stedenbouwkundige hoofdozet	17
2.2.2 De randen van het plangebied	19
2.3 Huidig ruimtelijk karakter en bebouwingsbeeld	22
2.4 Beschermd stadsgezicht	29
2.5 Toekomstige ontwikkelingen	32
2.6 Wonen	32
2.7 Bedrijvigheid	33
2.8 Voorzieningen	34
2.9 Verkeer	34
2.10 Openbare ruimte	36
2.10.1 Groenstructuur	36
2.10.2 Waterstructuur	39
Hoofdstuk 3 Randvoorwaarden / omgevingsaspecten	41
3.1 Archeologie	41
3.2 Ecologie	41
3.3 Water	43
3.4 Milieu	45
3.4.1 Geluid (weg, spoor en industrie)	45
3.4.2 Bedrijven(terreinen)	46
3.4.3 Luchtkwaliteit / IMR	46
3.4.4 Externe Veiligheid (transport, bedrijven/instellingen en buisleidingen)	47
3.4.5 Bodem	49
Hoofdstuk 4 Juridische toelichting	50
4.1 Algemeen	50
4.2 Geldende bestemmingsplannen en overige regelingen	50
4.3 Toelichting op de artikelen	50
4.3.1 Artikelsgewijze toelichting	50
4.3.2 Toelichting regeling van vrije beroepsactiviteiten en bedrijfsmatige activiteiten in en bij woningen	55
Hoofdstuk 5 Inspraak en overleg	57
5.1 Inspraak	57
5.2 Overleg	57
Bijlagen	59
Regels	67
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	68
Artikel 1 Begrippen	68
Artikel 2 Wijze van meten	75
Artikel 3 Uitmetingsverschillen	76
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	77
Artikel 4 Bedrijf	77
Artikel 5 Bedrijf-Nutsvoorziening	78
Artikel 6 Centrum	79
Artikel 7 Gemengd	81
Artikel 8 Groen	84
Artikel 9 Maatschappelijk	85

Bijlage - Bestemmingsplan Schildersbuurt

Artikel 10	Verkeer.....	87
Artikel 11	Verkeer - Railverkeer.....	88
Artikel 12	Water.....	89
Artikel 13	Wonen.....	90
Artikel 14	Waarde - Archeologie 1.....	94
Artikel 15	Waarde - Archeologie 2.....	96
Artikel 16	Waarde - Beschermd stadsgezicht.....	98
Hoofdstuk 3	Algemene regels.....	99
Artikel 17	Anti-dubbeltelbepaling.....	99
Artikel 18	Algemene gebruiksregels.....	100
Artikel 19	Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening.....	101
Artikel 20	Algemene afwijkingsbevoegdheid.....	102
Artikel 21	Algemene wijzigingsregel.....	103
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels.....	104
Artikel 22	Overgangsrecht.....	104
Artikel 23	Slotregel.....	105
Bijlagen.....		107

Bijlage - Bestemmingsplan Schildersbuurt

Toelichting

Bijlage - Bestemmingsplan Schildersbuurt

Bijlage - Bestemmingsplan Schildersbuurt

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De leeftijd van de vijf bestemmingsplannen die voor het plangebied gelden varieert van 12 tot 31 jaar. Aangezien de wettelijke planperiode van een bestemmingsplan 10 jaar is, zijn deze plannen aan herziening toe.

Een andere aanleiding om een nieuw plan te maken, is de wens om de uitbreidingsmogelijkheden van panden (met name als het om de toegestane bouwhoogte gaat), beter af te stemmen op de status van beschermd stadsgezicht die de Schildersbuurt heeft. In de oude plannen zijn deze mogelijkheden soms zo ruim, dat zij het beschermd stadsgezicht kunnen aantasten. Dat wordt met het nieuwe plan een halt toegeroepen.

1.2 Begrenzing plangebied



plangrens

Het plangebied wordt begrensd door het Reitdiep en de spoorlijn Groningen-Delfzijl aan de noordzijde, de Westersingel en Westerhaven aan de oostzijde, het Eendrachtskanaal en Hoendiep aan de zuidzijde en de Friesestraatweg aan de westzijde.

Bijlage - Bestemmingsplan Schildersbuurt



ligging in de stad

De ligging in de stad is op bovenstaand kaartje aangegeven: direct ten westen van de binnenstad.

Bijlage - Bestemmingsplan Schildersbuurt

Hoofdstuk 2 De ruimtelijk - functionele structuur van de Schildersbuurt

2.1 Cultuurhistorie

Vroegste geschiedenis

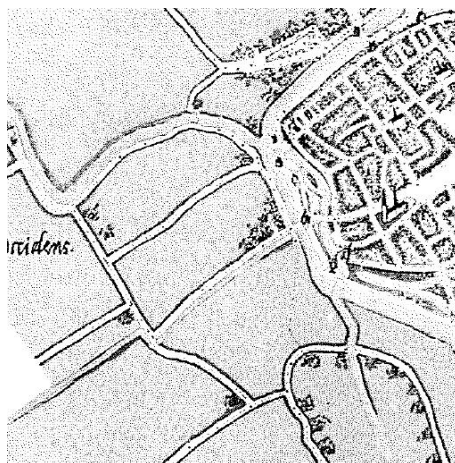
Voor het ontstaan van Groningen als stad stroomde in het gebied ten westen van de Hondsrug de Drentse A, die - nog onderhevig aan getijdewerking - het water uit het achterland afvoerde naar zee. Door het nog ontbreken van bedijking drong de zee op haart beurt regelmatig op via de A naar het zuiden, waardoor onregelmatige overstromingen konden ontstaan. Deze overstromingen zorgden weer voor kleiafzettingen in dit gebied ten westen van de stad. Door de lagere ligging en de onregelmatige overstromingen vanuit de A was het gebied hoogstwaarschijnlijk minder geschikt voor bewoning dan de vlakbij gelegen hogere delen op de Hondsrug waar de stad zich kon ontwikkelen. De waterhuishouding in dit natte gebied blijft overigens tot in de moderne tijd voor problemen zorgen.

Reitdiep en Hoendiep

Voor zover nu bekend zijn de oudst aanwezige relictten in de Schildersbuurt de lopen van het Reitdiep in het noorden en het Hoendiep in het zuiden. Deze - nu vrij forse- diepen hebben allebei gegraven laat-middeleeuwse voorgangers. Het Reitdiep werd - blijkens archeologisch onderzoek in de buurt van Zernike - hoogstwaarschijnlijk al in de eerste helft van de 13^e eeuw gegraven, en zal dan nog niet meer dan een bevaarbare sloot zijn geweest. De afwatering van het gebied wordt met het graven van deze verbinding overigens iets makkelijker gemaakt, zeker omdat de afwatering via de Drentse A steeds moeizamer gaat door dichtslibbing van de benedenloop.

Toch blijft het dit gebied 'de Hoen' ten westen van de stad nat en drassig. Ongeveer een eeuw later wordt daarom de voorganger van het Hoendiep, de Hoensloot gegraven, om de moeizame afwatering en vernatting van het gebied het hoofd te bieden. In 1360 krijgen de ingezetenen van 'Suihoen' en 'Northoen' toestemming om het water af te voeren naar Lieuwewerwolde (Hoogkerk).

De aanduiding 'de Hoen' is waarschijnlijk afgeleid van het 'hoeden' van vee, waarvoor het natte gebied nog wel kan worden gebruikt. Als er in dit weidegebied in de late middeleeuwen zich al andere activiteiten hebben ontplooid, dan zal dat langs deze bovengenoemde gegraven waterlopen zijn geweest. De verwachting is echter dat bij het verbreden van het Reitdiep en de Hoensloot eventueel aanwezige archeologische resten daarvan zijn opgeruimd.



Uitsnede van de kaart van Jacob van Deventer (1556), westelijke rand van de stad

Bijlage - Bestemmingsplan Schildersbuurt

Op de kaart van Jacob van Deventer uit 1565 is de hoofdstructuur van de Schildersbuurt al aan te wijzen: Het Reitdiep en het Hoendiep staan er al als substantiële waterlopen op afgebeeld. Ook de voorlopers van de Dr. C. Hofstede de Grootkade langs het Reitdiep, de Kraneweg, de Friesestraatweg en de Weg langs het Hoendiep zijn zichtbaar. Ook is de eerste bebouwing zichtbaar: direct ten westen van de Buiten A-poort.

Westerhaven (westzijde) – Eendrachtskade – Hoendiepskade/Aweg

De bovengenoemde 16^{de} eeuwse bebouwing ten westen van de Buiten A-poort in de driehoek Blekerstraat - Aweg - Westersingel ligt buiten de stadsmuren, hoewel bouwen buiten de vesting uit veiligheidsoverwegingen eigenlijk verboden is. In de loop van de 17^{de} eeuw ontstaat ook al enige bebouwing langs het Hoendiep en ten westen van de toenmalige Hoornseweg (nu westzijde Westerhaven/Lissabonstraat). Aanvankelijk zijn dit lage kamerwoningen. Achter de huizen aan de Hoendiepskade bevinden zich tuinen die doorliepen tot aan de huidige Lissabonstraat. Deze straat was oorspronkelijk een steeg en bestond al in het laatste kwart van de 17^{de} eeuw. De steeg, later straat, is genoemd naar de jonkerfamilie Van Lissebon die in de tweede helft van de 17^{de} eeuw in dit gebied een groot huis en veel grond bezat.

De eerste gebouwen aan deze steeg zijn in de 18^{de} eeuw stallen en koetshuizen, behorend bij de woningen aan de Hoendiepskade. Aan de noordzijde van het Hoendiep - Aweg - vestigen zich ook veerhuizen en herbergen. De Hoendiepskade liep in westelijke richting oorspronkelijk dood op een hek, een situatie die tot in de 20^{ste} eeuw blijft bestaan.



Kadastrale minuut van het plangebied, circa 1830 met in blauw het Eendrachtskanaal (onder) en de A (rechts) en in blauwe lijnen het huidige stratenpatroon

Het Hoendiep als trekvaart wordt omstreeks het midden van de 16^{de} eeuw verder uitgediept als vaarverbinding met Friesland. De trekvaart is aanvankelijk niet van grote betekenis voor de aan- en afvoer naar en van de stad; bovendien loopt zij dood op de Buiten A-poort en staat zij niet in verbinding met de vestinggracht. Er vind wel enige handel en overslag plaats. In de loop van de tijd wordt het vervoer per trekschuit vanuit plaatsen in de provincie naar de stad steeds intensiever. In toenemende mate belemmeren de nauwe stadspoorten het groeiende aantal verkeersbewegingen. In 1828 wordt de Binnen A-poort gesloopt en in 1859 volgt de Buiten A-poort. De zijmuren blijven wel bestaan om de doorgang in noodgevallen met zware eikendeuren te kunnen afsluiten.

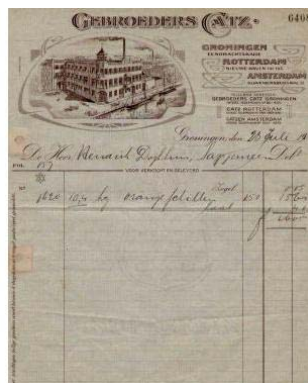
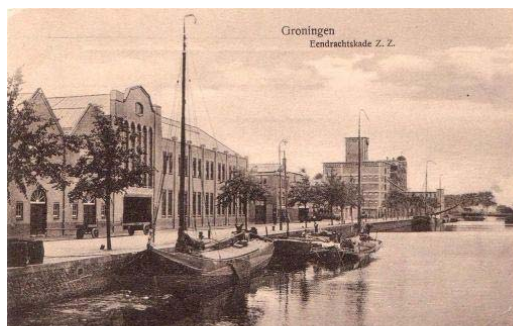
Bijlage - Bestemmingsplan Schildersbuurt

Deze situatie blijft bestaan tot ongeveer het midden van de 19^{de} eeuw. In 1864 wordt door de Provincie de Westerhavensluis aangelegd als onderdeel van een veel omvattender Kanalenplan om de in de stad samenkomende diepen onderling met elkaar te verbinden via een nieuw 'Verbindingskanaal'. Via de nieuwe sluis komt het Hoendiep voortaan in verbinding te staan met het in 1861 tot Noord-Willemskanaal vergraven Hoornsediëp en met de westelijke stadsgracht. Deze stadsgracht rond de A-dwinger wordt gebruikt als lig- en losplaats voor de beurt- en binnenvaartschepen. In 1866 besluit Provinciale Waterstaat dit stuk gracht tot haven te bestemmen. Met de uitvoering en inrichting van deze Westerhaven kon pas worden begonnen na de ontmanteling van de vesting (na 1874).

Na de ontmanteling van de vesting (1874)

Waterinfrastructuur

Met de totstandkoming van de Vestingwet in 1874 kunnen eindelijk de bestaande vestingwerken gesloopt worden. Tevens wordt het bouwverbod opgeheven. Diverse plannen die een rol spelen, hebben grote ruimtelijke en infrastructurele gevolgen gehad voor de ontwikkeling van het gebied rond de Westerhaven. In 1882 wordt het stuk stadsgracht met de naam Westerhaven, dat al voor de ontmanteling bestond, vergraven tot een 'echte' haven. Deze ontwikkelt zich vooral tot een haven voor beurt- en binnenschippers. De dam tussen de Zuider- en de Westerhaven blijft gehandhaafd, zodat de Westerhavensluis de enige verbinding blijft. Tussen het Hoendiep en de Westerhaven wordt een ijzeren draaibrug aangebracht voor het weg- en voetgangersverkeer. Rondom de Westerhaven verrijzen talloze (graan)pakhuizen als opslag voor de Korenbeurs, die in die tijd het centrum is van de binnenlandse graanhandel. Ten zuiden van de Steenhouderskade ontstaat een eiland, dat ook de naam Het Eiland draagt. In de jaren 1970-1980 wordt de bebouwing op dit eiland gesloopt en vervangen door nieuwbouw en kantoren. In de haven worden granen, aardappelen en in het najaar ook suikerbieten aangevoerd. Omdat de sluis maar 60 à 70 schepen per dag kan doorlaten loopt het aantal wachtende schepen in en naar de Westerhaven soms op tot 300. Dat is van invloed op de bedrijvigheid in de directe omgeving, bestaande uit handelsondernemingen, cafés, logementen, pakhuizen, fabriekjes en neringdoenden.



Eendrachtskanaal (1907-1909)

In de loop van de jaren wordt de bochtige en vele hindernissen bevattende verbinding tussen het Hoendiep via de Westerhaven en de kanalen in zuidelijke en oostelijke richting steeds meer een knelpunt voor het scheepvaartverkeer. Het Algemene Uitbreidingsplan van J.A. Mulock Houver (1906) voorziet dan ook een nieuwe verbinding, het 'Omsnijdings'- of Eendrachtskanaal, dat tussen 1907-1909 ten zuiden van de Lissabonbuurt door de provincie wordt gegraven. Hierdoor ontstaat een directe verbinding tussen het Noord-Willemskanaal en het Hoendiep en kan het doorgaande scheepvaartverkeer de Westerhaven mijden. Er komen twee bruggen: een draaibrug over het Hoendiep en een basculebrug ter verbinding van beide kades (Paterswoldseweg). Na de aanleg van het Eendrachtskanaal vestigen zich hier aan weerszijden diverse graanpakhuizen en bedrijven zoals een

Bijlage - Bestemmingsplan Schildersbuurt

meelfabriek, een melkfabriek en een likeurfabriek. Op de hoek met de Hoendiepskade bouwt de Groninger-Lemmer Stoomboot Maatschappij Lemmerboot NV haar nieuwe scheepvaartkantoor. Tegelijkertijd bouwt de gemeente aan de Westerhaven een nieuw havenkantoor.



Luchtfoto. Hoendiep, Eendrachtskanaal gezien naar het oosten, circa 1950

Met de aanleg van het nieuwe kanaal wordt de teloorgang van de Westerhaven ingeluid. Na de Tweede Wereldoorlog loopt het gebruik van de haven versneld terug door een toename van het wegverkeer en een daarmee gepaard gaande afname van het scheepvaartverkeer. Gebrek aan parkeer ruimte leidt er tenslotte toe dat de Westerhaven in 1962 wordt gedempt. Door de aanleg van het Van Starckenborghkanaal in de jaren 1929-1937 verliest ook het Eendrachtskanaal steeds meer haar functie. In 1931 wordt de brug bij de Aweg (Kroodersbrug) vervangen door een dam. Ook komt verdere demping van het Hoendiep ter sprake om een betere aansluiting van de Aweg met de binnenstad te verkrijgen. In 1945 wordt alvast een begin gemaakt met vrijkomend oorlogspuin. De definitieve demping van het Hoendiep vindt plaats in 1965.

Wonen en werken

In de 19^{de} en het begin van de 20^{ste} eeuw wordt de bestaande bebouwing langs de Hoendiepskade voor het merendeel vervangen, verbouwd of opgehoogd. Aan de Westerhaven verrijst in de loop van de 19^{de} eeuw een aantal huizen, waaronder een markante villa op de hoek tegenover de brug naar de Steenhouwerskade (gesloopt ten behoeve van een kantoorflat, 1968-70). Circa 1910 wordt de Willem Barentzstraat aangelegd tussen de Hoendiepskade en de Eendrachtskade. Op de noordwestelijke hoek hiervan laat de Fa. Roelfsema een nieuwe stoomoliefabriek bouwen met pakhuis, kantoren en een directeurswoning. Pas in de jaren dertig wordt een groot bouwterrein tussen de Willem Barentzstraat en de Lissabonsteeg gevuld met de bouw van een Chr. Industrie- en Huishoudschool (1932). De Lissabonstraat ontwikkelt zich tot een echte volksbuurt. Vanaf de jaren '60-'70 verkrot de buurt en worden de veelal eenlaagse woningen gebruikt als garagebox of opslagplaats.

Bijlage - Bestemmingsplan Schildersbuurt

Voor het gebied ten noorden van het Hoendiep ontwikkelen particulieren en de pas opgerichte woningbouwvereniging 'Werkmanssteun' vanaf 1880 nieuwe straten- en bouwplannen. De overheidsbemoeienis met deze plannen was nagenoeg nihil. Omdat deze straten ruimtelijk deel uitmaken van de Schildersbuurt worden ze hieronder beschreven.

Schildersbuurt

Voor 1880

De Schildersbuurt is ontstaan in de periode rond 1900 waarin de ruimtelijke ontwikkeling van de stad Groningen geleidelijk aan veranderde van 'spontaan' naar 'planmatig'. De buurt is de eerste grote stadsuitbreiding buiten de 17^{de} eeuwse vestingsterreinen met een min of meer planmatige aanleg. Particuliere bouwmaatschappijen, aannemers/architecten waren bij de aanleg gebonden aan de gemeentelijke verordeningen ten aanzien van rooilijnen en verkavelingen en aan de in 1901 in werking getreden Woningwet. De al bestaande waterwegen (Hoendiep, Reitdiep en Westerhaven) en verkaveling van sloten bepaalden de vorm en omvang van de nieuwe buurt en het beloop van het huidige rechthoekige stratenpatroon.

Vóór 1880 bestaat het gebied tussen het Hoendiep en het Reitdiep voornamelijk uit grasland (zie inleiding), met hier en daar enige activiteiten, die voornamelijk waren geconcentreerd langs het Hoendiep en het Reitdiep (molens, houtzagerijen). Ter hoogte van Kostverloren staat langs het Reitdiep in de 18^{de} eeuw een kalkbranderij. In de tweede helft van de 19^{de} eeuw neemt door de economische groei en het floreren van de Groninger landbouw de bedrijvigheid toe aan het Hoendiep, dat in directe verbinding met de Westerhaven een belangrijke vervoer- en overslagfunctie krijgt. Dit resulteert aan de noordzijde van het Hoendiep (Aweg) in de bouw van grote graanpakhuizen, bedrijfspanden waaronder een melkhandel, herbergen en cafés zoals De Slingerij. Vanuit de ontstaansgeschiedenis zijn in de Schildersbuurt drie fasen te onderscheiden.

1. De periode 1880-1900

Na de ontmanteling van de vesting van de stad Groningen (1876) wordt volgens het stedenbouwkundige plan van de Haagse architect B. Brouwer ten zuiden van de binnenstad een representatieve singelreeks aangelegd, onderbroken door monumentale pleinen. De gelijktijdig aangelegde Westersingel vormt een door de Westerhaven onderbroken voortzetting van deze singelreeks in noordwestelijke richting. Zij sluit hier aan op het noordwestelijke deel van de vesting, dat vergraven werd tot Noorderplantsoen naar ontwerp van tuinarchitect H. Copijn en stadsbouwmeester J.G. van Beusekom.

De vestingsterreinen ten westen van de Westersingel - de Kranedwinger en omgeving - bleven in eigendom van het Rijk en werden getransformeerd en ingericht met de bouw van twee kasteelachtige laboratoria ten behoeve van de Rijksuniversiteit temidden van een parkachtige groenaanleg. Het Mineralogisch-Geologisch Instituut aan de Melkweg dateert van 1898-1901, het Fysisch Laboratorium aan de Westersingel van 1896. Beide werden ontworpen door rijksbouwmeester J. van Lokhorst in een gangbare neogotische stijl. Zij vormen door hun situering en schilderachtige silhouet met torens een belangrijk herkenningspunt aan de rand van de binnenstad nabij de entree van de buurt.

Bijlage - Bestemmingsplan Schildersbuurt



Melkweg 1, vlak na de bouw

Een decennium eerder vonden parallel achter de van oudsher belangrijke uitvalsweg Aweg en in mindere mate de Kraneweg niet-planmatige ontwikkelingen plaats met de bouw van langgerekte stroken arbeiderswoningen. Het initiatief voor de bouw werd genomen door de in 1886 opgerichte woningbouwvereniging 'Werkmanssteun'. Zo kwam de Nieuwe Blekerstraat tot stand, waarvan het westelijke gedeelte aan weerszijden bestaat uit langgerekte stroken arbeiderswoningen van één bouwlaag met een kap (1888-1890). Verder naar de stad toe vond 'revolutiebouw' plaats: goedkope en daardoor kwalitatief slechte woningen van twee bouwlagen plus kap, bestemd voor particuliere verhuur. De bebouwing aan de noordzijde van de Leeuwarderstraat (parallel aan de Kraneweg) bestaat uit wat ruimer opgezette arbeiderswoningen. Aan de noordzijde betreft het zogenaamde schipperswoningen (één bouwlaag met kap); de zuidzijde bestaat overwegend uit bebouwing van twee bouwlagen met kap (1890-1895).

2. De periode 1900-1913 (de 'oude' Schildersbuurt)

In deze periode krijgt de Schildersbuurt haar eigen gezicht. Op initiatief van het gemeenteraadslid J.T. Hessels en architect A.J. Sanders werd in 1893 een stedenbouwkundig plan ontwikkeld voor een woonwijk in het gebied tussen het Hoendiep en het Reitdiep. Zij wilden hiermee een halt toeroepen aan ongereguleerde bouwactiviteiten van particulieren, zoals dat al plaats had gevonden langs de Blekerstraat, Nieuwe Blekerstraat en Leeuwarderstraat. Zij drongen aan op gemeentelijke controle bij toekomstige stadsuitbreidingen en pleitten voor integrale uitbreidingsplannen. Hoewel het plan Hessels/Sanders niet werd vastgesteld, vormde het wel de aanzet tot grotere gemeentelijke bemoeienis. De invulling van het resterende deel van het gebied tussen de Aweg in het zuiden en de Kraneweg in het noorden (de 'oude' Schildersbuurt) geschiedde aldus volgens een van gemeentewege opgelegd ruimtelijk stramen. Gemeentelijke richtlijnen reguleerden het particuliere initiatief. Binnen een geplande aanleg werden door aannemers en architecten woningen gebouwd op door de gemeente verkochte kavels. Dit deel van de Schildersbuurt is van meet af aan opgezet als woonwijk voor de beter gesitueerden. Vanwege het grote aantal professoren dat er zich vestigde, heette de buurt in de volksmond Professorenbuurt.

Bijlage - Bestemmingsplan Schildersbuurt

De hoofdstructuur van de buurt wordt bepaald door een rechthoekig stratenpatroon met enkele langgerekte straten in oost-west richting, de H.W. Mesdagstraat en de Jozef Israëlsstraat en de Kraneweg. Deze oost-west verlopende straten worden haaks doorkruisd door de Herman Colleniusstraat en de Taco Mesdagstraat. Op de kruisingen zijn twee ongelijksoortige pleinen ontworpen: het ovaalvormige H.W. Mesdagplein en het ruitvormige Jozef Israëlsplein. Voor de aanleg en bebouwing van deze straten zijn voornamelijk de Groninger architecten/aannemers G. Hoekzema Kzn. en P. Belgraver verantwoordelijk. De breedte van de straten werd afgestemd op de hoogte van de bebouwing. De breedste straten worden verfraaid met bomen en het H.W. Mesdagplein werd ingericht als plantsoen en verfraaid met een fontein in het midden (inmiddels al lang verdwenen) passend bij de opzet van de buurt als voornamelijk woonwijk.



Luchtfoto's Schildersbuurt, circa 1955. Links gezien naar het noorden, rechts gezien naar het noordwesten

3. De periode 1913-1940 (de 'nieuwe' Schildersbuurt).

Het noordelijke gedeelte van de buurt tussen de Kraneweg en het Reitdiep werd vanaf 1913 ingevuld op basis van het Algemene Uitbreidingsplan (1906) van J.A. Mulock Houwer. Het plan borduurt in grote lijnen voort op het orthogonale stratenpatroon ten zuiden van de Kraneweg.

De twee noord-zuid verlopende hoofdstraten van de buurt, de Herman Colleniusstraat en de Taco Mesdagstraat zijn doorgetrokken en komen uit op de licht gebogen Dr. C. Hofstede de Grootkade. Zij 'kruisen' de Kraneweg loodrecht. Door het gedeeltelijk terugleggen van de rooilijn van de westzijde van de Taco Mesdagstraat tussen de Jan Lutmastraat en de Wassenberghstraat is een - van een plantsoen voorzien - rechthoekig plein ontworpen: het Taco Mesdagplein. De Wassenberghstraat vormt in het noordelijke deel de belangrijkste oost-west verbinding.

In een groot deel van dit gebied bouwde de gemeente in eigen beheer woningen voor haar ambtenaren. Deze woningen werden door verschillende Groninger architecten ontworpen in de jaren twintig en dertig, veelal in een sobere Amsterdamse Schoolstijl. Ze tellen in het algemeen twee, maar op de hoeken en langs de randen veelal drie bouwlagen. Sommige stroken woningen werden teruggelegd ten opzichte van de rooilijn, zodat ze voortuinen kregen. Verspreid over de buurt kwamen winkelvoorzieningen, veelal als onderdeel van woningcomplexen en op de hoeken van straten gesitueerd.

Nabij het Reitdiep aan de Dr. C. Hofstede de Grootkade verrees in 1913 de derde watertoren van de stad Groningen naar ontwerp van Directeur gemeentewerken J.A. Mulock Houwer. De markante toren vormt mede door zijn situering en robuuste architectonische vormgeving een belangrijk herkenningspunt aan de noordweststrand van de buurt. Verder staan langs de Dr. C. Hofstede de Grootkade complexmatig gebouwde eensgezinswoningen en beneden- en bovenwoningen uit de jaren '20 van twee lagen met een kap. Aan de Wassenberghstraat wordt in 1915 een openbare lagere school gebouwd (J.A. Mulock Houwer).

Bijlage - Bestemmingsplan Schildersbuurt

Ontwikkelingen na 1940

De hoofdstructuur van de Schildersbuurt is in zijn geheel zeer goed bewaard gebleven. Op slechts enkele plaatsen is als gevolg van oorlogsschade (1945) vervangende nieuwbouw ontstaan: het huizenblok aan de noordwestelijke hoek van het Jozef Israelsplein (architect Job Hansen). Het gebouw van de Groningse Kook- en Huishoudschool uit 1907 aan het westelijke deel van de Kraneweg werd in 1949-1952 deels verbouwd en vervangen door een nieuw schoolgebouw, dat iets achter de rooilijn kwam te staan. Functieverandering vond vooral plaats langs de bestaande uitvalswegen. Langs de Aweg is een aantal pakhuizen gesloopt en vervangen door appartementen en kantoren. In 1945 werd het Hoendiep gedempt met puin van de bij de bevrijding van Groningen verwoeste bebouwing. In de herenhuizen aan de Kraneweg is de woonfunctie voor een deel vervangen door kantoren. De Westersingel, oorspronkelijk een specifieke woonstraat, is in de loop der tijd gedeeltelijk getransformeerd in een winkelstraat en heeft thans een drukke verkeersfunctie. De Zeevaartschool, karakteristiek gelegen aan de Dr. C. Hofstede de Grootkade en het Reitdiep is na de oorlog in gebruik genomen als belastingkantoor en in 1960 met een moderne kantoovleugel aan de oostzijde uitgebreid. Het enige kerkgebouw in de wijk, de gereformeerde Westerkerk (1906) aan het begin van de Kraneweg, is in 1994 gesloopt om plaats te maken voor een appartementengebouw. In de periode 1978-1980 werd op het terrein van de voormalige houtzagerij aan de 'dode' arm van het Reitdiep een nieuwe woonbuurt, Houtstek-Reitdiep, met voornamelijk eengezinswoningen aangelegd.



Jozef Israelsstraat westelijk deel



Jozef Israelstraat naar het oosten



H.W. Mesdagplein



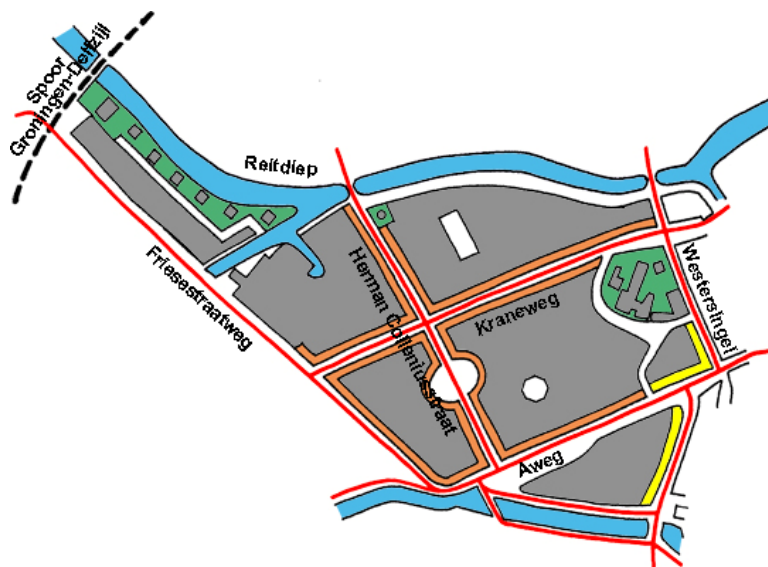
Jan Lutmastraat vlak na de bouw

Bijlage - Bestemmingsplan Schildersbuurt

2.2 De ruimtelijk-functionele structuur

2.2.1 Stedenbouwkundige hoofdozet

Het plangebied wordt begrensd door het Reitdiep en de Spoorlijn Groningen-Delfzijl aan de noordzijde, de Westersingel en Westerhaven aan de oostzijde, het Eendrachtskanaal en Hoendiep aan de zuidzijde en de Friesestraatweg aan de westzijde. Langs en door het plangebied lopen in elkaars verlengde de Friesestraatweg en de Aweg. Zij vormen samen de hoofdroute vanuit het (noord-)westen naar de Groninger binnenstad en daarmee tevens de hoofdontsluiting van het plangebied.



Stedenbouwkundige hoofdozet van het plangebied

Het plangebied is opgedeeld in een aantal duidelijk begrensde deelgebieden:

- a. Schildersbuurt
- b. Reitdiep/Houtstek
- c. Omgeving Kortestraat/Van Goghstraat
- d. Gebied ten zuiden van Aweg/Hoendiepskade.

Bijlage - Bestemmingsplan Schildersbuurt



Deelgebieden binnen het plangebied

Schildersbuurt en Reitdiep/Houtstek

De Schildersbuurt en het buurtje aan het Reitdiep rond het Houtstek vormen het grootste deel van het plangebied. De beide deelgebieden stammen uit verschillende tijdsperiodes en zijn totaal verschillend in hun stedenbouwkundige structuur en architectuur. Ze hebben duidelijke grenzen, ook ten opzichte van elkaar, maar sluiten in de overgangszones goed op elkaar aan. Zo vormen ze samen toch één buurt. Alle voorzieningen liggen in de buurt of in de directe omgeving. De buurt is uitstekend bereikbaar vanuit de binnenstad.

De Schildersbuurt is in ruimtelijke zin helder opgebouwd. De stedenbouwkundige structuur van de wijk is opgehangen aan het orthogonale hoofdassenkruis van de Kraneweg en de Herman Colleniusstraat. Vrijwel de hele wijk is volgens het gesloten bouwblokprincipe gebouwd. In alle gebieden komt architectuur uit verschillende tijdsperiodes naast elkaar voor. De architectonische invullingen zijn gevarieerd en hebben gemiddeld genomen een hoge kwaliteit. Verschillen in profiel en bebouwingshoogte, architectonische invullingen en typeverschillen, oriëntatiepunten, pleinen, routes en straten en de naast elkaar voorkomende, verschillende functies zijn mede bepalend voor de aantrekkelijkheid van de wijk. De woonomgeving is door de zorgvuldige samenhang tussen stedenbouw, architectonische invulling en openbare ruimte van een hoog niveau.

De wijk heeft primair een woonfunctie en is daarnaast van belang voor de werkgelegenheid in de stad, met name op het gebied van de dienstverlening. Functies anders dan de woonfunctie komen in principe alleen voor langs de wijkontsluitingswegen Kraneweg, Herman Colleniusstraat, Aweg en Westersingel en langs de Hofstede de Grootkade en Friesestraatweg.

Omgeving Kortestraat/Van Goghstraat

Dit gebied wordt aan drie zijden begrensd door de spoorlijn Groningen-Delfzijl en het water van het Reitdiep en het Balkgat. Hierdoor ligt het gebied nogal geïsoleerd en heeft het een geheel eigen karakter. De aard van de bebouwing en de sfeer binnen het gebied variëren sterk, van kleine arbeiderswoningen aan de Friesestraatweg tot moderne appartementencomplexen in het groen langs het Reitdiep. De enige ontsluiting vindt plaats vanaf de Friesestraatweg. Er wordt hier vooral gewoond. Uitzondering hierop vormt het tuincentrum aan de spoorzijde.

Gebied ten zuiden van Aweg/Hoendiepskade

De bebouwing in het gebied ten zuiden van de Aweg en de Hoendiepskade is historisch gegroeid en daardoor zeer gevarieerd. Binnen het driehoekige blok Willem Barentszstraat, Hoendiepskade, Westerhaven en Eendrachtskade Noordzijde liggen kleinere bedrijfsruimten en loodsen, soms omgezet

Bijlage - Bestemmingsplan Schildersbuurt

in provisorische woonruimte, stammend uit de tijd dat de Westerhaven nog haven was. Aan de Hoendiepskade is de woonfunctie dominant. Aan de Eendrachtstkade noordzijde en de Westerhaven is sprake van een menging van functies. Langs de Westerhaven is deze menging zo sterk, dat deze straat zich steeds beter aansluit bij de binnenstad.

2.2.2 De randen van het plangebied



Randen van het plangebied

Spoorlijn Groningen-Delfzijl

Het gebied rond de Kortestraat en de Van Goghstraat wordt aan de noordwestrand begrensd door de Spoorlijn Groningen-Delfzijl. Deze spoorlijn ligt op een dijklichaam met een groen talud. In de direct tegen dit talud gelegen strook bevindt zich een klein kassencomplex ten behoeve van een tuincentrum en een bijbehorende parkeerplaats. De strook is rommelig ingericht en ligt erg geïsoleerd. De meest noordelijk gelegen woningen van het buurtje, bestaande uit één laag met een kap, zijn georiënteerd op deze strook. Van een goede, stedenbouwkundige relatie tussen de woningen en de strook en de spoorlijn is echter geen sprake.

Reitdiep

Op de groene oever aan de zuidzijde van het Reitdiep ten noorden van het balkgat staan zes appartementencomplexen in een groene setting. De torentjes zijn zeven laag hoog en plat afgedekt. Ze staan op ruime afstand van elkaar, zodat ook de woningen erachter profiteren van de ligging aan het Reitdiep. Vanaf de Van Goghstraat heeft men zicht op het Reitdiep en de Wilhelminakade. Direct aan het water ligt een openbaar voetpad met aan de zuidzijde drie ligplaatsen ten behoeve van woonboten. Tussen het Balkgat en de Herman Colleniusbrug vormen de achterzijden van de woningen aan de Mondriaanstraat de rand van het plangebied. Bij de brug staat een appartementencomplex van drie tot vier lagen hoog. De strook grond langs het water is in eigendom van de gemeente Groningen, maar wordt door de bewoners van de appartementen gezamenlijk gebruikt als tuin. Naast het appartementencomplex staat een rij eengezinswoningen van één laag met aan de Reitdiepzijde een kap over twee verdiepingen. De woningen hebben een tuin aan het water. Sommige tuinen zijn voorzien van een trappetje naar het water of een kleine steiger.

De oever van het Reitdiep langs de Dr. C. Hofstede de Grootkade tussen de Herman Colleniusbrug en de Plantsoenbrug is groen ingericht met gras en bomen. Langs de gehele oever liggen woonboten. De meeste boten hebben een klein tuintje en/of een schuurtje op de oever. Deze oever valt buiten het plangebied. Tussen de oever en de rijbaan van de Dr. C. Hofstede de Grootkade bevinden zich hagen. De bebouwing aan de Dr. C. Hofstede de Grootkade begint aan de westkant met de monumentale watertoren uit 1913, een zeer markant en ver boven de omringende bebouwing uitstekend gebouw in

Bijlage - Bestemmingsplan Schildersbuurt

een groene setting. Verder staan langs het westelijke deel van de Dr. C. Hofstede de Grootkade complexmatig gebouwde eengezinswoningen en beneden- en bovenwoningen uit de jaren '30 van de vorige eeuw van twee of drie lagen, al dan niet met een kap. De woningen hebben kleine voortuinen. Tussen deze woningen is eind jaren '90 op de plek van de voormalige bakkerij een blok van vier lagen hoog met appartementen gebouwd.

Ten oosten van de Otto Eerelmanstraat bevindt zich het voormalige Belastingkantoor, deels bestaande uit de monumentale, vroegere zeevaartschool uit 1938. De oude school bestaat uit drie lagen. Het nieuwere deel van het Belastingkantoor uit 1960 bestaat uit vijf lagen. Door de forse bouwlaaghoogte van de school sluiten beide bouwdelen in hoogte nagenoeg op elkaar aan. Op de hoeken met de Melkweg bevinden zich tenslotte weer woningen. Deels beneden- en bovenwoningen in drie lagen uit de jaren '30 en deels statige beneden- en bovenwoningen uit de jaren '20 van twee lagen met een kap. Deze laatste woningen zetten zich om de hoek aan de Westersingel door. Ze zijn enigszins opgetild ten behoeve van een souterrain en worden ontsloten via een buitentrap.

Westersingel/Westerhaven

Aan de Westersingel treedt van noord naar zuid een functieverhuizing op de begane grond op van gemengd naar detailhandel. Hierdoor wordt, naarmate je de Westerhaven nadert, de sfeer van de nabije binnenstad steeds duidelijker voelbaar. De bebouwing aan het noordelijke deel van de Westersingel bestaat hoofdzakelijk uit panden uit het laatste kwart van de 19^{de} eeuw van twee of drie lagen hoog, altijd met een kap. De panden zijn voorzien van een souterrain en een buitentrap. Hier wordt voornamelijk gewoond. De woningen zijn deels grondgebonden en deels beneden- en bovenwoningen. Hier en daar is de functie wonen in de loop der tijd gewijzigd in dienstverlening. Op de hoek met de Blekerstraat bevinden zich twee winkels. Aan het zuidelijke deel van de Westersingel staat een afwijkend blok van drie lagen hoog met een kap met woningen op de verdiepingen en winkels op de begane grond.

Bij de Westerhaven begint de binnenstad. Op de plek van het gedempte water van de Westerhaven zijn in 2002 een grootschalig winkelcentrum en een parkeergarage gerealiseerd. Hiertegenover bevinden zich aan de noordzijde langs de Aweg en aan de westzijde langs de Westerhaven veel binnenstedelijke functies. De bebouwing aan de Aweg is historisch gegroeid en daardoor zeer gevarieerd. Kleine pandjes van twee lagen met een kap staan naast forse pakhuisen van vier lagen hoog. De functies op de begane grond variëren van detailhandel tot horeca, kortom alles wat je in de binnenstad verwacht. Op de begane grond wordt niet gewoond, daarboven wel.

Aan de westzijde langs de Westerhaven bevinden zich op de begane grond eveneens diverse, binnenstedelijke functies. Hier en daar wordt op de begane grond ook nog gewoond. Deze wand heeft nog niet zo sterk het dynamische karakter van de binnenstad, maar daar komt in de toekomst ongetwijfeld verandering in. Ook hier is de bebouwing zeer gevarieerd. Tussen de oude panden zijn aan het begin van de 21^e eeuw twee nieuwere appartementencomplexen met op de begane grond winkels verzezen. Op de hoek met de Eendrachtskade Noordzijde staat tenslotte een kantoortoren van tien lagen hoog.

Eendrachtskanaal/Hoendiepskade

Het Eendrachtskanaal is voorzien van stenen kades met bomen. Hierlangs liggen woonboten. Deze woonboten hebben geen tuintjes of schuurtjes op de wal. Het profiel van de Eendrachtskade Noordzijde bestaat tussen de kade en de bebouwing uit een smalle, voor eenrichtingsverkeer ingerichte rijbaan, een strook langspaarkeerplekken, een vrijliggend fietspad in twee richtingen en een trottoir. De bebouwing aan de Eendrachtskade Noordzijde bestaat uit drie tot vier lagen en is overwegend plat afgedekt. Boven wordt gewoond, beneden bevinden zich naast wonen allerlei andere, vooral bedrijfsmatige functies. Het Eendrachtskanaal gaat over in het Hoendiep. Ook het Hoendiep is tot aan de Friesestraatweg voorzien van stenen kades met bomen. En ook hier liggen woonboten. De bebouwing langs de Aweg is net als bij het begin bij de Westerhaven historisch gegroeid en daardoor zeer gevarieerd. Langs dit deel van de Aweg bevindt zich een menging van voornamelijk wonen en dienstverlening.

Bijlage - Bestemmingsplan Schildersbuurt

Friesestraatweg

De Friesestraatweg vormt samen met de Aweg de hoofdroute vanuit het (noord-)westen naar de Groninger binnenstad en daarmee tevens de hoofdontsluiting van het plangebied. De Friesestraatweg heeft een breed profiel, vanaf het Hoendiep tot aan de Rubensstraat bestaande uit een dubbele rijbaan met aan weerszijden een langspaarkeerstrook, een verharde tussenberm met bomen, een vrijliggend fietspad en een trottoir. Vanaf de Rubensstraat ontbreekt aan de zijde van het plangebied de langspaarkeerstrook en gaat de verharde tussenberm over in een groene tussenberm, eveneens met bomen. Deze groenstrook is onderdeel van de nevgroenstructuur in de stad. Tevens wordt vanaf hier in twee richtingen over het fietspad gereden.

De bebouwing langs de Friesestraatweg is gevarieerd. Vanaf het Hoendiep tot aan de Wassenberghstraat gaat het om individuele panden van twee of drie lagen al dan niet met een kap. De functies zijn hier gemengd. Tussen de woningen en de bedrijven bevindt zich hier en daar detailhandel of horeca. Tussen de Wassenberghstraat en de Rubensstraat bevindt zich een complexmatig gebouw, plat afgedekt blok met beneden- en bovenwoningen van drie lagen hoog. De woningen hebben ruime voortuinen omzoomd door hagen.

Op de hoek van de Rubensstraat steken een deel van het buurtje Reitdiep/Houtstek en het Balkgat door de wand aan de Friesestraatweg. Vanaf hier verandert het karakter van de Friesestraatweg aanzienlijk. De woonbebouwing aan de Rubensstraat stamt uit 1978-1980 en vertoont de voor die tijd karakteristieke variatie in bouwhoogtes tot maximaal vier lagen, verspringingen in gevels en dakvlakken en een meer alzijdige oriëntatie. De bebouwing staat op enige afstand van de Friesestraatweg. De entree van het buurtje heeft een groene invulling. Deze groene invulling zet zich rond het Balkgat door.

Het laatste plandeel aan de Friesestraatweg betreft het buurtje rond de Kortestraat en Van Goghstraat. Vanaf hier gaat de weg langzaam omhoog richting de overgang bij het spoor Groningen-Delfzijl. Het oudste deel van de bebouwing vormen de arbeiderswoningen van rond 1915 ten noorden van de Van Goghstraat. Zij vormden van oudsher de rand van de wijk Kostverloren aan de overzijde van de Friesestraatweg. Ze bestaan uit één laag met een kap. Begin jaren '80 zijn in het verlengde daarvan de rijtjes complexmatig gebouwde woningen van twee lagen met een kap als rand van het daarachter gelegen buurtje rond de Kortestraat geplaatst. Ter ontsluiting van deze woningen ligt vanaf de Van Goghstraat een ventweg parallel aan de Friesestraatweg. Langs deze parallelweg staan net als in de berm tussen de hoofdrijbaan en het fietspad bomen, zodat het profiel van de Friesestraatweg hier een extra groen karakter heeft.

De laatste schakel in de bebouwing aan de Friesestraatweg is de rij woningen tussen het Balkgat en de Van Goghstraat. Zij vormt de randbebouwing van de buurt rond de Van Goghstraat uit de jaren '90. De buurt ligt hoger dan zijn directe omgeving, zodat de woningen wat zijn opgetild ten opzichte van het niveau van de Friesestraatweg. De woningen staan met hun achterzijden naar de Friesestraatweg, zijn drie lagen hoog en hebben een plat dak. Sommigen hebben een dakopbouw, die terugligt ten opzichte van de naar de Friesestraatweg gekeerde gevel. De woningen zijn voorzien van een ommuurde tuin. Tussen deze tuinmuur en het trottoir ligt een groenstrook.

Bijlage - Bestemmingsplan Schildersbuurt

2.3 Huidig ruimtelijk karakter en bebouwingsbeeld

Schildersbuurt

De Schilderswijk is een vroeg twintigste-eeuwse woonbuurt met een goede verbinding met het historische stadscentrum. Er is sprake van een strakke stedenbouwkundige structuur. De Kraneweg en de Herman Colleniusstraat vormen het stedenbouwkundige hoofdasenkruis van de wijk. Daartussen ligt een orthogonale structuur van woonstraten met goed bewaarde wanden, onderbroken door de pleinen H.W. Mesdagplein, Jozef Israëlsplein en Taco Mesdagplein. Karakteristiek zijn de ruime profielen van pleinen en straten. Afwijkend in de orthogonale structuur is de bijzondere rand van de wijk aan de zijde van de Westersingel. Hier zijn de vroegere dwingers van de stad nog duidelijk herkenbaar in het stratenpatroon van de Melkweg en de Blekerstraat. Dit uit zich tevens in de functies in dit gebied. Vooral het deel aan de Melkweg valt op door de aanwezigheid van bijzondere bebouwing ten behoeve van de RUG en het Noorderpoortcollege in een groene setting.

De Schildersbuurt kan worden opgedeeld in vier deelgebiedjes:

- de zone tussen de Westersingel en de Melkweg/Blekerstraat;
- de Kraneweg en de Verlengde Visserstraat;
- het gebied ten zuiden van de Kraneweg en de Verlengde Visserstraat;
- het gebied ten noorden van de Kraneweg en de Verlengde Visserstraat;

Zone tussen de Westersingel en de Melkweg/Blekerstraat



In de zone tussen de Westersingel en de Melkweg bevindt zich aan de noordzijde een open gebied tussen twee heldere bebouwingsstructuren, oostelijk de historische stad en westelijk de zeer planmatig opgezette Schilderswijk. Het is te beschouwen als een schakel- of overgangsgebied tussen de binnenstad en de Schilderswijk. Het terrein ligt op de plaats van de voormalige stadswallen. De gebogen lijn van de Melkweg volgt de contouren van een oud bastion, de Kranedwinger. Hier komt losse bebouwing in het groen voor. Het betreft de twee monumentale, voormalige universiteitslaboratoria van rond 1900 en het Noorderpoortcollege uit 2001. Het gebouw op de hoek van de Melkweg en de Verlengde Visserstraat, waarin zich nu onder andere het congres- en vergadercentrum 'Het Kasteel' bevindt, is manifest. Het gebouw op de hoek van de Verlengde

Bijlage - Bestemmingsplan Schildersbuurt

Visserstraat en de Westersingel vormt een karakteristieke en sterke hoekbebouwing, ondanks het feit dat het flink is teruggerooid en niet in zichtlijnen ligt. Andere gebouwen die nabij de monumenten stonden, zijn gesloopt om ruimte te bieden voor de nieuwbouw van het Noorderpoortcollege, een gebouw van vier lagen hoog.

Voorts maken twee vrij korte rijen statige woonpanden op de hoek van de Blekerstraat en de Westersingel deel uit van het stedelijk blok, gevormd door de voormalige stadswallen. Enerzijds verbinden zij het blok op goede en duidelijke wijze met de overliggende blokken, anderzijds vormen zij juist weer geen bebouwingstypologische eenheid met beide voornoemde monumenten.

De Leeuwarderstraat en de H.W. Mesdagstraat komen uit op de Melkweg. De vormgeving van deze plek versterkt de specifieke kwaliteiten van het terrein en bevestigt de historische lijnen. De kruising Melkweg/Jozef Israëlsstraat/Blekerstraat is door de speciale vorm en de groene inrichting en de architectonische kwaliteit van enkele aanliggende panden een karakteristiek pleintje.

De zuidelijke, eveneens voormalige dwinger tussen de Blekerstraat, de Westersingel en de Aweg heeft een heel ander karakter. Hier is het bouwblok gesloten. Het binnenterrein is voor een groot deel bebouwd met (voormalige) bedrijfspanden. Deze panden hebben vaak een woonfunctie ten behoeve van studenten gekregen. Aan de Blekerstraat staat een monumentaal bedrijfspand van de voormalige meubelfabriek 'Nederland' in Art Nouveau-stijl. De aanwezigheid van dit gebouw als vreemd element in de specifieke woonomgeving valt te verklaren, doordat het werd gebouwd als uitbreiding van de bestaande fabriek aan de Westersingel. Deze fabriek is kort voor de Tweede Wereldoorlog afgebroken om plaats te maken voor een complex winkels met bovenwoningen.

De gesloten straatwanden van de Westersingel bestaan uit monumentale individuele herenhuizen en ensembles van herenhuizen, veelal opgetrokken in neo-renaïssancestijl en in eclectische bouwstijlen. Aan het zuidelijke deel van de Westersingel staat een afwijkend blok van drie lagen hoog met een kap. Hier stond voor 1939 de meubelfabriek van Huizinga.

Kraneweg en Verlengde Visserstraat



De bebouwing langs de Kraneweg en de Verlengde Visserstraat bestaat voornamelijk uit vrijstaande, dan wel ensembles van herenhuizen met een zeer gevarieerd architectuurbeeld uit de verschillende stijlperiodes van voor en na de eeuwwisseling (eclecticisme, neorenaissance, Art Nouveau, Um 1800

Bijlage - Bestemmingsplan Schildersbuurt

en Amsterdamse School). De bebouwing vormt een duidelijke wand. In deze wand bevinden zich de functies wonen en dienstverlening naast elkaar. Afwijkend in de structuur is de vrijliggende, teruggeroide bebouwing in een groene setting van de RUG en het Noorderpoortcollege ter plaatse van de voormalige Kranedwinger tussen de Westersingel en de Melkweg.

Op de hoek van de Kraneweg en de Melkweg aan de noordzijde bevindt zich ter plaatse van de vroegere Westerkerk een teruggerooid woongebouw van tien lagen hoog uit 1996. Aan het westelijke deel van de Kraneweg is de vroegere school De Kranepoort in 2002 vervangen door tien complexmatig gebouwde grondgebonden woningen, die met hun hoogte van vier lagen aansluiten bij de direct aangrenzende bebouwing.

Het gebied ten zuiden van de Kraneweg/Verlengde Visserstraat



De woningplattegronden in het gedeelte van de 'oude' Schilderswijk tussen Kraneweg en Hoendiep zijn binnen één bouwblok doorgaans identiek en vrijwel altijd traditioneel van opzet. De huizen staan op vrij diepe kavels en bezitten gemiddeld twee of drie bouwlagen met kapverdiepingen, afgeplatte daken met voor- en/of zijschilden of platte daken. Souterrains komen vooral voor in de Jozef Israëlsstraat en de H.W. Mesdagstraat. Aan de tuinzijde van de meeste huizenblokken zijn veel balkons, serres en veranda's aanwezig. De straatwanden tonen een aan de rooilijn gebonden, gesloten gevelfront. Binnen de door de gemeente gereguleerde, aaneengesloten verkaveling zorgde de detaillering van de gevels voor de nodige variatie. Door een grote variatie in venstervormen gevelopeningen en geveldecoraties en de toepassing van diverse kleuren baksteen kreeg elk pand binnen het bouwblok toch min of meer een eigen karakter. Hoekpanden zijn vaak voorzien van een speciaal accent in de vorm van bijvoorbeeld een diagonaal, een erker of een torentje.

De H.W. Mesdagstraat fungeert als een van de hoofdassen van de wijk en heeft door haar straatprofiel met aan weerszijden bomen het karakter van een laan. De straatwanden bestaan uit complexmatig gebouwde blokken herenhuizen in Art Nouveau-stijl die een gesloten gevelfront vormen. Zij bestaan over het algemeen uit drie tot vijf bouwlagen met veelal afgeplatte kappen of platte daken. In een aantal gevallen is er sprake van een souterrain. Op het kruispunt met de Herman Colleniusstraat is een groot ovaalvormig plein gesitueerd, het H.W. Mesdagplein. De bebouwing aan het plein staat schuin ten opzichte van die aan de H.W. Mesdagstraat en daardoor loodrecht op de gebogen hoeken van het plein. De bebouwing bestaat overwegend uit drie tot vier bouwlagen. Aan de noordzijde zijn de kavels zeer

Bijlage - Bestemmingsplan Schildersbuurt

diep. De aangrenzende wanden aan deze zijde van het plein werden pas in 1925 ingevuld en sluiten, ondanks de afwijkende architectuur zorgvuldig aan bij de bestaande bebouwing. De twee zuidelijke wanden bevatten op de hoeken torenachtige uitbouwsels die de zuidelijke toegang tot het plein accentueren.

De Jozef Israëlsstraat heeft een soortgelijke opzet als de H.W. Mesdagstraat maar bezit een iets smaller profiel en wordt bij de kruising met de Taco Mesdagstraat onderbroken door een ruitvormig plein, het Jozef Israëlsplein. In tegenstelling tot het H.W. Mesdagplein is dit plein altijd bestraat geweest. De bebouwing aan het plein telt twee bouwlagen met een kapverdieping die van karakteristieke topgevels is voorzien. De noordwestelijke wand is als gevolg van oorlogsschade na de oorlog herbouwd.

De bebouwing aan de Taco Mesdagstraat en de Herman Colleniusstraat tussen de Aweg en de Kraneweg komt qua opzet en stijl overeen met die aan de H.W. Mesdag- en de Jozef Israëlsstraat. Er is echter als gevolg van de kruisingen met oost-west lopende straten geen sprake van lange, aaneengesloten gevelwanden. Bij de kruisingen met deze straten kregen de hoekpanden extra accenten in de vorm van erkers en/of hoektorentjes.

De bebouwing aan de Nieuwe Blekerstraat is over het algemeen een stuk lager. Aan het deel ten oosten van de Taco Mesdagstraat zijn de woningen overwegend twee lagen hoog met een kap. Aan het westelijke deel van de Nieuwe Blekerstraat staan aan weerszijden lange stroken woningen van één laag met een kap. Deze karakteristieke woningen behoren tot de vroegste, niet-planmatige fase van de Schildersbuurt (zie Cultuurhistorie).

Schildersbuurt ten noorden van de Kraneweg/Verlengde Visserstraat

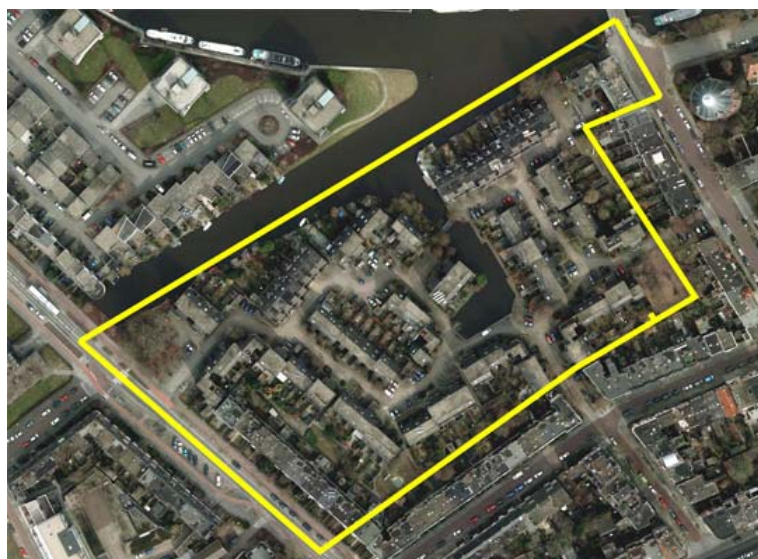


Ook in het noordelijke gedeelte – de 'nieuwe Schildersbuurt' is de architectonische invulling gevarieerd. Het stratenpatroon is een voortzetting van het zuidelijke deel. De bebouwing bestaat uit overwegend middenstandswoningen van twee bouwlagen en etagewoningen van drie bouwlagen hoog. Kenmerkend is de toepassing van helderrode baksteen en rode pannendaken in de woningcomplexen aan de Wassenberghstraat en Otto Eerelmanstraat (1921). Aan de rand van de wijk nabij het Reitdiep en in de omgeving van het Taco Mesdagplein is de bebouwing gerealiseerd in een verstrakte Amsterdamse School-stijl. In het midden van de oostwand van het Taco Mesdagplein staat het kantoorgebouw van de voormalige coöperatieve bakkerij 'De Toekomst' met een monumentale poortdoorgang. Achter dit

Bijlage - Bestemmingsplan Schildersbuurt

gebouw ligt op de voormalige locatie van de productieruimte van de bakkerij het openbaar toegankelijke, groene binnenterrein van het bouwblok Dr. C. Hofstede de Grootkade/Taco Mesdagstraat/Wassenberghstraat/Otto Eerelmanstraat. Op het binnenterrein van het bouwblok Dr. C. Hofstede de Grootkade/Otto Eerelmanstraat/Kraneweg/Melkweg staat een voormalig schoolgebouw, waarin nu kleine bedrijfjes zijn gevestigd. In de Wassenberghstraat staat de voormalige openbare lagere school van de buurt, die rond 2000 is verbouwd tot appartementen.

Reitdiep - Houtstek



In de periode 1978-1980 werd de buurt Reitdiep/Houtstek gebouwd. Het betreft een woonbuurt met 75 eengezinshuizen, 77 gestapelde woningen en 35 wooneenheden. Door invulling van het gebied met woningen werd een stedenbouwkundige afronding bereikt. Deze afronding komt op twee manieren tot uitdrukking. Op de hoek van de Herman Colleniusstraat met het Reitdiep is een gesloten hoekbebouwing gerealiseerd, die in hoogte correspondeert met de aansluitende bestaande gevelwand. Op eenzelfde wijze sluit de buurt aan op de bestaande straataanzetten van de Sint Lucasstraat en een stukje dwarsstraat van de Herman Colleniusstraat tegenover de Jan Lutmastraat. Ten behoeve van het autoverkeer is er een derde ontsluiting vanaf de Friesestraatweg. Daarnaast is er een aantal fiets- en/of voetgangersontsluitingen gerealiseerd.

Het belangrijkste uitgangspunt bij de invulling van dit gebied was het inhaken en voortborduren op bestaande elementen in de omgeving, zoals het afbouwen van bestaande straatgedeelten (zie hierboven). Daarnaast is als belangrijk element het aangrenzende water van het Balkgat in het plan geïntegreerd. Bij de verkaveling is ernaar gestreefd een stedelijk woonmilieu te creëren met een relatief hoge woningdichtheid. In dit kader is straat- en pleinvorming nagestreefd. De knikken in de straat worden op essentiële punten ondersteund met gesloten hoekbebouwing. De wanden van de straatjes hebben door de toepassing van verschillende woningtypes en verschil in bouwhoogte (menging van eengezinswoningen met gestapelde bouw) de nodige variatie gekregen.

Door deels de dakvlakken tot vrij geringe hoogte door te trekken is een zekere mate van kleinschaligheid verkregen. De detaillering van de straten en andere buitenruimten als woonerf maken de openbare ruimtes tot verblijfsgebieden. De hoogte van de bebouwing blijft beperkt tot maximaal vier bouwlagen, in hoofdzaak afgedekt met kap. Ter wille van de eenheid in het totaalbeeld van het woongebied zijn verschijningsvorm en keuze van materialen van de woningen sterk aan elkaar verwant.

Bijlage - Bestemmingsplan Schildersbuurt

In stedenbouwkundige zin komen de principes van het gesloten bouwblok en de losse strokenverkaveling naast elkaar voor. Zowel stedenbouwkundig als architectonisch is 'kleinschaligheid' het uitgangspunt geweest. Ten gevolge van deze afwijkende opzet en uitwerking heeft het gebied een eigen gezicht.

Omgeving Kortestraat/Van Goghstraat



De bebouwing rond de Kortestraat en de Van Goghstraat is zeer gevarieerd. Het oudste deel vormen de arbeiderswoningen van één laag hoog met een kap van rond 1915 langs de Friesestraatweg. Ten noordoosten daarvan liggen de Kortestraat en de Smalstraat. Beide straatjes vormen een buurtje op zich. In 1982 zijn hier rond een hofjesachtige structuur rijtjes complexmatig gebouwde woningen van één of twee lagen met een kap gerealiseerd. Voor- en achterkanten van de woningen zijn afwisselend georiënteerd op de openbare ruimte. Ten noorden van dit buurtje staat het lage kassencomplex. Begin jaren '90 is op het voormalige bedrijfsterrein van Wigboldus en Century tussen de Friesestraatweg en het Reitdiep woningbouw verzezen. Dit buurtje is strak opgezet en heeft een duidelijke stedenbouwkundige opbouw. Langs de Friesestraatweg staat als begrenzing de gesloten rij woningen van drie lagen hoog. Het buurtje opent zich richting het Reitdiep door de aanwezigheid van lagere patiowoningen van deels één en deels twee lagen hoog en vervolgens de woontorentjes in het groen langs het water. Achter de oude arbeiderswoningen langs de Friesestraatweg zijn rijenwoningen van twee tot drie lagen hoog geplaatst. Daarop aansluitend is als nieuwe beëindiging van de rij arbeiderswoningen eenzelfde type woning geplaatst, waardoor een nieuw bouwblok is ontstaan en het buurtje aansluit op de bestaande structuur.

Bijlage - Bestemmingsplan Schildersbuurt

Gebied ten zuiden van Aweg / Hoendiepskade



De bebouwing langs de Westerhaven en de Eendrachtscade noordzijde is al beschreven bij de randen van het plangebied. Langs de Hoendiepskade wordt voornamelijk gewoond in panden van gemiddeld twee tot drie lagen hoog, meestal met een kap. Hier en daar is de woonfunctie gewijzigd naar dienstverlening of kleine bedrijfjes. Opvallend is de sprong in de rooilijn ter plaatse van de monumentale, voormalige Prinses Julianaschool. Het Hoendiep als vaarwater werd breder naarmate de afstand tot de oorspronkelijke omwalling groter werd. In de ligging van de huidige rooilijn is dit tot de dag van vandaag zichtbaar gebleven. De gesloten gevelwand wordt hier onderbroken en verderop met een sprong van ongeveer 15 meter naar achteren verder doorgezet. In de school bevinden zich nu diverse bedrijven.

Binnen het bouwblok Willem Barentsstraat/Hoendiepskade/Westerhaven/Eendrachtscade noordzijde liggen kleinere bedrijfsruimten en loodsen, soms omgezet in provisorische woonruimte, stammend uit de tijd dat de Westerhaven nog haven was. Sommige ruimtelijke invullingen zijn van mindere kwaliteit. De ontwikkeling van de Westerhaven in 2002 heeft samenhang gebracht in het gebied ten zuiden van de Aweg. Deze ontwikkeling neemt de omringende 'eilanden' mee in haar stroom. Gevolg is, dat ook dit gebied onderdeel van de binnenstad wordt en de binnenstadsrand verschuift naar de Eendrachtscade noordzijde. Aan de Lissabonstraat komen al ontwikkelingen van de grond. Momenteel wordt gebouwd aan een woningbouwcomplex ten behoeve van studenten.

Bijlage - Bestemmingsplan Schildersbuurt

2.4 Beschermd stadsgezicht

Bijna de gehele Schildersbuurt – met uitzondering van de in de jaren '70 gebouwde woonbuurt Reitdiep/Houtstek – is in 2000 aangewezen als beschermd stadsgezicht.



Begrenzing van het beschermd stadsgezicht Schildersbuurt

In het beschermd stadsgezicht wordt de Schildersbuurt gewaardeerd als een gaaf voorbeeld van een stadswijk uit het begin van de 20^{ste} eeuw met een goed bewaard gebleven strakke stedenbouwkundige structuur en architectonisch samenhangende, gevarieerde bebouwing waarin de drie ontwikkelingsfasen van de buurt duidelijk herkenbaar zijn. De woonomgeving is door de zorgvuldige samenhang tussen stedenbouw, architectonische invulling en openbare ruimte van een hoog niveau, mede door de gevarieerde straatbeelden. Verschillen in profiel en bebouwingshoogte, architectonische invullingen en typeverschillen, oriëntatiepunten, pleinen, routes en straten en de nog naast elkaar voorkomende verschillende functies zijn mede bepalend voor de positieve belevingswaarde van de buurt. De buurt is aangemerkt als een gebied met bijzondere stedenbouwkundige, architectuurhistorische en cultuurhistorische waarden. Deze dienen dan ook beschermd te worden. Dit bestemmingsplan biedt deze bescherming door zorgvuldig om te gaan met uitbreidingsmogelijkheden.

Doel van het beschermd stadsgezicht

Doel van de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht is de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende structuur en ruimtelijke kwaliteit van het gebied te onderkennen als zwaarwegend belang bij verdere ontwikkelingen in het gebied. Ingevolge de Wet ruimtelijke ordening moet de aanwijzing beschermd stadsgezicht worden geëffectueerd in een bestemmingsplan. Op grond van de aanwijzing beschermd stadsgezicht is het streven erop gericht de bestaande cultuurwaarden in het gebied te beschermen. Naast de beschermde monumenten op grond van de Monumentenwet en de Erfgoedverordening betreffen dit de op de toelichtingskaart met de cultuurwaarden aangegeven beeldbepalende panden (bijlage 1). Van belang zijn het behoud van de ruimtelijke structuren, de historische rooilijnen, de maximaal toegestane bouw-(goot)hoogten, de beeldkwaliteit van de gevarieerde bebouwing en de gevelbeëindigingen hiervan, c.q. de duidelijke samenhang met de stedenbouwkundige opzet, architectuur en openbare ruimte binnen het gebied.

Bijlage - Bestemmingsplan Schildersbuurt

Met name dakopbouwen verdienen bijzondere aandacht. Voor het plaatsen van een dakopbouw is altijd een binnenplafond afwijking van het bestemmingsplan noodzakelijk. De op de verbeelding met een specifieke bouwaanduiding aangegeven, complexmatig gerealiseerde blokken mogen slechts dan van dakopbouwen worden voorzien, als deze op een uniforme wijze worden uitgevoerd en voor het gehele bouwblok in één keer worden gerealiseerd. Dit betreft de op de Cultuurwaardenkaart Schildersbuurt aangegeven complexmatig gerealiseerde blokken met een uniforme architectonische uitstraling. Alle dakopbouwen, zowel op complexmatig gerealiseerde blokken als op de overige beeldbepalende bebouwing, komen slechts dan voor afwijking van het bestemmingsplan in aanmerking, als ze aan de volgende voorwaarden voldoen:

2. Een dakopbouw moet ruimtelijk ondergeschikt zijn aan de oorspronkelijke bebouwing.
3. Een dakopbouw mag niet te prominent zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte. Afhankelijk van de situatie kunnen er daardoor panden zijn, waarop dakopbouwen absoluut ongewenst zijn, zoals op bijvoorbeeld panden aan de drie pleinen of hoekpanden.
4. Een dakopbouw moet minimaal 3 meter terug liggen ten opzichte van de voorgevel van de oorspronkelijke bebouwing. Dit geldt ook voor eventuele afscheidingen rond dakterrassen.
5. Aan een dakopbouw worden strenge welstandseisen gesteld. Deze welstandseisen staan beschreven in de Welstandsnota van de Gemeente Groningen.

Op enkele plaatsen zijn in het geheel geen dakopbouwen toegestaan. Dat is het geval bij enkele (voormalige) schoolgebouwen, die architectonisch 'af' zijn en waar verhoging ongewenst is. Bij de complexmatig gebouwde blokken arbeiderswoningen aan de Nieuwe Blekerstraat is bovendien verhoging van de goothoogte aan de straatzijde in dit plan uitgesloten, alsmede verhoging van de nokhoogte.

Cultuurhistorisch waardevolle structuren, gebieden en gebouwen

Binnen het plangebied zijn de volgende cultuurhistorische en stedenbouwkundige waarden aanwezig:

- de strakke stedenbouwkundige structuur van het zuidelijke deel waarvan de hoofdpziet bestaat uit een regelmatig, rechthoekig stratenpatroon, op twee plaatsen onderbroken door een ovaal en een ruitvormig plein, respectievelijk het H.W. Mesdagplein en het Jozef Israëlsplein;
- de heldere aansluiting van de stedenbouwkundige structuur van het noordelijke, latere deel op het orthogonale stratenpatroon in het zuidelijke deel en de architectonisch samenhangende bebouwing uit de periode 1913-1940;
- de stedenbouwkundig-historische waarden van de contouren van de voormalige Kranedwinger als restant van de historische vestingstructuur, goed herkenbaar in het gebogen verloop van de Melkweg en de Blekerstraat;
- de cultuurhistorische en architectonische waarde van de twee op dit terrein gelegen monumentale universiteitslaboratoria van rond de eeuwwisseling op de voormalige Kranedwinger;
- de lineaire stroken eenlaagse arbeiderswoningen met kap aan de Nieuwe Blekerstraat en delen van de Leeuwarderstraat en de Melkweg als representant van de vroegste, niet-planmatige ontwikkeling van de wijk;
- de profielen van de hoofdstraten: bebouwing - erfafscheiding met stoepen en hekwerken - troitair met boombeplanting - weg - troitair met boombeplanting - erfafscheiding met stoepen en hekwerken - bebouwing; (Westersingel, Kraneweg, H.W. Mesdagstraat, Jozef Israëlsstraat, Herman Colleniusstraat)
- het over het algemeen tot in detail goed bewaard gebleven, begin 20^{ste} eeuwse architectuurbeeld en de ensemblewaarden van hele straatwanden waarin de neo-stijlen, de eclectische stijlen, de Art Nouveau en de verstrakte Amsterdamse School ruim vertegenwoordigd zijn;
- de ensemblewaarde van de bebouwing aan de H.W. Mesdagstraat, het H.W. Mesdagplein, de Jozef Israëlsstraat, het Jozef Israëlsplein en de Herman Colleniusstraat;
- de ensemblewaarde van de eclectische bebouwing aan de Westersingel en de ruimtelijke relatie met het Noorderplantsoen, de Westerhaven en de binnenstad;
- de ensemblewaarde en het gedifferentieerde bebouwingsbeeld van de Kraneweg;
- de zicht-as vanuit het zuiden over het H.W. Mesdagplein richting Reitdiep en watertoren;
- de zicht-as over de Westersingel richting Reitdiep en Noorderplantsoen;

Bijlage - Bestemmingsplan Schildersbuurt

- de cultuurhistorische en architectuurhistorische waarde en de situering van de monumentale pakhuisen aan de Aweg in historisch-functionele relatie met het water van het Hoendiep;
- de met de historische schaal samenhangende gevarieerde en historische bebouwing langs de Hoendiepskade/Aweg;
- de stedenbouwkundig-historische structuur van het Reitdiep als historische waterloop;
- de stedenbouwkundig-historische structuur van het (gedempte Hoendiep) als historische voormalige waterloop;
- de stedenbouwkundig-historische structuur van het Eendrachtskanaal.

Monumenten

Voor elke aanpassing of wijziging aan monumenten moet een omgevingsvergunning met een monumentenactiviteit worden aangevraagd. De monumenten kennen elk hun eigen beschermingsregime: de Rijksmonumenten volgens de Monumentenwet van 1988 en de Gemeentelijke monumenten op grond van de Erfgoedverordening van 2010.

Monumenten ten zuiden van de Aweg / Hoendiepskade

In het gebied ten zuiden van de Hoendiepskade/Aweg is een aantal monumenten aanwezig van zeer divers karakter en uit verschillende perioden die met elkaar een mooi beeld geven van de diversiteit en historische gelaagdheid van dit gebied.

Eendrachtskade 7, 7a	Gemeentelijk monument
Eendrachtskade 29, 29a (scheepvaartkantoor)	Rijksmonument
Hoendiepskade 4, 4a (<1850)	Rijksmonument
Hoendiepskade 6	Rijksmonument
Hoendiepskade 7, 7a (<1850)	Rijksmonument
Hoendiepskade 8, 8a (<1850)	Rijksmonument
Hoendiepskade 11 (<1850)	Rijksmonument
Hoendiepskade 12 (<1850)	Gemeentelijk monument
Hoendiepskade 13 (<1850)	Gemeentelijk monument
Hoendiepskade 23, 24 (vml. Juliana Huishoudschool)	Gemeentelijk monument
Hoendiepskade 24 I; 25, 25a (vml. oliefabriek met woning)	Rijksmonument
Hoendiepskade 32, 32a, 32 b (scheepvaartkantoor)	Rijksmonument
Westerhaven 10, 10a (vml. havenkantoor)	Rijksmonument
Westerhaven 11, 11a	Rijksmonument
Willem Barentzstraat 1 (onderdeel oliefabriek)	Rijksmonument

Monumenten ten noorden van de Aweg/Hoendiepskade

Aweg 12, 12a (de Slingerij)	Rijksmonument
Aweg 13 (<1850)	Rijksmonument
Aweg 43, 43 (a t/m h) (pakhuis Friesland)	Rijksmonument
Aweg 44, 44/1; 44/2 (pakhuis Overijssel)	Rijksmonument
Blekerstraat 11, 11a t/m 15, 15a	Rijksmonument
Blekerstraat 12, 12a	Rijksmonument
Dr. C. Hofstede de Grootkade 3, 4, 4a, 5, 5a	Gemeentelijk monument
Dr. C. Hofstede de Grootkade 11 en 13 (vm. zeevaartschool)	Gemeentelijk monument
Dr. C. Hofstede de Grootkade 48 (Watertoren-West)	Rijksmonument
H.W. Mesdagplein 16	Rijksmonument
H.W. Mesdagplein 17	Rijksmonument
H.W. Mesdagstraat 20 - 30	Rijksmonument
Jozef Israelstraat 2, 2a; 4, 4a	Rijksmonument
Kraneweg 9, 9a	Rijksmonument
Kraneweg 15	Gemeentelijk monument
Kraneweg 74	Rijksmonument
Melkweg 1 (Het Kasteel, vm. Geologisch Instituut)	Rijksmonument
Taco Mesdagplein 7, 7a, 7b, incl. poort	Rijksmonument

Bijlage - Bestemmingsplan Schildersbuurt

Verlengde Visserstraat 20 (vm. hysisch Laboratorium)	Rijksmonument
Westersingel 24	Gemeentelijk monument
Westersingel 28	Gemeentelijk monument
Westersingel 30, 30a	Gemeentelijk monument
Westersingel 30aa, 32 en 34	Rijksmonument
Westersingel 40	Gemeentelijk monument

2.5 Toekomstige ontwikkelingen

Menging van functies

Functies anders dan de woonfunctie komen voor langs de wijkontsluitingswegen Kraneweg en Herman Colleniusstraat. Het is wenselijk de menging van de functies wonen en dienstverlening langs de Kraneweg en Herman Colleniusstraat te handhaven. Ook een uitwisseling van functies is hier mogelijk. Dit bestemmingsplan biedt daartoe de ruimte.

Daarnaast vinden we functies anders dan de woonfunctie vooral langs de Friesestraatweg, Aweg, Westersingel en Westerhaven. Aan de Friesestraatweg en het westelijke deel van de Aweg bevinden zich naast wonen en dienstverlening enkele winkels en horecavestigingen. Uitbreiding van deze functies is eventueel mogelijk via een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid. Het oostelijke deel van de Aweg, het zuidelijke deel van de Westersingel en de Westerhaven sluiten qua functie en beleving aan op de binnenstad en bieden daarom volop ruimte aan detailhandel en horeca. Alleen aan de Westersingel kan horeca slechts worden gevestigd via een afwijkingsbevoegdheid in verband met de daar aanwezige woonpanden.

Op een aantal plekken waar nu een commerciële of zakelijke functie is gevestigd, wordt een functiewijziging naar wonen niet automatisch toegestaan. Eerst zal worden beoordeeld of die wijziging wel wenselijk is in het licht van behoud van de gewenste functiemenging in de buurt.

Locatie tuincentrum Smalstraat

Voor de locatie rond het tuincentrum aan de Smalstraat, eigendom van de gemeente, wordt onderzoek gedaan naar een mogelijke nieuwe invulling. Op termijn kan hier wellicht woningbouw gerealiseerd worden. Op het moment dat er concrete plannen zijn, zullen deze in een apart bestemmingsplan planologisch worden mogelijk gemaakt.

Locatie Belastingkantoor

De locatie van het voormalige Belastingkantoor aan de Dr. C. Hofstede de Grootkade krijgt een woonbestemming, nu duidelijk is dat hier startersappartementen en studio's zullen worden ingebouwd.

Omgeving Lissabonstraat

Het bestemmingsplan biedt ruimte om binnen het bouwblok Willem Barentszstraat / Hoendiepskade / Westerhaven / Eendrachtshoek noordzijde nieuwe voetgangersroutes te ontwikkelen vanaf de voormalige Prinses Julianaschool aan het Hoendiep via de Lissabonstraat naar de Westerhaven. Dit zorgt voor meer licht en lucht in het gebied ten behoeve van de gewenste functie wonen op het binnenterrein en voor meer continuïteit van de openbare ruimte. De beeldbepalende school komt daarbij meer vrij in de ruimte te liggen. De Lissabonstraat zou gesaneerd kunnen worden. Deze sanering wordt overgelaten aan de markt. Er ontstaan dan nieuwe of vernieuwde straatwanden, waarop de doorgangen van de Westerhaven aansluiten. Omdat de beoogde voetgangersroute deels moet worden gerealiseerd op (nu nog) particulier grond, is in het plan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar de bestemming Verkeer. Daarmee kan de route een openbare status krijgen.

2.6 Wonen

Woningtypen, bevolking en huishoudtypen

De Schildersbuurt is een populaire woonbuurt, met name voor jongeren. Het aantal inwoners in deze buurt groeit zonder dat er veel woningen bij zijn gekomen. Het aantal inwoners groeide van bijna 4.800 in 2003 naar ruim 5.000 in 2010. De bevolking in deze buurt is zeer jong: bijna de helft van de bevolking in de Schildersbuurt is tussen de 20 en 29 jaar.

Bijlage - Bestemmingsplan Schildersbuurt

Samenhangend met de jonge bevolking staan in de Schildersbuurt veel kamerverhuurpanden. Vooral in de strook tussen de Kraneweg en de Aweg staan veel particulier verhuurde panden. Het betrof daar in 2009 bijna tweederde van de woningvoorraad. In de Schildersbuurt als geheel is het iets minder dan de helft. In het noordoostelijke deel van de Schildersbuurt is een groter deel van de woningen in bezit van eigenaar-bewoners.

Bijna de helft van de woningen zijn boven-benedenwoningen. Een derde van de woningen zijn grondgebonden types. Dit zijn met name rijwoningen.

Beleidskader

In de Structuurvisie Stad op Scherp (2009) zijn concepten uitgewerkt voor een vitale en levendige stad. De gemeente wil de groei van een compacte stad in het groen blijvend faciliteren. In februari 2010 is als uitwerking van de structuurvisie een nieuwe structuurvisie Wonen vastgesteld: "Kwaliteit van Wonen". Hierin zijn de volgende thema's benoemd:

- ieder huishouden in de stad woont naar zijn eigen zin;
- nieuwbouw moet gericht zijn op wat nog ontbreekt; nadruk op drie doelgroepen voor nieuwbouw: jongerenhuishoudens, gezinnen en ouderen. In de Schildersbuurt zijn een paar nieuwbouwplannen. In 2011 zijn 80 jongereneenheden gerealiseerd aan de Lissabonstraat. Het betreft 8 zelfstandige woningen en 72 onzelfstandige eenheden. Het gebouw van de Belastingdienst aan de Dr C. Hofstede de Grootkade zal geschikt worden gemaakt voor startersappartementen, en studio's, waaronder mogelijk voor jongeren.
- Er wordt gestreefd naar evenwichtige wijken met een eigen karakter.

De Schildersbuurt kent al een intensieve bebouwing. Om de huidige woonkwaliteit te bewaren dienen de aanwezige binnenterreinen zoveel mogelijk openbare ruimtes te blijven. Ook moet kritisch gekeken worden naar het onderbrengen van de woonfunctie in voormalige bedrijfspanden op binnenterreinen, ter voorkoming van slechte woonkwaliteit en negatieve invloed op omliggende bebouwing.

2.7 Bedrijvigheid

De economische structuur van de Schildersbuurt is een bijzondere en gevarieerde: grenzend aan de binnenstad van Groningen heeft de wijk, zeker aan de oostkant en zuidkant, een duidelijke relatie met het centrum. De Aweg, Friesestraatweg en Kraneweg gelden van oudsher als aanvoerwegen voor het centrum en hebben een daarbij passende uitstraling. Het overige deel van de wijk heeft een aanzienlijke rustigere uitstraling en dit vindt zijn vertaling in een significant lagere hoeveelheid commercieel vastgoed, in een bijzondere mix met wonen. In de opbouw van de wijk is er dus sprake van een veelvoud aan aparte economische clusters, elk met zijn bijbehorende identiteit en meer of minder centrumgerelateerd. Deze clusters verdienen het om separaat benoemd te worden.

Gebieden grenzend aan binnenstad/Westerhaven

Logischerwijs hebben het zuidelijke en oostelijke deel van de Westersingel en de gebieden grenzend aan de Westerhaven de meeste relatie met het centrum en het kernwinkelgebied. Deze gebieden hebben de uitstraling en identiteit van een binnenstadsgebied en dienen ook zo bestemd te worden. Het commerciële gebied dat grenst aan Westerhaven, specifiek de strip aan het begin van de A-weg, het deel van de Westerhaven tussen A-weg en Eendrachtskade Noordzijde en het zuidwestelijke deel van de Westersingel behoort weliswaar niet tot het stadscentrum, maar heeft wel een ruime vertegenwoordiging van detailhandel, dienstverlening en horeca. Startend en groeiend ondernemerschap worden hier gestimuleerd; daarom zal dynamiek gefaciliteerd worden en de verschillende functies zullen dan ook volledig uitwisselbaar zijn. Uitzondering hierop vormt de horcafunctie aan het genoemde deel van de Westersingel. Omdat hier de woonfunctie in betekende mate voorkomt, wordt hier geen horeca bij recht toegestaan. Wel is een binnenplanse afwijkingmogelijkheid daarvoor opgenomen.

Bijlage - Bestemmingsplan Schildersbuurt

A-weg, Friesestraatweg, Kraneweg; noordelijk deel Westersingel

De A-weg, Friesestraatweg, Kraneweg en Westersingel zijn zoals gezegd van oudsher aanvoerroutes naar de binnenstad en kennen daarmee een gemengd karakter van bedrijvigheid en wonen. De bestemmingen detailhandel, dienstverlening, bedrijvigheid en wonen dragen in hun mix bij aan de functionele invulling en het karakter van de straat. Het is wenselijk om deze mix in stand te houden en dynamiek te bevorderen. Dienstverlening, bedrijvigheid en wonen zijn volledig uitwisselbaar. Detailhandel is in principe gewenst, zeker als het de levendigheid van de wijk bevordert. Toch zal detailhandel slechts met een binnenplanse afwijking mogelijk zijn, om ongewenste verkleuring van de straten tegen te gaan. Horeca is in deze gebieden in principe voldoende vertegenwoordigd. Echter, op specifieke plaatsen kan uitbreiding van horeca een verrijking van de straten vormen. Hierbij zal eveneens sprake zijn van een binnenplanse afwijkingmogelijkheid.

Blekerstaat

De horecaclustering in de Blekerstraat, ter hoogte van de Slingerij heeft een buurtverzorgend karakter en vormt één van de attractiewaarden van de wijk. Eventuele uitbreiding is niet direct gewenst, maar indien er initiatieven komen die een aanvulling zijn op de bestaande clustering vormen, bestaat er de mogelijkheid tot een binnenplanse afwijking. Voorwaarde is in ieder geval dat uitbreiding niet ten koste gaat van het woon- en leefmilieu van de onmiddellijke woonomgeving.

2.8 Voorzieningen

In de wijk bevindt zich een flink aantal voorzieningen van uiteenlopende aard. Er zijn vestigingen voor kinderopvang, huisartsen, psychologen, fysiotherapeuten, tandartsen en dergelijke. Sommige van deze voorzieningen worden gecombineerd met wonen. Op het gebied van onderwijs bevindt zich aan de Verlengde Visserstraat - begin Kraneweg een vestiging van het Noorderpoortcollege (middelbaar beroepsonderwijs). Op deze locatie bevindt zich tevens Het Kasteel, een congres- en vergadercentrum.

2.9 Verkeer

Verkeersstructuur

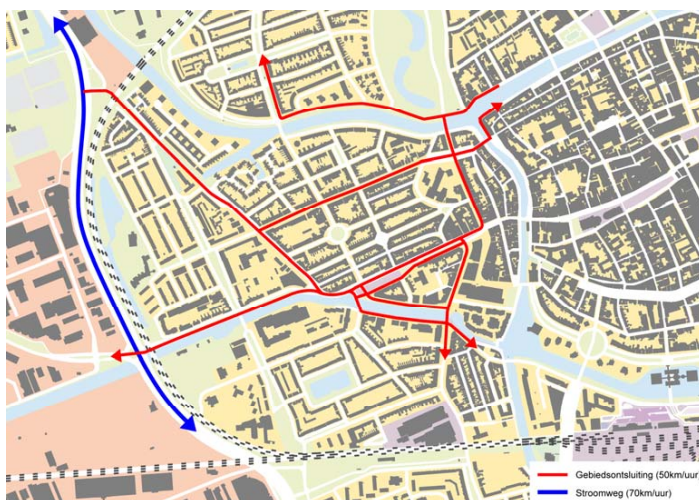
Verschillende gemeentelijke beleidsnota's gaan uit van een nauwe samenhang tussen het ruimtelijke beleid en het verkeers- en vervoersbeleid. Dit tegen de achtergrond van het verbeteren van de bereikbaarheid en leefbaarheid van de stad. Het verkeers- en vervoersbeleid is vooral gericht op stimulering van het gebruik van het openbaar vervoer en langzaam verkeer. Dit impliceert een efficiënter gebruik van de bestaande verkeersruimte en een duidelijke verkeersstructuur. De doorstromingscapaciteit op het stedelijke hoofdwegenet en bundeling van verkeersstromen is daarbij van belang. In de tussenliggende gebieden is een zo aangenaam en veiliger woon- en leefklimaat het doel.

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 (50 km/u) waar stromen centraal staat en erftoegangswegen (30 km/u) waar verblijven centraal staat.

Auto

De Friesestraatweg, de Westersingel, Westerhaven en Eendrachtskade Noordzijde zijn aangewezen als gebiedsontsluitingsweg (50 km/uur). Daarnaast zijn ook de Kraneweg en de Aweg gecategoriseerd als gebiedsontsluitingsweg. De Friesestraatweg, Aweg en Eendrachtskade Noordzijde zijn niet alleen belangrijke ontsluitingswegen voor het plangebied, maar vervullen ook een functie in de ontsluiting van de binnenstad. De Westersingel en Westerhaven maken onderdeel uit van de ringstructuur rond de binnenstad en hebben daarmee een belangrijk aandeel in het functioneren van het verkeerscirculatieplan voor de binnenstad.

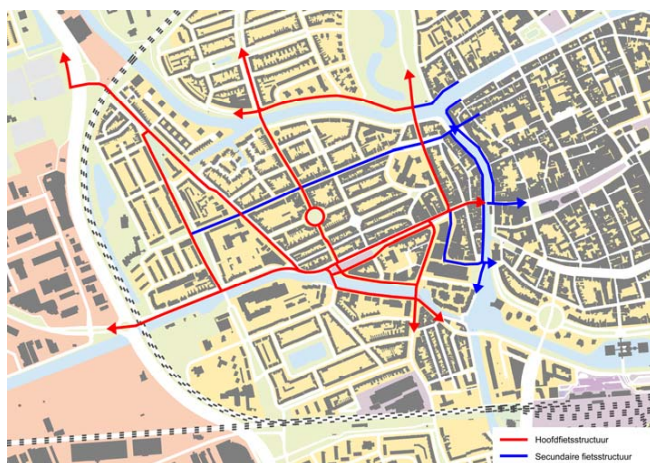
Bijlage - Bestemmingsplan Schildersbuurt



Alle overige wegen zijn erftoegangswegen (woonstraten), waar verblijven centraal staat en een maximum snelheid van 30 km/uur geldt. De overgang van een gebiedsontsluitingsweg naar een erftoegangsweg is zo vormgegeven dat de weggebruiker wordt gewezen op het veranderde snelheidsregiem en het te verwachten verkeersgedrag. In de meeste gevallen is deze overgang in de vorm van een zogenaamde inritconstructie.

Fiets

In de beleidsnota Fietsverkeer 2000 wordt de fietsstructuur in de stad onderverdeeld in een hoofdstructuur en een secundaire structuur. In het plangebied behoren de Friesestraatweg, Herman Colleniusstraat, Westersingel, Aweg, Eendrachtskade Noordzijde en de Westerhaven tot de hoofdfietsstructuur. Met uitzondering van de Herman Colleniusstraat beschikken deze wegen allemaal over fietspaden of -stroken.



Bijlage - Bestemmingsplan Schildersbuurt

De Kraneweg behoort tot de secundaire fietsstructuur. Fietser hebben hier niet de beschikking over een eigen fietsvoorziening en moeten de rijbaan delen met gemotoriseerd verkeer.

Parkeren

In de hele Schildersbuurt geldt betaald parkeren. De buurt behoort volgens het parkeerbeleid van de gemeente Groningen tot de schilwijken voor betaald parkeren. Dit houdt in dat bewoners parkeren met een parkeervergunning. Ondanks het betaald parkeren, is de parkeerdruk in de hele wijk zeer hoog en benadert deze veelal de capaciteit. Bijna in het gehele gebied wordt in de openbare ruimte geparkeerd, waarbij in de meeste straten parkeervakken zijn aangebracht.

Aan de Westerhaven is parkeergarage 'Westerhaven' gevestigd. Deze garage is met name bedoeld voor winkelend publiek en werknemers.

Bij nieuwbouwplannen dient rekening te worden gehouden met voldoende parkeerruimte voor zowel de auto als de fiets. Het aantal parkeerplaatsen wordt bepaald door de geldende gemeentelijke parkeernormen. De kosten van de parkeerplaatsen zijn voor rekening van de ontwikkelaar. De parkeerplaatsen dienen in principe op eigen erf te worden gerealiseerd.

Openbaar vervoer

Het openbaar vervoer maakt gebruik van verschillende gebiedsontsluitingswegen in het gebied. Zowel stadsdiensten als regionale buslijnen doen het gebied aan.

De lijnvoering van het openbaar vervoer is opgenomen in onderstaand kaartje.



Het noordwesten van het plangebied wordt begrensd door de spoorlijn Groningen richting Roodeschool en Delfzijl.

2.10 Openbare ruimte

2.10.1 Groenstructuur

Belangrijke groenstructuren in de wijk zijn:

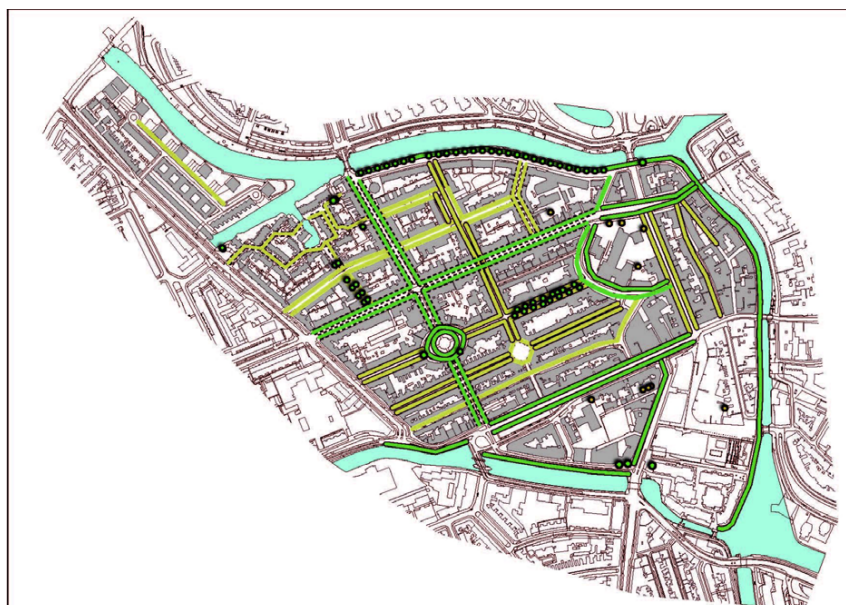
- de kades langs het Reitdiep, het Balkgat, het Hoendiep en de A;
- het begeleidend groen van de wijkontsluitingswegen en toegangswegen naar de binnenstad;
- het groen dat resteert van de oude stadswallen;
- de laan en assenstructuren in de woonstraten met bijhorende accenten op de kruisingen;
- het groen tussen de Van Goghstraat en het Reitdiep;
- de diverse groene ingesloten ruimtes in de bouwblokken.









Bijlage - Bestemmingsplan Schildersbuurt

Boomstructuurplan

In het boomstructuurplan, zoals vastgesteld in 2002, is de huidige situatie weergegeven samen met de gewenste situatie met betrekking tot boomstructuren. Er wordt onderscheid gemaakt tussen een hoofd- en nevenstructuur. Bomen in de hoofdstructuur zijn belangrijk voor de stad en bomen in de nevenstructuur zijn dat op wijkniveau. Daarnaast wordt onderscheid gemaakt in de wenselijke grootte van de bomen.

De Schildersbuurt is een heel groene wijk. Dit komt tot uiting in de vele laanbomen.



-  Monumentale boom, eigendom gemeente
-  Monumentale boom, eigendom particulier
-  Nevenbomenstructuur, eerste grootte bomen
-  Nevenbomenstructuur, tweede grootte bomen
-  Nevenbomenstructuur, derde grootte bomen
-  Hoofdbomenstructuur, eerste grootte bomen
-  Hoofdbomenstructuur, tweede grootte bomen
-  Hoofdbomenstructuur, derde grootte bomen

Monumentale bomen

Binnen deze groenstructuren groeien langs verschillende straten waardevolle monumentale bomen:

- Van Mesdagstraat: hollandse linden uit 1940
- St. Lucasstraat: esdoorns uit 1940
- Dr. C. Hofstede de Grootkade: hollandse linde uit 1960.

Deze bomen staan op gemeentelijk terrein. Ook op particulier terrein groeien monumentale bomen. De

Bijlage - Bestemmingsplan Schildersbuurt

meest markante particuliere monumentale bomen groeien rond het gebouw Het Kasteel aan de Westersingel.

Groenstructuurvisie

In de groenstructuurvisie, zoals vastgesteld in maart 2009, is onderscheid gemaakt tussen de basisgroenstructuur en de nevgroenstructuur. Gestreefd wordt naar versterking van de functionele kwaliteit en complementering van de samenhang in het netwerk. De groenstructuurvisie is uitgangspunt voor het ontwikkelen van nieuwe initiatieven en beleid, bijvoorbeeld ten aanzien van de ruimtelijke procedures en planvorming. In de planprocedures zal rekening gehouden worden met duurzame groene en blauwe kwaliteiten.

In de onderstaande groenstructuurkaart, behorende bij de groenstructuurvisie, is onderscheid gemaakt tussen basis- en nevgroenstructuur (zie de legenda voor de betekenis van deze termen). Het gaat hier om groen in eigendom van de gemeente Groningen.



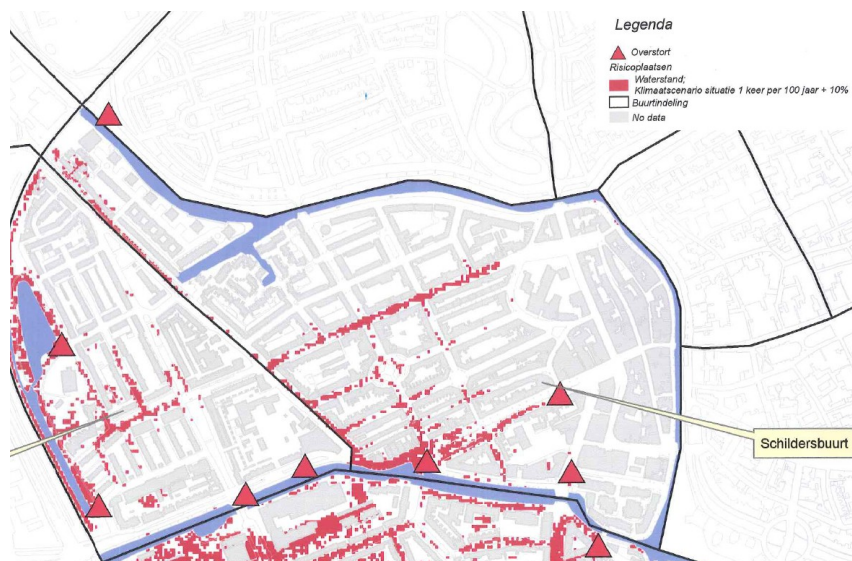
Basisgroenstructuur = Groene openbare ruimte, waar de gemeente in de eerste instantie verantwoordelijk voor is. Gestreefd wordt naar versterking van de functionele kwaliteit en completering van de samenhang in het netwerk.

Nevgroenstructuur = 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.

Bijlage - Bestemmingsplan Schildersbuurt

2.10.2 Waterstructuur

Het gebied wordt ingesloten door het Reitdiep en Balkgat in het noorden en het Hoendiep en Eendrachtskanaal in het zuiden. In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig behalve een arm van het Balkgat. Deze staat in verbinding met het Reitdiep. Het Reitdiep valt onder de boezem van waterschap Hunze en Aa's en heeft een peil van NAP +0.53 m.



Bijlage - Bestemmingsplan Schildersbuurt

Bijlage - Bestemmingsplan Schildersbuurt

Hoofdstuk 3 Randvoorwaarden / omgevingsaspecten

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

3.1 Archeologie

Bescherming archeologische waarden

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

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

In dit bestemmingsplan zijn een drietal terreinen medebestemd als 'archeologisch waardevol', waarmee regels aan een omgevingsvergunning in deze gebieden kunnen worden verbonden. Het gaat om de volgende terreinen:

- De driehoek Blekerstraat - Aweg - Westersingel. Archeologisch onderzoek aan de Lissabonstraat in 2002 wees uit dat in dit gebied zich in de bodem nog steeds bebouwingsresten uit de vroege 17^{de} eeuw bevinden. Ook oudere sporen van bewoning kunnen in het gebied verwacht worden. Het gebied is daarom beschermd met een dubbelbestemming archeologie (archeologische waarde 2).
- Het gedeelte van de oude vestingwerken die voor een klein gedeelte nog in het plangebied hebben gelegen, ten oosten van de Melkweg en de Blekerstraat (archeologische waarde 1).
- Het terrein langs het Reitdiep ter hoogte van Kostverloren waar in de 18^{de} eeuw de kalkbranderij 'Etna' heeft gestaan. Behalve de te verwachten aanwezige archeologische resten van de kalkbranderij in de bodem zijn hier mogelijk nog oudere sporen van de vroegste bebouwing van Kostverloren aanwezig (archeologische waarde 2).

De terreinen zijn aangegeven op de kaart Cultuurwaardenkaart Schildersbuurt, die als bijlage bij deze toelichting is gevoegd.

3.2 Ecologie

Dit oudere stadsdeel kenmerkt zich door een hoge mate van verstening. De oppervlakten groen zijn zeer beperkt en bestaan uit kleine "groentjes", achtertuinen en boomstructuren langs wegen. De belangrijke ecologische structuren liggen aan de rand van het plan. Het gaat daarbij om de Reitdiepoever en de noordwestelijke spoorzone. Deze zones zijn door de raad vastgesteld in de Stedelijke Ecologische Structuur van 2011.

Bijlage - Bestemmingsplan Schildersbuurt



Groen

Ecologisch gezien zijn het dus de randen van het plan die bijdragen aan de belangrijke groenaders van het stedelijke weefsel. Deze verbindingen maken bewegingen van de stadsnatuur onder invloed van populatiedruk of klimaat mogelijk.

Voor de Schildersbuurt zelf zijn het de grotere boomstructuren o.a. langs de Melkweg, H.W. Mesdagstraat, Leeuwarderstraat, Friesestraatweg (noordwestzijde), Dr. C. Hofstede de Grootkade, Otto Eerelmanstraat en Sint Lucasstraat. Belangrijke groentjes zijn een park ten zuiden van de Dr. C. Hofstede de Grootkade, rond de watertoren bij de Herman Colleniusstraat, tussen de Rubensstraat en Wassenberghstraat, aan de zuidkant van de Mondriaanstraat, het H.W. Mesdagplein en de hoek Rubensstraat / Friesestraatweg. Hier staan verschillende alsook monumentale boomsoorten, struiken en nectarplanten. In al deze groenelementen leven belangrijke (deel)populaties van o.a. verschillende en beschermde vleermuissoorten, egels, muizen, vlinders en vogelsoorten. Indien vleermuisverblijfplaatsen of routes aanwezig zijn, zijn deze locaties of trekroutes beschermd. Hetzelfde geldt, zij het in mindere mate, voor de zeer vormenrijke natuur van de stoeptegelf- of geveltuintjes in dit stadsdeel. Stoeptegeltuintjes en gevelbegroeiingen leveren nectar, beschutting en bessen.

Waterstructuur

Het watermilieu van het Reitdiep zorgt voor natuurwaarden op het gebied van vleermuizen, vissen en watervogels. Niet alleen als voortplantingsgebied maar tevens als foerageer- of rustgebied. Verschillende vleermuissoorten gebruiken de waterstructuren eveneens als trekroute. Deze trekroutes zijn wettelijk beschermd. Behoud en versterking van deze zones is van groot belang. Het Reitdiep heeft de functie van boezemwater. Natuurwaarden zijn daardoor beperkt; zeker door het ontbreken van natuurlijke oevers. Toch kunnen we hier soorten als fuut, waterhoen, blauwe reiger en aalscholver

Bijlage - Bestemmingsplan Schildersbuurt

tegenkomen.

Gewenste ontwikkeling

Genetische uitwisseling en klimaatopwarming vragen om duurzame, goed functionerende kerngebieden en ecologische verbindingen tussen groengebieden. Optimale stadsverbindingen zijn minimaal 25 meter breed en bevatten benevens een waterstructuur een boom-, struik- en kruidlaag om voor doelsoorten als wezel en egel passeerbaar te zijn. Bij ontbrekende verbindingzones zijn kleinere groengebieden als steppingstones van belang. Bovengenoemde geldt voor het groen langs de spoorzone en de Reitdiepkade. Bij ruimtelijke ontwikkelingen geldt niet alleen het behoud van de genoemde gebieden en verbindingen. Door hun oppervlakte en soortenvariatie hebben de "binnengroentjes" namelijk een belangrijke ecologische waarde. Bij wijkvernieuwingen of renovatie moet daarom nadrukkelijk getracht worden om deze kwaliteiten te behouden en te integreren en zo mogelijk te verbinden. Een beter afgestemd ecologisch beheer van de oevers en kades van het Reitdiep kan de kwaliteit van het watersysteem en de soortenvariatie nog verhogen. Bij de waterstructuren bij de Mondriaan- en van Goghstraat zijn mogelijkheden voor floatlands om lokaal de water- en natuurwaarden te versterken. Alle boomstructuren in het gebied zijn waardevol voor vogels en vleermuizen als nestplaats, voedselvoorziening en trekroute. Inrichting en beheer van alle groengebieden moet afgestemd zijn op het Doelsoortenbeleid Stedelijk gebied.

Overige aandachtspunten

De bouwwijzen van huizen in dit stadsdeel kenmerken zich veelal nog door traditionele dakopbouw met dakpannen. In beschikbare holtten leven waardevolle stadsdieren als gierzwaluwen, huismussen, roodstaarten en verschillende vleermuissoorten. De Schildersbuurt herbergt het grootste aandeel in lokale gierzwaluwkolonies met een totaal van ruim 200. De aantallen van deze soorten nemen stadsbreed af. Bestaande kolonies van gierzwaluwen bevinden zich in panden van de H.W. Mesdagstraat, Jozef Israëlsstraat, Kraneweg, Blekerstraat, Nieuwe Blekerstraat, Noorderpoortcollege, Wassenberghstraat en Taco Mesdagstraat. Bij de Smalstraat en Kortestraat bevindt zich een vitale mussenpopulatie. Al deze nestplaatsen zijn beschermd en moeten bij eventuele sloop of renovatie gecompenseerd worden. Bij renovatie- en nieuwbouwplannen is het überhaupt noodzakelijk voorzieningen voor deze soorten als randvoorwaarde op te nemen. Bij nieuwbouw moet tevens nadrukkelijk ingezet worden op het realiseren van dakvegetaties. Deze dragen in een intense stad in hoge mate bij aan verhoging van de kwaliteit van de leefomgeving en de duurzaamheid.

Wet- en regelgeving

Door middel van quickscans en zonodig nader onderzoek dienen eventuele ruimtelijke ontwikkelingen getoetst te worden aan de Flora- en faunawet alsook het stedelijke ecologisch beleid. De afstand tot de Ecologische Hoofdstructuur Structuur Koningslaagte bedraagt krap 3 kilometer. De afstand tot het Leekstermeergebied bedraagt ruim 4 kilometer. Door deze afstand is er geen invloed op de Natura 2000-gebieden.

3.3 Water

Algemeen

Het waterbeleid voor Groningen is vastgelegd in 'Waterwerk' het Groninger water- en rioleringsplan 2009-2013. Daarnaast wordt gewerkt volgens de stedelijk wateropgave van het waterschap Noorderzijlvest en van het waterschap Hunze en Aa's.

De centrale ambitie is het streven naar een duurzaam stedelijk waterbeheer. Doelen bij het duurzaam stedelijk waterbeheer zijn onder meer:

1. inspelen op klimaatveranderingen;
2. voorkomen en beperken van wateroverlast;
3. inrichten en beheren van het water op een wijze die aansluit bij natuurlijke processen;
4. verhogen van de natuurwaarde van wateren en oevers;
5. bevorderen van recreatief medegebruik van water en oevers;

Bijlage - Bestemmingsplan Schildersbuurt

6. verbeteren van de leefomgevingkwaliteit in de wijken;
 7. zuiniger omspringen met drinkwater en grondwater;
 8. vergroten van het maatschappelijke draagvlak voor duurzaam waterbeheer.
- Duurzaam stedelijk waterbeheer moet dus leiden tot een natuurlijker functionerend watersysteem. Dit kan worden gerealiseerd door een scala aan maatregelen, zoals waterbesparing, het voorkomen en zonodig terugdringen van verontreinigingen en het natuurlijker inrichten van waterlopen en vijvers.

De natuurlijke relatie van water met zijn omgeving ligt in steeds sterkere mate (mede) ten grondslag aan de ruimtelijke ontwikkeling. Het water als medeordenend principe. Water legt verbindingen tussen bodem, natuurlijke ontwikkeling en de gesteldheid en beleving van de woon- en werkomgeving. Bij de planvorming wordt in een vroegtijdig stadium overleg met waterbeheerders gezocht (Watertoets). In het kader van de watertoets zal nadere uitwerking van de principes van afwatering en ontwatering in relatie tot de waterkwaliteit en de waterkwantiteit plaats moeten vinden in overleg met de waterbeheerder. De locatie valt binnen het beheergebied van waterschap Noorderzijlvest. Het waterschap vervult een adviserende en toetsende rol.

Water en riolering bij in- en uitbreidingen

Bij eventuele ontwikkelingen in het gebied moet rekening gehouden worden met de gevolgen van een toename van verhard en bebouwd oppervlak. Door deze verdere verstedelijking komt regenwater sneller tot afstroming. Voor het bestaande watersysteem betekent deze toename een extra belasting en moet meer water worden geborgen. Hiervoor wordt door de waterschappen een compensatie in de vorm van oppervlaktewater vereist. Als vuistregel wordt een compensatie van 10% van de toename van het verhard en / of bebouwd oppervlak in de vorm van oppervlaktewater geeïst, indien deze meer dan 750m² bedragen. Indien watergangen gedempt worden door nieuwe ontwikkelingen moet dit gecompenseerd worden door de aanleg van nieuwe watergangen / partijen. Het water moet indien mogelijk vertraagd afvoeren op de bestaande hoofdwatergangen door het plangebied.

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

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

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

Bodem

De drooglegging is de afstand van het oppervlaktewaterpeil tot aan de bovenzijde van het maaiveld. De ontwateringsdiepte is de afstand van de grondwaterstand tot aan het maaiveld. Het verschil tussen de drooglegging en de ontwateringsdiepte wordt veroorzaakt door de opbolling van het grondwater tussen de watergangen. De ontwateringsdiepte moet bij wegen en bomen minimaal 1,00 m zijn en bij gebouwen moet dit minimaal 0,20 m zijn beneden de afdekking van de bodem van de kruipruimte. Bij kruipruimteeloos bouwen moet deze afstand minimaal 0,20 m beneden de fundering zijn. Op dit moment zijn onvoldoende gegevens beschikbaar om een uitspraak te doen over de ontwateringsdiepte.

De drooglegging bij winterpeil t.o.v. het laagste relevante maaiveld bedraagt in de Schildersbuurt 0,73 m (bron: stedelijke wateropgave Groningen).

De drooglegging in het gebied is erg gering. Bij rioolsaneringswerkzaamheden moet hier aandacht aan besteedt worden.

Riolering

In de Schildersbuurt is momenteel een overwegend gemengd rioolstelsel aanwezig. Het bestaande gescheiden stelsel in het noorden van de Schildersbuurt (ten noorden van de Kraneweg) voert af naar

Bijlage - Bestemmingsplan Schildersbuurt

het Reitdiep. In 2011 wordt in een deel van het gebied ten zuiden van de Kraneweg de bestaande gemengde riolering vervangen door een gescheiden stelsel. Dit stelsel zal afvoeren naar het Hoendiep / Eendrachtskade in het zuiden.

In de Van Goghstraat en omgeving is een gescheiden stelsel aanwezig.

Bouwmaterialen

Bij de bouw van de gebouwen mogen geen materialen gebruikt worden die milieuverontreinigend zijn zoals lood, zink en koper. Ook bepaalde bitumen en behandeld hout logen milieugevaarlijke stoffen uit welke via het regenwater in het oppervlaktewater terecht kunnen komen.

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

3.4 Milieu

3.4.1 Geluid (weg, spoor en industrie)

Geluid is één van de factoren die invloed kan hebben op de beleving van de leefomgevingskwaliteit. Daarom moet er bij nieuwe ruimtelijke of verkeersontwikkelingen akoestisch onderzoek plaatsvinden om de geluidssituatie in beeld te brengen. Hierbij moet de geluidbelasting op de gevel van geluidgevoelige bestemmingen worden getoetst aan de wettelijke geluidnormen. Hierbij worden drie bronnen van geluidhinder onderscheiden:

- wegverkeerslawaai
- spoorweglawaai
- industrielawaai.

Voor de bestaande situatie in dit plangebied zijn alle drie de bronnen van geluidhinder relevant.

Wegverkeerslawaai

In en langs het plangebied liggen 50 kilometerwegen zoals de Friesestraatweg, Hoendiepskade, Westersingel en Aweg. Alle 50 kilometerwegen vallen onder de werkingssfeer van de Wet geluidhinder. De geluidbelasting vanwege deze wegen op nabijgelegen woningen of andere geluidgevoelige bestemmingen kan op een aantal drukke punten hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder. Deze wet heeft geen gevolgen voor de bestaande situatie. De meeste overige wegen in het bestemmingsplan zijn 30 kilometerwegen en niet zoneplichtig in het kader van de Wet geluidhinder. Een maatregel om het wegverkeerslawaai te beperken is het toepassen van stil asfalt. Waar nodig en (technisch) mogelijk kan een wegdek bij groot onderhoud worden vervangen door stil asfalt.

Spoorweglawaai

Het noordelijk deel van het plangebied ligt langs de spoorlijn Groningen-Delfzijl. Zoals in veel binnenstedelijke gebieden wordt de voorkeursgrenswaarde van 53 dB voor bestaande woningen langs het spoor overschreden. Voor de bestaande situatie heeft dit geen gevolgen.

Industrielawaai

Ten westen van het plangebied ligt het gezoneerd industrieterrein Groningen West-Hoogkerk. Deze zone is vastgesteld bij Koninklijk Besluit. De geluidsuitstraling van dit industrieterrein is dusdanig dat de 50 dB(A) contour volledig over het plangebied ligt. De zone heeft geen invloed op de bestaande situatie. In dit plan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de zone van de verbeelding verwijderd kan worden, op het moment dat het gezoneerde industrieterrein wordt gewijzigd dan wel opgeheven.

Bijlage - Bestemmingsplan Schildersbuurt

3.4.2 Bedrijven(terreinen)

Bedrijven kunnen hinder (geur, stof of geluid) of gevaar veroorzaken en daardoor de kwaliteit van de leefomgeving beïnvloeden. Dit moet zoveel mogelijk worden voorkomen, vooral bij woongebieden of gevoelige bestemmingen. Anderzijds is het zaak, dat bedrijven zich kunnen ontwikkelen en eventueel uitbreiden.

In de woonwijk Schildersbuurt zijn bedrijven toegestaan in de categorieën 1 en 2, conform de beschrijving van de VNG in "Bedrijven en milieuzonering". Dergelijke bedrijven passen binnen een woonomgeving. Binnen het plangebied bevindt zich 1 bedrijf uit categorie 3. Het betreft het bedrijf BSE Professionele Licht- en Geluidsapparatuur aan de Hoendijskade 24-1. Op dit moment veroorzaakt de hierboven genoemde inrichting geen overlast voor de omgeving. De voorschriften van dit bestemmingsplan staan geen nieuwe bedrijven toe die vanwege de aard van de bedrijvigheid een risicocontour hebben die buiten het eigen terrein is gelegen.

De Wet Ruimtelijke ordening schrijft de zorg voor een goede ruimtelijke ordening voor. Bedrijfsmatige activiteiten kunnen invloed hebben op de leefomgeving. Het aanhouden van een bepaalde afstand tussen een bedrijfsmatige activiteit en een woonbestemming is een middel om overmatige hinder te voorkomen. De VNG uitgave "Bedrijven en milieuzonering" geeft hiervoor een handreiking. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Wet Milieubeheer stellen regels aan de milieugevolgen die ontstaan als gevolg van bedrijfsmatige activiteiten. Het gaat daarbij om regels ten aanzien van het voorkomen of beperken van bijvoorbeeld geluidhinder, bodemverontreiniging en risicovolle situaties. In artikel 2.1 Wabo is aangegeven dat het verboden is een inrichting op te richten zonder daarbij in het bezit te zijn van een oprichtingsvergunning. Dit verbod is niet van toepassing indien de inrichting in het activiteitenbesluit (Barim) genoemd is als een type A of B inrichting. Indien het een type A of B inrichting is, dan is respectievelijk geen melding of het doen van een melding verplicht.

3.4.3 Luchtkwaliteit / IMR

In deze paragraaf komen twee onderdelen aan de orde, te weten: luchtkwaliteit en de IMR-contour.

Lucht

De Wet luchtkwaliteit geeft het kwaliteitsniveau aan waaraan de buitenlucht moet voldoen om ongewenste effecten van luchtverontreiniging op de gezondheid van mensen te voorkomen. In deze wet zijn luchtkwaliteitsnormen vastgelegd voor onder meer stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). De voornaamste bron van luchtverontreiniging in Groningen is het wegverkeer. De bijdrage van het lokale verkeer aan de luchtverontreiniging wordt berekend met behulp van een wetenschappelijk voorgeschreven model. Voor het bestemmingsplan Schildersbuurt is nagegaan wat de concentraties zijn van de luchtverontreinigende stoffen en of er luchtkwaliteitsnormen worden overschreden. Hierbij is gekeken naar de jaren 2010 en 2020. De concentraties zijn berekend voor de 4 meest drukke wegen in het plangebied te weten de Friesestraatweg, A-weg, Herman Colleniusstraat en Westersingel. Als input voor de berekeningen zijn verkeerscijfers gebruikt uit het verkeersmodel Regio Groningen - Assen (RGA), versie 1.2. De onderzochte situaties voldoen aan de luchtkwaliteitsnormen. Vanwege de luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor de vaststelling van dit bestemmingsplan. De notitie luchtkwaliteit is als losse bijlage in dit bestemmingsplan opgenomen.

IMR-contour

Begin 2008 is er voor de suikerfabrieken een nieuwe 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. De IMR-contour heeft geen consequenties voor bestaande woningen of vervangende nieuwbouw. Voor dit plangebied ligt het westelijk deel langs de Friesestraatweg binnen de IMR-contour. Omdat er geen nieuwe woningen voorzien zijn in dit deel van het plangebied heeft de IMR-contour geen invloed op dit bestemmingsplan.

Bijlage - Bestemmingsplan Schildersbuurt



ligging IMR-contour

Met de sluiting van de suikerfabriek in de stad Groningen wordt sinds 2010 gewerkt aan een nieuwe IMR-contour.

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

Inleiding

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

Wettelijk kader

De minister van VROM is verantwoordelijk voor de coördinatie van het externe veiligheidsbeleid voor gevaarlijke stoffen. Het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI, 2004) bevat veiligheidsnormen voor bedrijven. Het beleid voor gevaarlijk transport staat in de nota 'Vervoer gevaarlijke stoffen', opgesteld door het ministerie van Verkeer en Waterstaat (2005) in nauwe samenwerking met VROM. Op dit moment wordt een nieuw wettelijk instrumentarium ontwikkeld voor het transport van gevaarlijke stoffen (Besluit Transport Externe Veiligheid (BTEV), Basisnetten Weg, Spoor en Water, treed inwerking medio 2011). Voor hogedruk aardgastransportleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (BEVB, 2011).

De genoemde kaders verplichten gemeenten om bij het opstellen van ruimtelijke plannen veiligheidsafstanden toe te passen en het externe veiligheidsrisico zo laag mogelijk te houden. Veiligheidsrisico's worden uitgedrukt in het plaatsgebonden risico en in het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico vormt het basisbeschermingsniveau voor individuele burgers, het groepsrisico is een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een ramp. Bij negatieve veranderingen van het groepsrisico moet de gemeente een verantwoording van het groepsrisico afleggen.

Bijlage - Bestemmingsplan Schildersbuurt

Risicosituatie

De Milieudienst van de gemeente Groningen heeft voor het bestemmingsplan een risico-onderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er één risicobron binnen het plangebied aanwezig is namelijk de spoorweg Groningen-Sauwerd. Tevens zijn er in de omgeving van het plangebied een aantal risicobronnen, te weten:

- provinciale weg N370, Laan 1940-1945,
- LPG-tankstation Veldma (Friesestraatweg 213),
- BIM Tankstation Hoendiep.



risicobronnen

Uit nader onderzoek is gebleken dat aan veiligheidsnormen wordt voldaan. Dat wil zeggen dat voor deze risicobron wordt voldaan aan de grens- en richtwaarde van het plaatsgebonden risico, evenals voor het plasbrandaandachtsgebied (PAG).

Voor het groepsrisico geldt dat voor de meeste ongevallenscenario's het effectgebied veel kleiner is dan 200 meter. Er zijn echter enkele scenario's met een grotere effectafstand. Het plangebied ligt daarom voor een heel klein gedeelte binnen het invloedsgebied van het spoor. Daarom kan worden volstaan met beperkte groepsrisico verantwoording bestaande uit een beschouwing van de aspecten 'bestrijdbaarheid' en 'zelfredzaamheid'. Deze verantwoording maakt onderdeel uit van de veiligheidsstudie die als bijlage is toegevoegd.

Voor de N370 geldt dat, slechts een heel klein gedeelte van het plangebied (namelijk een klein topje van het meest noordwestelijke deel) binnen het invloedsgebied van deze provinciale weg ligt. Uit ervaring blijkt dat het groepsrisico voor de N370 met een hogere bevolkingsdichtheid (een stukje

Bijlage - Bestemmingsplan Schildersbuurt

noordelijker), geheel beneden de oriëntatiewaarde ligt (zie bijlage 'Reitdiep met Jumbo', 2010). Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat dit ook voor het betreffende gedeelte van de N370 geldt in deze.

Daarnaast dient vermeld te worden dat de actualisatie van het bestemmingsplan geen enkele toename van het GR tot gevolg heeft.

De regionale brandweer heeft daarnaast geconstateerd dat uit de beoordeling van het aspect bestrijdbaarheid blijkt dat, de bereikbaarheid van het plangebied en de bluswatervoorzieningen in het plangebied voldoende zijn. Langs de Laan 1945-1950 en het spoortracé Groningen-Sauwerd zijn nauwelijks bluswatervoorzieningen aanwezig. Dit beperkt het snel en effectief bestrijden van incidenten met gevaarlijke stoffen. Uit de beoordeling van het aspect zelfredzaamheid blijkt, dat in de invloedsgebieden geen objecten voor langdurig verblijf van verminderd zelfredzame personen worden gerealiseerd. In de bestaande situatie is wel een aantal objecten voor verminderd zelfredzame personen aanwezig. In geval van ontruiming van het gebied is hier mogelijk extra hulpverlening noodzakelijk. De ontvluchtingsmogelijkheden en de signaleringsmogelijkheden zijn voldoende.

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

3.4.5 Bodem

In het gebied komen voornamelijk de functies wonen en bedrijvigheid voor. De bodemkwaliteit is voor dit plan geïnventariseerd. De inventarisatie is als losse bijlage bij dit plan gevoegd. De bodemkwaliteit voldoet over het algemeen aan de normen die gekoppeld zijn aan het gebruik of de huidige functie. Bodemverontreiniging kan bestaan uit bronverontreiniging of diffuse verontreiniging.

Bronverontreiniging

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

Binnen het plangebied bevinden zich diverse locaties die verdacht zijn van een (ernstige) bodemverontreiniging. De verdachtmaking kan het gevolg zijn van bodembedreigende activiteiten in het verleden of een eerder bodemonderzoek. Binnen het plangebied bevinden zich voornamelijk (voormalige) tanks, (voormalige) bedrijfsterreinen en ophogingen.

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

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

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

Diffuse verontreinigingen

Eventuele diffuse bodemverontreiniging ontstaat door jarenlang gebruik en is niet tot een specifieke bron te herleiden. Uit de bodemkwaliteitskaart blijkt dat in de bodem ter plaatse van het plangebied licht verontreinigd is met PAK (10 VROM) en minerale olie. Een deel van het plangebied is licht verontreinigd met koper, kwik, lood en zink.

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

In het plangebied zijn twee ontwikkelingen voorzien. Voor één locatie wordt de bestemming in de toekomst mogelijk gewijzigd naar wonen. Het gaat hierbij om het kassencomplex tussen de Smalstraat en het spoor. Wanneer deze locatie ontwikkeld wordt is een wijzigingsplan noodzakelijk. In het wijzigingsplan wordt beoordeeld of aanvullende onderzoek en sanerende maatregelen noodzakelijk zijn.

Bijlage - Bestemmingsplan Schildersbuurt

Hoofdstuk 4 Juridische toelichting

4.1 Algemeen

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

Om de nodige flexibiliteit te waarborgen zijn tevens afwijkingsbevoegdheden opgenomen, alsmede een wijzigingsbevoegdheid.

Dit bestemmingsplan is gemaakt conform SVBP 2008 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008) en het standaard-bestemmingsplan van de gemeente Groningen. Daarin zijn de regels gestandaardiseerd. De bestemmingsregels zijn opgemaakt in een vaste indeling en bevatten in principe voor elke bestemming achtereenvolgens: een bestemmingsomschrijving, bouwregels, nadere eisen, afwijken van de bouwregels, specifieke gebruiksregels, afwijken van de gebruiksregels, en waar nodig een vergunningenstelsel voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden. Het bestemmingsplan is digitaal gemaakt. De verbeelding is variabel in schaal doordat kan worden in- en uitgezoomd, en bezit een meetfunctie. Het digitale plan is raadpleegbaar via het internet (gemeente.groningen.nl/bestemmingsplan alsook www.ruimtelijkeplannen.nl). Daar zijn de digitale bestanden ook te downloaden.

De papieren verbeelding bestaat uit één kaartblad met schaal 1:1000. De verbeelding geeft in samenhang met de regels de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied aan.

4.2 Geldende bestemmingsplannen en overige regelingen

In het plangebied gelden momenteel de onderstaande bestemmingsplannen. Deze worden geheel of gedeeltelijk door het voorliggend bestemmingsplan vervangen.

nr.	bestemmingsplan	vastgesteld door de gemeenteraad	goedgekeurd door gedeputeerde staten
251	Kortestraat/Smalstraat	14-4-1980 12	29-07-1980 14092/31/22 2 ^e afd.
316	Houtstek Reitdiep	19-12-1984 24	09-07-1985 11445/28/21 afd. WPZ
357	Reitdiep West	11-11-1992 19	13-04-1993 92/26.217/15/b6 RR
402	Schilderswijk	26-05-1999	21-12-1999
403	Westerhaven e.o.	21-12-1999	08-03-2000

In het uiterste noordwesten van het plangebied, in de hoek Friesestraatweg-spoorlijn Groningen - Delfzijl/Roodeschol, liggen nog enkele stroken grond waarvoor geen bestemmingsplan van kracht is. Naast de bovenstaande bestemmingsplannen geldt voor de drie eerstgenoemde plannen momenteel nog het facetplan 'Uniforme voorschriften prostitutiebedrijven' (nr. 413, daterend uit 2001). Dit plan wordt voor deze plangebieden eveneens meegenomen en daarmee vervangen door het voorliggend bestemmingsplan.

4.3 Toelichting op de artikelen

4.3.1 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.

Bijlage - Bestemmingsplan Schildersbuurt

Bestemmingsregels

Regeling voor beeldbepalende panden

In de bestemmingen Centrum, Gemengd, Maatschappelijk en Wonen zijn regels opgenomen met betrekking tot het (bij afwijking) toestaan van dakopbouwen op beeldbepalende panden. Een overzicht van alle in het plangebied voorkomende beeldbepalende panden is te vinden op de Cultuurwaardenkaart, die als bijlage bij deze toelichting is gevoegd. Door middel van een drietal specifieke bouwaanduidingen op de verbeelding zijn drie verschillende bouwregelingen voor beeldbepalende panden opgenomen.

Specifieke bouwaanduiding-4 regelt het bij afwijking toestaan van dakopbouwen onder strengere voorwaarden dan bij niet-beeldbepalende panden: de dakopbouw moet minimaal 3 meter terugliggen van de voorgevellijn, en indien er een dakterras wordt gerealiseerd moet de afscheiding daaromheen eveneens 3 meter terugliggen. Tevens is hier geregeld dat indien er sprake is van complexmatige bouw (dit is aangegeven op de Cultuurwaardenkaart), een dergelijke afwijking pas kan worden toegestaan als de dakopbouwen voor het hele complex tegelijk en op uniforme wijze worden gerealiseerd. Hiermee wordt voorkomen dat op complexen individuele dakopbouwen verschijnen.

Specifieke bouwaanduiding-5 heeft uitsluitend betrekking op complexmatige bouw in de Nieuwe Blekerstraat. Hier is vastgelegd dat de goothoogte aan de straatzijde niet mag worden verhoogd en evenmin de bouwhoogte. Daarmee wordt het specifieke karakter van deze woningen (één laag met kap) beschermd. Aan de achterzijde mag de goothoogte eventueel wel worden verhoogd.

Specifieke bouwaanduiding-6 sluit verhoging van een drietal voormalige schoolgebouwen uit. Dit omdat deze gebouwen architectonisch zo gaaf zijn dat zij geen verhoging verdragen.

Artikel 4 Bedrijf

Op deze locatie wordt een tuincentrum annex kwekerij toegestaan, hetgeen de huidige aanwezige functie is. Er worden geen uitbreidingsmogelijkheden of andere functies toegestaan, omdat in de toekomst hier wellicht een woningbouwproject wordt ontwikkeld.

Artikel 5 Bedrijf-Nutsvoorziening

Deze bestemming is uitsluitend van toepassing op de watertoren aan de Hofstede de Grootkade bij de Herman Colleniusbrug. De toren heeft nog altijd een watervoorzieningsfunctie en is daarom als nutsvoorziening bestemd. De bouwmogelijkheden aan dit rijksmonument zijn minimaal gehouden.

Artikel 6 Centrum

De centrumbestemming is neergelegd op de zuidoostelijke rand van het plangebied. Detailhandel, horeca in de categorieën 1, 2 en 3, zakelijke en maatschappelijke dienstverlening alsmede wonen zijn binnen deze bestemming toegestane functies. Om de commerciële functie te benadrukken is de woonfunctie op de begane grond aan de Westersingel en Aweg grotendeels uitgesloten. Aan de Westersingel is de horecafunctie niet bij recht toegestaan in verband met de daar aanwezige woningen. Na een afweging kan dit eventueel met een afwijkingsbevoegdheid worden toegestaan. In de bouwregels zijn beperkingen opgenomen voor extra hoogte bij beeldbepalende panden (zie de toelichting hierboven) en voor functiewijziging op de begane grond naar wonen.

Artikel 7 Gemengd

Op een groot deel van het plangebied is een gemengde bestemming gelegd. Dat betekent dat hier niet alleen kan worden gewoond, maar ook zakelijke en maatschappelijke dienstverlening en lichte bedrijvigheid mogelijk zijn. Reeds aanwezige detailhandel en horeca zijn door middel van een aanduiding positief bestemd. In de bouwregels zijn beperkingen opgenomen voor extra hoogte bij beeldbepalende panden (zie de toelichting hierboven) en voor functiewijziging op de begane grond naar wonen. In de driehoek Westersingel-Blekerstraat-Aweg is voor een aantal percelen op binnenterreinen de woonfunctie uitgesloten. Wel kan daarvoor eventueel bij afwijking toestemming worden verleend. In deze bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Deze maakt het mogelijk om een langzaamverkeersroute te realiseren tussen de Westerhaven en de Hoendiepskade. Daarvoor zullen gronden verworven moeten zijn dan wel afspraken moeten zijn gemaakt met grondeigenaren.

Bijlage - Bestemmingsplan Schildersbuurt

Artikel 8 Groen

De bestemming Groen omvat de hoofdgroenstructuur in het plangebied. Kleinere groenplekken zijn opgenomen onder andere bestemmingen zoals wonen en verkeer.

Artikel 9 Maatschappelijk

Onder deze bestemming vallen voorzieningen voor maatschappelijke dienstverlening. De bestemming ligt ook op de locatie van het Kasteel, waar zich naast een onderwijsfunctie tevens congresfaciliteiten bevinden. Daarom is deze plek voorzien van de aanduiding congrescentrum. In de hoek van deze locatie bevindt zich een nutsvoorziening die de vergunningvrije afmetingen te boven gaat. Daarom is deze aangeduid met de aanduiding nutsvoorziening.

In de bouwregels zijn beperkingen opgenomen voor extra hoogte bij beeldbepalende panden (zie de toelichting hierboven).

Artikel 10 Verkeer

De bestemming Verkeer omvat de hoofdverkeersstructuur in het plangebied. In deze bestemming zijn tevens nutsvoorzieningen geregeld die de vergunningvrije maatvoering (15m² en 3 meter bouwhoogte) te boven gaan.

Daar waar de dubbelbestemming beschermd stadsgezicht geldt, zijn nutsvoorzieningen nooit vergunningvrij en daarom in de regels opgenomen.

Artikel 12 Water

Deze bestemming is uitsluitend van toepassing op het water in de 'nieuwe' Schildersbuurt ten zuiden van het Balkgat.

Artikel 13 Wonen

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

Naast de woonfunctie zijn op aangeduide percelen bestaande detailhandelsfuncties, maatschappelijke dienstverlening, zakelijke dienstverlening, lichte bedrijvigheid en garageboxen toegestaan. Binnen de woonfunctie kan logies met ontbijt bij recht worden uitgeoefend, mits dit beperkt blijft tot 2 slaapkamers. Ook begeleid wonen en kamerverhuur zijn toegestaan.

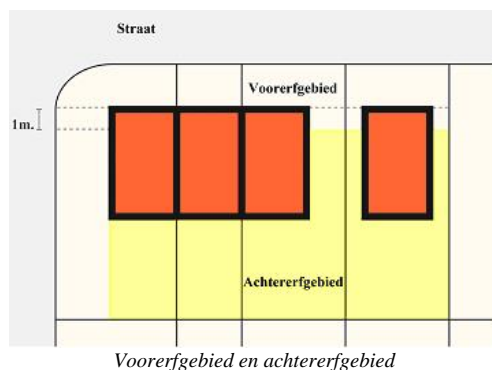
Een extra bouwlaag is bij recht mogelijk bij panden die voorzien zijn van de specifieke bouwaanduidingen 1, 2 en 3. De extra laag wordt toegestaan maar er zijn wel specifieke maatvoeringseisen voor opgenomen. Reden hiervoor is dat dergelijke uitbreidingen bij deze woningen al voorkomen en het van belang is dat uniformiteit wordt gewaarborgd.

Er is voor het overige een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor een extra bouwlaag. Maar daarbij gelden voor beeldbepalende panden strengere regels (zie de toelichting hierboven).

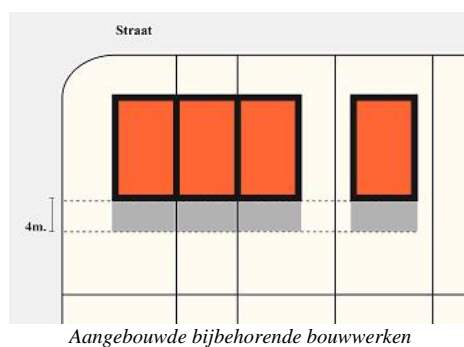
Regeling voor bijbehorende bouwwerken

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

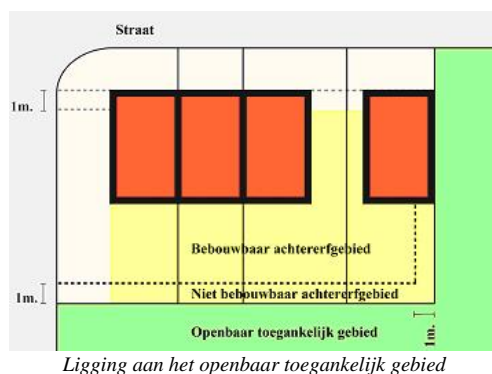
Bijlage - Bestemmingsplan Schildersbuurt



- Aangebouwde bijbehorende bouwwerken zijn (bij recht) toegestaan, mits zij:
- maximaal 4 meter hoog zijn, en;
 - maximaal 4 meter diep zijn, gemeten vanuit (het verlengde van) de achtergevel.



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



Bijlage - Bestemmingsplan Schildersbuurt

Voor alle bijbehorende bouwwerken op het achtererfgebied tezamen, inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, geldt dat het achtererfgebied voor maximaal 50% mag worden bebouwd tot een maximale oppervlakte van 50 m².

Artikel 14 Waarde - Archeologie 1

Onder deze dubbelbestemming vallen bekende archeologische waarden. Het gaat hier om het gedeelte van de oude vestingwerken ter plaatse van het Kasteel en directe omgeving. Er is een onderzoeksplicht opgenomen bij bouwinitiatieven groter dan 50m² en dieper dan 0,30m. Ook voor werkzaamheden in de bodem die deze afmetingen te boven gaan is een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk of voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden vereist.

Artikel 15 Waarde - Archeologie 2

Deze dubbelbestemming beschermt verwachte archeologische waarden. Het gaat om de driehoek Bleekerstraat-Aweg-Westersingel en het terrein aan de Friesestraatweg bij het spoor. Er is een onderzoeksplicht opgenomen bij bouwinitiatieven groter dan 100m² en dieper dan 0,30m. Ook voor werkzaamheden in de bodem die deze afmetingen te boven gaan is een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk of voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden vereist.

Artikel 16 Waarde - Beschermd stadsgezicht

Een groot deel van het plangebied is een beschermd stadsgezicht. Deze dubbelbestemming legt deze status in het plan vast. In de bestemmingsomschrijving is de kern van de ruimtelijke en functionele karakteristiek opgenomen zoals die is verwoord in het aanwijzingsbesluit van de minsiter uit 2000. De bestemming biedt de mogelijkheid nadere eisen te stellen aan de hoeveelheid, de plaats, de afmetingen en de gevelindeling van de bebouwing, ten behoeve van het behoud (en herstel) van de ruimtelijke en functionele karakteristiek van het gebied.

Nadere eisen

In veel van de bestemmingen komt een nadere-eisen-regeling voor. Daarbij kunnen burgemeester en wethouders nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

a. de verblijfssituatie:

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

b. het straat- en bebouwingsbeeld:

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

een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;

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

c. de verkeersveiligheid:

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

d. de sociale veiligheid:

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

e. de milieusituatie:

Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden

Bijlage - Bestemmingsplan Schildersbuurt

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.

Algemene regels

Artikel 17

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

Artikel 19

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

Artikel 20

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

Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 22

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

Artikel 23

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

Interpretatieve gebruiksbepalingen

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

Wijzigingsbevoegdheid en uitwerkingsplicht

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

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

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

Bijlage - Bestemmingsplan Schildersbuurt

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

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

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

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

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

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

Ad c. Bij de 'intensiteit' van het gebruik kan worden gedacht aan frequent of incidenteel gebruik. Als nu blijkt dat het gebruik aldus een uitstraling heeft welke niet te rijmen valt met de gelegde woonbestemming, dan is het gebruik strijdig met de woonbestemming (zie ARRvS, AB 1993/163). Onder een 'vrije beroepsbeoefenaar' wordt verstaan: 'iemand die wordt gevraagd om zijn individuele, persoonlijke kwaliteiten, die in het algemeen op artistiek of academisch/HBO-niveau liggen'. In de praktijk is het onderscheid moeilijk aan te geven. Bij vrije beroepen valt te denken aan: advocaat, accountant-administratieconsulent, alternatieve genezer, belastingconsulent, bouwkundig architect, dierenarts, fysiotherapeut, gerechtsdeurwaarder, huidtherapeut, huisarts, interieurarchitect, juridisch adviseur, kunstenaar, logopedist, makelaar, medisch specialist, notaris, oefentherapeut, 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 bestemmingsplan. Hiertoe is een bevoegdheid voor burgemeester en wethouders opgenomen in lid 13.6.

Kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

Overige activiteiten, die niet vallen onder de aan huis verbonden beroepen, maar in bepaalde gevallen wel daarmee gelijk te stellen zijn, worden aangemerkt als beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteiten, die niet rechtstreeks passen binnen de woonbestemming. Zij zijn daarom niet bij recht toegestaan in dit plan. Wel is het mogelijk voor deze activiteiten bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan (zie lid 13.6, voor zover voorkomend op de bij dit plan behorende Lijst van bedrijfstypen wonen-werken (bijlage 2)).

Bijlage - Bestemmingsplan Schildersbuurt

Hoofdstuk 5 Inspraak en overleg

5.1 Inspraak

Over het voorontwerp-bestemmingsplan is een inspraakprocedure gevoerd op grond van de Algemene Inspraakverordening Groningen 2005. In het kader van deze procedure heeft het voorontwerp-bestemmingsplan van 27 januari tot en met 23 februari 2012 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon schriftelijk, ook via internet, op het bestemmingsplan worden gereageerd. Van deze geboden mogelijkheid is door een drietal personen / instanties gebruik gemaakt. Het inspraakverslag met daarin het commentaar van de gemeente op de ingebrachte reacties is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. De inspraak heeft geleid tot één aanpassing op de verbeelding van het plan: het bouwvlak van het perceel Friesestraatweg 9 is gecorrigeerd.

5.2 Overleg

Het voorontwerp-bestemmingsplan is in het kader van het in artikel 3.1.1 Bro voorgeschreven overleg toegezonden aan:

1. provincie Groningen
2. ministerie van Verkeer en Waterstaat, directie Noord-Nederland
3. ministerie van Economische Zaken
4. ministerie van Landbouw, Natuurbehoud en Visserij, Directie Noord
5. rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten (RACM)
6. waterschap Noorderzijlvest
7. hulpverleningsdienst Groningen, afd. Brandpreventie
8. regionale brandweer
9. NV Nederlandse Gasunie
10. NV Waterbedrijf Groningen
11. KPN Telecom
12. Enexis (voorheen Essent Netwerk BV)
13. Ziggo (voorheen @home)
14. ProRail.

De volgende reacties zijn ontvangen, waarbij zonodig het gemeentelijk commentaar wordt weergegeven.

1. provincie Groningen
 - a. in de toelichting ontbreken nog de uitkomsten van het onderzoek naar de gevolgen van het plan voor externe veiligheid. Verzocht wordt de toelichting hiermee aan te vullen.
 - b. verzocht wordt om bij de wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming Wonen ter plaatse van de huidige kwekerij artikel 4.17a van de provinciale Omgevingsverordening in acht te nemen.

reactie gemeente:

ad a: in het ontwerpplan zijn de uitkomsten van de risico-analyse verwerkt
ad b: bij het maken van een wijzigingsplan zullen de bepalingen terzake in de provinciale omgevingsverordening in acht worden genomen.

2. waterschap Noorderzijlvest
 - a. De compensatie in wateroppervlak bij toename van verhard oppervlak is slechts vereist indien het gaat om meer dan 750m² toename.
 - b. vegetatiedaken kunnen niet meetellen als bijdrage in de compensatie voor waterberging. Graag aanpassing van de tekst hierover.
 - c. in artikel 20.2 van de regels wordt het aspect waterhuishouding gemist. Verzocht wordt dit aan de standaardbepalingen van het bestemmingsplan toe te voegen.

Bijlage - Bestemmingsplan Schildersbuurt

reactie gemeente:

ad a: dit zal worden toegevoegd aan de tekst in de waterparagraaf

ad b: in de tekst over bouwmaterialen is deze zin verwijderd.

ad c: het gaat er hier om dat de waterhuishouding een randvoorwaarde kan zijn bij het toestaan van een afwijking van het bestemmingsplan. Onderdeel f. van dit artikellid biedt hiervoor evenwel de mogelijkheid: 'de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden'. Hieronder kan ook de waterhuishouding geschaard worden en daarmee is dit punt geborgd in het bestemmingsplan.

3. regionale brandweer

Geadviseerd wordt het uitgevoerde risico-onderzoek externe veiligheid als bijlage bij het plan op te nemen.

reactie gemeente:

Het onderzoek zal als losse bijlage bij het ontwerp-bestemmingsplan worden gevoegd.

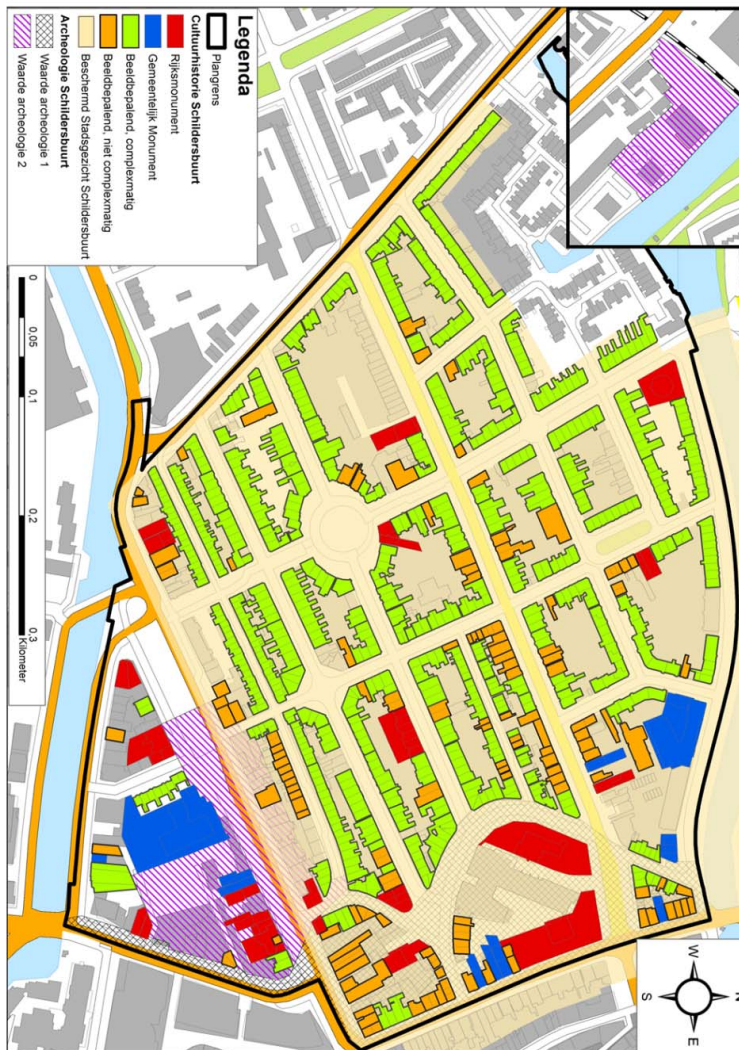
Bijlage - Bestemmingsplan Schildersbuurt

Bijlagen

Bijlage - Bestemmingsplan Schildersbuurt

Bijlage - Bestemmingsplan Schildersbuurt

Bijlage 1 Cultuurwaardenkaart



vastgesteld
gemeente Groningen - bestemmingsplan Schildersbuurt

61

Bijlage - Bestemmingsplan Schildersbuurt

Bijlage - Bestemmingsplan Schildersbuurt

Bijlage 2 Inspraakverslag

Inspraak bestemmingsplan Schildersbuurt

Over het voorontwerp-bestemmingsplan is een inspraakprocedure gevoerd op grond van de Algemene Inspraakverordening Groningen 2005. In het kader van deze procedure heeft het voorontwerp-bestemmingsplan van 27 januari tot en met 23 februari 2012 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon schriftelijk, ook via internet, op het bestemmingsplan worden gereageerd. Van deze geboden mogelijkheid is door een drietal personen / instanties gebruik gemaakt.

1. een bewoner van de Kraneweg

a. de foto's op p.15 van de toelichting zijn nagenoeg gelijk; is dit de bedoeling?

Reactie:

nee, hier zijn gelijke foto's geplaatst, dit is gecorrigeerd in de ontwerpversie van het plan.

b. er wordt aangegeven dat de Schildersbuurt een beschermd stadsgezicht is. Er wordt niet aangegeven wat een beschermd stadsgezicht is of voorstelt en of het een rijksbeschermd stadsgezicht is. En wat is de status van een beschermd stadsgezicht?

Reactie:

in paragraaf 2.4 van de toelichting is uitgebreid aangegeven wat de betekenis is van het beschermd stadsgezicht en hoe dit doorwerkt in de regels van het plan. Het gaat hier inderdaad om een op grond van de Monumentenwet aangewezen, rijksbeschermd stadsgezicht. De tekst van paragraaf 2.4 zal op dit punt worden aangepast.

c. er worden in de toelichting twee verschillende aanduidingen (kaart Cultuurhistorie en Cultuurwaardenkaart) gebruikt voor één kaart, nl. de Cultuurwaardenkaart. Dit geeft verwarring.

Reactie:

opmerking is juist. In het ontwerpplan wordt consequent gesproken van Cultuurwaardenkaart.

d. de Kraneweg is in het plan aangeduid als gebiedsontsluitingsweg, net zoals de Friesestraatweg, de Westersingel en de Aweg. In een eerder uitgebracht verkeersstructuurplan heeft de Kraneweg echter de kwalificatie buurtontsluitingsweg gekregen. Daar wordt nu kennelijk op terug gekomen.

e. de Kraneweg is aangeduid als secundaire fietsstructuur. Maar omdat de weg een drukke autoroute is, is het merkwaardig dat hij geen fietsvoorzieningen heeft. Over een verkeersveiliger inrichting wordt al 20 jaar gesproken. Met fietsstroken, meer bomen c.q. groen, betere straatverlichting enz. Verzocht wordt om dit t.z.t. mogelijk te maken door dit bestemmingsplan niet als belemmerend te laten functioneren.

f. Over een verkeersveiliger herinrichting van de Kraneweg wordt al twintig jaar gesproken. Met fietsstroken, meer bomen c.q. groen, betere straatverlichting, etc. De indiener verzoekt ons om dit t.z.t. mogelijk te maken door in ieder geval dit nieuwe bestemmingsplan niet als belemmerend te laten functioneren.

Reactie op d, e en f:

De Kraneweg is qua functioneren vergelijkbaar met de Westersingel, de Aweg en de Friesestraatweg. Zo rijden er bijvoorbeeld ook bussen. De aanduiding van de Kraneweg als gebiedsontsluitingsweg klopt dus. Wel vindt er binnen de gemeente al enige tijd een discussie plaats over de toekomst van de Kraneweg. Maar op dit moment zijn er geen concrete herinrichtingsplannen. Het bestemmingsplan staat een eventuele herinrichting in ieder geval niet in de weg. De Kraneweg krijgt over de gehele breedte, dus van gevel tot gevel, de bestemming 'verkeer'.

g. op de kaart Monumentale bomen op p.37 staan veel monumentale bomen aangegeven op de Kraneweg. Deze bevinden zich hier echter niet (meer). Graag aanpassing van de kaart.

Reactie:

de opmerking is juist en de kaart zal worden aangepast.

Bijlage - Bestemmingsplan Schildersbuurt

- h. het is goed dat op complexmatig gebouwde woningen geen individuele dakopbouwen mogen worden geplaatst, maar alleen collectief.

Reactie:

deze positieve reactie wordt gewaardeerd!

- i. bij de inspraakreactie is toegevoegd een reeds eerder bij de gemeente ingediende (en positief ontvangen) Visie op Straten, Panden, Bomen, Lampen van de Werkgroep Statige Lanen uit 2010. Dit plan is door de Wijkraad akkoord bevonden en voorgelegd aan Burgemeester en wethouders. Daarop heeft de gemeente de Visie Atelier Schilderswijk ontwikkeld (oktober 2010, ook toegevoegd aan de inspraakreactie). Verzocht wordt om de beide visies op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan.

Reactie:

De concept-visie 'Atelier Schilderswijk' van oktober 2010 (waarin opmerkingen uit de buurtvisie van de werkgroep 'Statige Lanen' zijn meegenomen) is financieel niet haalbaar gebleken. Ze wordt daarom helaas niet uitgevoerd. Om die reden is deze visie dan ook niet in het bestemmingsplan genoemd.

2. de eigenaar van een pand aan de Friesestraatweg 11a

Deze is het niet eens met de bebouwingslijnen die nu zijn uitgezet bij zijn pand. Zijn buurman mag zijn hele kavel bebouwen en bij hem ligt de grens vlak achter de woning, gelijk op met achtergevel. Dit lijkt hem niet in overeenstemming met het gelijkheidsbeginsel, en hij verzoekt om de bebouwingsgrenzen terug te leggen naar hoe ze waren.

Reactie:

Het pand aan de Friesestraatweg 11a beschikt over een eenlaagse aanbouw. Hierin bevindt zich volgens de in 1999 verleende bouwvergunning een berging. Het bouwvlak op de bestemmingsplankaart geeft aan, waar het hoofdgebouw mag worden geplaatst. Een berging maakt geen onderdeel uit van het hoofdgebouw. Het bouwvlak wordt niet vergroot. Het op de plankaart aangegeven hoofdgebouw met een hoogte van 4 m achter op het perceel van Friesestraatweg 9 is per abuis op de plankaart terecht gekomen. Hier is geen sprake van bebouwing. Dit deel van het bouwvlak wordt van de kaart gehaald.

3. Stichting Univé Rechtshulp namens de eigenaren / bewoners van een pand aan de Otto Eerelmanstraat

1. Door het bestemmen van het voormalige belastingkantoor als 'wonen' aan de achterzijde verdwijnt de prettige ligging van de woning en ligt de woning alleen maar tussen studentenwoningen. De impact van het plan schaadt het belang van de bewoners van de Otto Eerelmanstraat 9 onevenredig.
2. De nieuwe woningen worden op zeer geringe afstand van de woning gerealiseerd. De nieuwe bewoners kunnen vanuit hun woning in de tuin en woning aan de Otto Eerelmanstraat 9 kijken. Dit vormt voor de bewoners van de Otto Eerelmanstraat 9 een ernstige aantasting van de privacy.
3. In het belastingkantoor zijn nu in de weekenden geen tot heel weinig personen aanwezig. De nieuwe bewoners zijn permanent aanwezig. Dat heeft een enorme impact op het woon- en leefklimaat van de Otto Eerelmanstraat 9.
4. De gemeente heeft in de structuurvisie 'Stad op Scherp' enkele thema's uitgewerkt. 1) De gemeente streeft naar een evenwichtige wijk met een eigen karakter. Met het toestaan van woningen (voor jongeren) in het belastingkantoor verdwijnt de evenwichtigheid in de wijk. 2) De gemeente geeft aan, dat ieder huishouden in de stad naar zijn eigen zin woont. Dat zal voor de bewoners van de Otto Eerelmanstraat 9 niet meer zo zijn, als het belastingkantoor wordt omgebouwd tot veel appartementen en studio's met jonge bewoners die mogelijk genoeg overlast veroorzaken om het woon- en leefklimaat te verslechteren.
5. Om de huidige woonkwaliteit te bewaren dient een gedeelte van het gebouw gesloopt te worden, waar dan een stuk groen voor terug komt. Net als bij het huizenblok ernaast.
6. Doordat de in- en uitgang van de parkeergarage aan de Otto Eerelmanstraat gevestigd wordt en deze straat een eenrichtingsstraat is, zal onze nu zo rustige straat aanzienlijk drukker worden.
7. De ingang van de parkeergarage is schuin achter de tuin van de Otto Eerelmanstraat 9. De bewoners van de Otto Eerelmanstraat 9 wordt hun rust ontnomen. Hiervoor zijn in het plan geen voorzieningen getroffen.

Bijlage - Bestemmingsplan Schildersbuurt

Reactie: ad 1 t/m 5.

Kort samengevat geven de bewoners van de Otto Eerelmanstraat 9 met hun inspraakreactie aan vooral bang te zijn voor de toename van het aantal bewoners in de nabijheid van hun woning. Ze vrezen voor 1) aantasting van hun privacy door inkijk in hun woning en tuin en 2) mogelijke overlast door het grote aantal vooral jonge bewoners. Zij schrijven, dat een gedeelte van het gebouw gesloopt moet worden om de huidige woonkwaliteit te bewaren. Voor dat gedeelte zou een stuk groen terug moeten komen. Net als bij het huizenblok ernaast (bouwblok Taco Mesdagstraat – Wassenberghstraat – Otto Eerelmanstraat – Dr. C. Hofstede de Grootkade). Hiermee geven de bewoners indirect aan, dat voor hen het probleem vooral zit in het bouwdeel op het binnenterrein en niet zozeer in de bouwdelen direct grenzend aan de randen van het bouwblok.

Er is in Groningen een groeiende behoefte aan kwalitatief hoogwaardige huisvesting voor jongeren. In bestaande wijken zoals de Schildersbuurt worden steeds meer onzelfstandige eenheden en studentenhuisen gerealiseerd. Deze huisvesting is vaak onder de maat. Daarnaast zijn er in de stad steeds meer leegstaande kantoorpanden. Leegstand is slecht voor deze panden en hun direct omgeving. Het tast de leefbaarheid rondom deze panden aan.

De gemeenteraad wil nieuwe vormen van (grootschalige) kwalitatief hoogwaardige jongerenhuisvesting realiseren. Hiertoe zijn vier zones en een aantal locaties aangewezen, waaronder het voormalige belastingkantoor aan de Dr. C. Hofstede de Grootkade. Herbestemming van panden als het belastingkantoor draagt daarnaast bij aan het halen van de duurzaamheidsdoelstellingen.

Het deel van het belastingkantoor op de hoek met de Otto Eerelmanstraat, waar ooit de Zeevaartschool was gehuisvest, is een gemeentelijk monument. Daar worden hoogwaardige appartementen gerealiseerd, die aansluiten bij de originele maatvoering van de lokalen in het monument. Ook in de overige bouwdelen komen alleen zelfstandige eenheden. Gezien de ruime afmetingen van de appartementen verwachten we hier vooral jongeren of starters en geen eerstejaars studenten.

De nadruk binnen het bouwblok komt op de functie wonen te liggen. Dit is binnen de Schildersbuurt op zich niets bijzonders. Het klopt, dat de nieuwe bewoners permanent aanwezig zijn, dus ook in de weekenden. Dit in tegenstelling tot de gebruikers van het belastingkantoor. Dit zorgt voor een toename van de levendigheid binnen het bouwblok. We verwachten echter, dat die toename niet onaanvaardbaar groot zal zijn.

Er is inmiddels een omgevingsvergunning aangevraagd voor de verbouw van het belastingkantoor. In het bouwdeel op het binnenterrein worden op de begane grond een parkeergarage en op de verdieping appartementen ondergebracht. De dichtstbijzijnde gevel van dit bouwdeel staat op 19 meter vanaf de achterkant van de woning en 2 meter vanaf de achterste perceelgrens van de Otto Eerelmanstraat 9. De gevel van dit bouwdeel wordt volgens het bouwplan op de begane grond en de eerste verdieping aan de zijde van de Otto Eerelmanstraat 9 dichtgezet. Nu bevindt zich hier nog een vluchtroute vanaf de eerste verdieping. De vluchtdoor en de vluchtrap worden verwijderd. De tweede verdieping ligt 17 meter terug ten opzichte van de eerste verdieping. Ook deze gevel is vooral gesloten. Hierin zit alleen een nooduitgang naar een vluchtrap. Dankzij de gesloten gevels is er dus geen directe inkijk mogelijk vanuit de appartementen in dit bouwdeel in de tuin en woning van de Otto Eerelmanstraat 9 (zie punt 2).

Het dichtstbijzijnde appartement op de eerste verdieping heeft als buitenruimte een vlonder op het dak van de parkeergarage. Deze vlonder is 1,5 m diep en is afgescheiden door een hekwerk. Vanaf deze vlonder is enige inkijk in de tuin en woning van de Otto Eerelmanstraat 9 mogelijk. Wij vinden, dat de directe inkijk al met al erg meevalt en gezien de grote afstand tot de woning aan de Otto Eerelmanstraat 9 acceptabel.

Ad 6 en 7.

Als gevolg van de keuze om de woonfunctie toe te staan in het voormalige belastingkantoor zal het inderdaad drukker worden in de Otto Eerelmanstraat. Het voordeel van de parkeergarage is evenwel dat de extra parkeerbehoefte op eigen terrein wordt opgelost en de openbare ruimte in de directe omgeving

Bijlage - Bestemmingsplan Schildersbuurt

daarmee niet wordt belast. Wij vinden dit een verstandige keuze en accepteren daarom de toename van de verkeersbewegingen.

Bijlage - Bestemmingsplan Schildersbuurt

Regels

Bijlage - Bestemmingsplan Schildersbuurt

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

- 1.1 plan:
het bestemmingsplan Schildersbuurt van de gemeente Groningen.
- 1.2 bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0014.BP503Schildersbuur-vg01 met de bijbehorende regels.
- 1.3 verbeelding:
de verbeelding van het bestemmingsplan Schildersbuurt, met het identificatienummer NL.IMRO.0014.BP503Schildersbuur-vg01.
- 1.4 aanduiding:
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.
- 1.5 aanduidingsgrens:
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.
- 1.6 bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.
- 1.7 bebouwingspercentage:
een op de verbeelding of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van een bouwperceel, dat ten hoogste mag worden bebouwd.
- 1.8 bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak.
- 1.9 bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.
- 1.10 bouwgrens:
de grens van een bouwvlak.
- 1.11 bouwperceel:
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.
- 1.12 bouwperceelgrens:
de grens van een bouwperceel.

Bijlage - Bestemmingsplan Schildersbuurt

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

Bijlage - Bestemmingsplan Schildersbuurt

- 1.22 bodemingrepen:
werken en werkzaamheden waarvan mag worden aangenomen dat zij het bodemarchief kunnen aantasten.
- 1.23 bouwen:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een standplaats.
- 1.24 bouwlaag:
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, kapverdieping en dakopbouw ten behoeve van technische voorzieningen.
- 1.25 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.
- 1.26 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.
- 1.27 dak:
iedere bovenbeëindiging van een gebouw.
- 1.28 detailhandel:
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.
- 1.29 erf:
al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw.
- 1.30 erotisch getinte vermaaksfunctie:
een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal.

Bijlage - Bestemmingsplan Schildersbuurt

- 1.31 gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
- 1.32 geluidszoneringplichtige inrichting:
een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld.
- 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 hoofdmassa van de bebouwing:
het hoofdgebouw exclusief architectonisch ondergeschikte delen die door de vorm onderscheiden kunnen worden van dit hoofdgebouw.
- 1.36 horecabedrijf:
een bedrijf of instelling, waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie.
- 1.37 horeca - 1:
horecabedrijven gericht op het verstrekken van al dan niet voor consumptie ter plaatse bereide etenswaren, met als nevenactiviteit het verstrekken van zwak- en niet-alcoholische dranken zoals cafetaria's, snackbars, lunchrooms, grillrooms, shoarmazaken, broodjeszaken en daarmee vergelijkbare horecabedrijven.
- 1.38 horeca - 2:
horecabedrijven gericht op het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken, zoals restaurants, bistro's en daarmee vergelijkbare horecabedrijven.
- 1.39 horeca - 3:
horecabedrijven gericht op het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, met eventueel daaraan ondergeschikt het verstrekken van etenswaren of maaltijden voor gebruik ter plaatse, zoals (eet)café's, met uitzondering van discotheken en nachtclubs.

Bijlage - Bestemmingsplan Schildersbuurt

- 1.40 kamerverhuurpand:
een gebouw of een deel van een gebouw met of geschikt te maken voor vier of meer woonvertrekken, niet vallende onder het begrip logiesgebouw en/of logiesverblijf als bedoeld in het Bouwbesluit en niet zijnde een zelfstandige woonruimte als bedoeld in de Huisvestingswet, waarin (ongeacht de duur van het verblijf) (aan) drie of meer personen (al dan niet tegen betaling) nachtverblijf wordt verschaft (hebben).
- 1.41 kantoor:
een ruimte die dient voor de uitoefening van administratieve, boekhoudkundige, financiële, organisatorische en/of zakelijke dienstverlening - niet zijnde detailhandel - al dan niet met een publiekgerichte baliefunctie.
- 1.42 kap:
een door tenminste één hellend dakvlak omsloten dak dat meer dan 50% van de bovenste vloerlaag van de onderliggende verdieping omvat.
- 1.43 kleinschalige bedrijfsmatige activiteit:
bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in of bij een woning met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend.
- 1.44 ligplaats:
een bij een bestemmingsplan aangewezen plaats in het water, die door een woonschip wordt ingenomen.
- 1.45 logies met ontbijt:
het verstrekken van gelegenheid tot overnachting met ontbijt als toeristisch-recreatieve voorziening in een woning en ondergeschikt aan de woonfunctie.
- 1.46 maatschappelijke dienstverlening:
het geheel van diensten die de overheden aan hun burgers leveren, alsmede het verlenen van maatschappelijke diensten, medische dienstverlening, psychosociale zorg, onderwijs, kinderdagopvang, sociaal-culturele voorzieningen, voorzieningen van levensbeschouwelijke aard, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie en speelterreinen, evenwel met uitzondering van een seksinrichting.
- 1.47 oorspronkelijk hoofdgebouw:
het hoofdgebouw zoals dat ten tijde van de afronding van de bouwwerkzaamheden, overeenkomstig de voor het hoofdgebouw verleende vergunning, is opgeleverd.
- 1.48 openbaar toegankelijk gebied:
weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer.

Bijlage - Bestemmingsplan Schildersbuurt

- 1.49 peil:
voor een bouwwerk op een bouwperceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
voor een bouwwerk op een bouwperceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
voor schepen: de waterspiegel.
- 1.50 prostitutie:
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.
- 1.51 risicovolle inrichting:
een inrichting, bij welke ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten.
- 1.52 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, seks theater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.
- 1.53 standplaats voor straathandel:
het vanaf een vaste plaats op een openbare en in de openlucht gelegen plaats te koop aanbieden, verkopen of afleveren van goederen dan wel aanbieden van diensten:
a. gebruikmakend van fysieke middelen, zoals een kraam, een wagen of een tafel;
b. door anderszins goederen uit te stallen of uitgestald te hebben om deze te koop aan te bieden, te verkopen of af te leveren.
- 1.54 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.
- 1.55 tuincentrum:
een al dan niet overdekte verkoopruimte waarin in hoofdzaak detailhandel wordt uitgeoefend in artikelen voor de inrichting en het onderhoud van particuliere tuinen of daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen, zoals tuinplanten, zaai- en pootgoed, tuinmest, teelaarde, tuingereedschap, tuinhout, tegels, sierstenen, tuinhuisjes, materialen voor de aanleg en onderhoud van vijvers- en fonteinen, alsmede kamerplanten, snijbloemen en potterie, met als nevenassortiment dierbenodigdheden en -voerders, huis- en hobbydieren, tuinmeubilair, tuinkleding en -schoeisel (uitgezonderd modische, sport- of vrijetijdskleding), materialen voor aanleg en onderhoud van zwembaden en voor buitengebruik bestemde sfeerartikelen.

Bijlage - Bestemmingsplan Schildersbuurt

- 1.56 voorerfgebied:
erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied.
- 1.57 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.
- 1.58 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.
- 1.59 woning:
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.
- 1.60 woonwagen:
voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst.
- 1.61 woon-werkcombinaties:
het wonen in combinatie met aan de woonfunctie ondergeschikte kantoor- en werkfuncties in de vorm van aan huis verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.
- 1.62 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.

Bijlage - Bestemmingsplan Schildersbuurt

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- 2.1 lengte, breedte en diepte van een gebouw:
tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevelvlakken en / of de buitenkant dakoverstek en/of het hart van de gemeenschappelijke scheidingsmuren.
- 2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.
- 2.3 horizontale diepte van een gebouw:
de lengte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de naar de weg gekeerde gevel.
- 2.4 de goothoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.
- 2.5 de dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.
- 2.6 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.
- 2.7 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.
- 2.8 de hoogte van een bouwlaag
de hoogte tussen de bovenkanten van boven elkaar gelegen vloeren, of tussen bovenkant vloer en vlakke afdekking, welke hoogte niet meer mag bedragen dan in de bouwregels is bepaald.
- 2.9 bruto vloeroppervlakte van een bouwlaag:
op de vloer van de bouwlaag, tussen de binnenzijde van de gevelmuren.
- 2.10 de hoogte van een windturbine:
vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

Bijlage - Bestemmingsplan Schildersbuurt

Artikel 3 Uitmetingsverschillen

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

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

Bijlage - Bestemmingsplan Schildersbuurt

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 4 Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een tuincentrum annex kwekerij;
- b. additionele voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemene bouwregels

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

4.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

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

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 meter bedragen.
- b. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 6 meter bedragen.

4.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bewoning;
- b. het gebruik van de gronden voor recreatief nachtverblijf.

Bijlage - Bestemmingsplan Schildersbuurt

Artikel 5 Bedrijf-Nutsvoorziening

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'bedrijf-nutsvoorziening' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een watertoren;
- b. additionele voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemene bouwregels

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

5.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

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

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

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

Bijlage - Bestemmingsplan Schildersbuurt

Artikel 6 Centrum

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond en met uitzondering van detailhandel in de vorm van de uitoefening van een autoverkoopbedrijf;
- b. maatschappelijke dienstverlening;
- c. zakelijke dienstverlening;
- d. wonen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-niet begane grond', deze functie niet is toegestaan op de begane grond;
- e. bijzondere vormen van huisvesting, zoals begeleid wonen en kamerverhuur, met dien verstande dat deze functie niet is toegestaan op de begane grond;
- f. logies met ontbijt, met dien verstande dat deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend in een woning en ten dienste van deze functie maximaal twee (slaap)kamers voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt;
- g. horeca - 1, horeca - 2 en horeca - 3, met dien verstande dat:
 1. deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond, met dien verstande dat horeca op de verdieping is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca-horeca verdieping';
 2. ter plaatse van de aanduiding 'horeca uitgesloten' deze horecafuncties niet zijn toegestaan;
- h. additionele voorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemene bouwregels

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

6.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. De gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat aan de gevel aangebrachte reclame-uitingen buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd.
- b. De bouw- en/of goothoogte mag maximaal de aangegeven bouw- en/of goothoogte bedragen.

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 meter bedragen.
- b. De bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 6 meter bedragen.

6.3 Nadere eisen

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

Voor een toelichting zie de juridische toelichting in paragraaf 4.3.1.

Bijlage - Bestemmingsplan Schildersbuurt

6.4 Afwijken van de bouwregels

6.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2.2 onder b. voor het vergroten van de maximaal toegestane bouw- en/of goothoogte met 4 meter, met dien verstande dat:

1. indien de vergroting betrekking heeft op gebouwen die onderdeel uitmaken van complexmatig gebouwde bouwblokken, ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding-4, deze slechts kan worden toegestaan als deze voor het gehele bouwblok tegelijk en op uniforme wijze wordt gerealiseerd;
2. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding-4 de volgende bouwregels in acht worden genomen:
 - a. de vergroting moet ruimtelijk ondergeschikt zijn aan het gebouw waarop zij wordt gerealiseerd;
 - b. de vergroting moet minimaal 3 meter terug liggen ten opzichte van de voorgevel van het gebouw waarop zij wordt gerealiseerd. Dit geldt tevens voor afscheidingen rond dakterrassen.

6.4.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in lid 6.4.1, 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 6.3 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

6.5 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van de gronden en gebouwen ten behoeve van horeca, ter plaatse van de aanduiding 'horeca uitgesloten';
- b. het gebruik van de gronden en gebouwen ten behoeve van wonen, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-niet begane grond';
- c. het gebruik van de gronden en gebouwen ten behoeve van de uitoefening van een autoverkoopbedrijf;
- d. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor logies met ontbijt.

6.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van

- a. het bepaalde in lid 6.1 onder g.2 juncto lid 6.5 onder a voor het gebruik van de gronden en gebouwen ten behoeve van horeca-1, horeca - 2 en horeca-3, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- b. het bepaalde in lid 6.1 onder d juncto lid 6.5 onder b voor het gebruik van de gronden en gebouwen ten behoeve van wonen op de begane grond.

Het gestelde onder lid 6.4.2 onder a, b, c, e en f is hierbij van overeenkomstige toepassing.

Bijlage - Bestemmingsplan Schildersbuurt

Artikel 7 Gemengd

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke dienstverlening;
- b. zakelijke dienstverlening;
- c. wonen, met dien verstande dat
 1. ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten', deze functie niet is toegestaan;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-niet begane grond', deze functie niet is toegestaan op de begane grond;
- d. bijzondere vormen van huisvesting, zoals begeleid wonen en kamerverhuur;
- e. logies met ontbijt, met dien verstande dat deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend in een woning en ten dienste van deze functie maximaal twee (slaap)kamers voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt;
- f. horeca - 1, horeca - 2 en horeca-3, ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met horecacategorie 3', met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- g. horeca-2, ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met horecacategorie 2', met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- h. detailhandel, ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- i. bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de bij dit plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten;
- j. garageboxen, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd-garageboxen';
- k. parkeervoorzieningen;
- l. additionele voorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemene bouwregels

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

7.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. De gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd.
- b. De bouw- en/of goothoogte mag maximaal de aangegeven bouw- en/of goothoogte bedragen.
- c. de bouwhoogte van garageboxen mag maximaal 3 meter bedragen.

7.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 meter bedragen.
- b. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 6 meter bedragen.

7.3 Nadere eisen

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

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

Bijlage - Bestemmingsplan Schildersbuurt

Voor een toelichting zie de juridische toelichting in paragraaf 4.3.1.

7.4 Afwijken van de bouwregels

7.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2.2 onder c ten behoeve van het vergroten van de toegestane bouw- en/of goothoogte met maximaal 4 meter, met dien verstande dat:

1. indien de vergroting betrekking heeft op gebouwen in complexmatig gebouwde bouwblokken, ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding-4 deze slechts kan worden toegestaan als deze voor het gehele bouwblok tegelijk en op uniforme wijze wordt gerealiseerd;
2. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding-4 de volgende bouwregels in acht worden genomen:
 - a. de vergroting moet ruimtelijk ondergeschikt zijn aan het gebouw waarop zij wordt gerealiseerd;
 - b. de vergroting moet minimaal 3 meter terug liggen ten opzichte van de voorgevel van het gebouw waarop zij wordt gerealiseerd. Dit geldt tevens voor afscheidingen rond dakterrassen.
3. deze afwijking niet is toegestaan ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding-6.

7.4.2 Voorwaarden voor afwijken

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

- a. de woonsituatie;
 - b. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - c. de verkeersveiligheid;
 - d. de sociale veiligheid;
 - e. de milieusituatie;
 - f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- Het gestelde in lid 7.3 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

7.5 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven, behorende tot een andere categorie dan die welke volgens lid 7.1 onder a zijn toegestaan;
- b. het gebruik van de gronden en gebouwen ten behoeve van wonen, ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten';
- c. het gebruik van de gronden en gebouwen ten behoeve van wonen, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-niet begane grond';
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van horeca en detailhandel, voorzover al niet toegestaan volgens lid 7.1 onder f respectievelijk g;
- e. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor logies met ontbijt.

7.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

1. het bepaalde in lid 7.1 onder f juncto lid 7.5 onder b voor het gebruik van de gronden en gebouwen ten behoeve van horeca-1 en horeca - 2, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
2. het bepaalde in lid 7.1 onder c.1 juncto lid 7.5 onder b voor het gebruik van de gronden en gebouwen ten behoeve van wonen op de begane grond;
3. het bepaalde in lid 7.1 onder c.2 juncto lid 7.5 onder c voor het gebruik van de gronden en gebouwen ten behoeve van wonen;

Bijlage - Bestemmingsplan Schildersbuurt

4. het bepaalde in lid 7.1 onder g juncto lid 7.5 onder b voor het gebruik van de gronden en gebouwen ten behoeve van detailhandel, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
5. het bepaalde in lid 7.1 onder h juncto lid 7.5 onder a voor de vestiging van bedrijven die naar de aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in de categorieën 1 en 2 van de bij dit plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten, mits het geen geluidszoneringplichtige of risicovolle inrichtingen betreft.

Het gestelde onder lid 7.4.2 onder a, b, c, e en f is hierbij van overeenkomstige toepassing.

7.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen, ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied', het plan wijzigen in die zin dat de bestemming Gemengd wordt gewijzigd in de bestemming Verkeer, waarbij het bepaalde in artikel 10 van overeenkomstige toepassing is.

Bijlage - Bestemmingsplan Schildersbuurt

Artikel 8 Groen

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bermen en beplantingen;
- c. recreatieve voorzieningen;
- d. fiets- en voetpaden;
- e. waterlopen en waterpartijen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. additionele voorzieningen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemene bouwregels

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

8.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 6 meter bedragen.

Bijlage - Bestemmingsplan Schildersbuurt

Artikel 9 Maatschappelijk

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke dienstverlening;
- b. congres- en vergadervoorzieningen, ter plaatse van de aanduiding 'congrescentrum';
- c. bijzondere vormen van huisvesting;
- d. wonen, ter plaatse van de aanduiding 'wonen';
- e. wegen en paden;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. water;
- i. additionele voorzieningen.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemene bouwregels

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

9.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

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

9.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 meter bedragen.
- b. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 6 meter bedragen.

9.3 Nadere eisen

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

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

Voor een toelichting zie de juridische toelichting in paragraaf 4.3.1.

9.4 Afwijken van de bouwregels

9.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.2.2 onder b ten behoeve van het vergroten van de toegestane bouwhoogte met maximaal 4 meter, met dien verstande dat ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding-6 deze afwijking niet is toegestaan.

Bijlage - Bestemmingsplan Schildersbuurt

9.4.2 Voorwaarden voor afwijken

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

- a. de woonsituatie;
 - b. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - c. de verkeersveiligheid;
 - d. de sociale veiligheid;
 - e. de milieusituatie;
 - f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- Het gestelde in lid 9.3 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

Bijlage - Bestemmingsplan Schildersbuurt

Artikel 10 Verkeer

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

10.2 Bouwregels

10.2.1 Algemene bouwregels

- a. Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 10.1 genoemde doeleinden.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a. zijn nutsvoorzieningen toegestaan, met een maximale oppervlakte van 25m² per gebouw en een maximale bouwhoogte van 4 meter.

10.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 6 meter bedragen.

Bijlage - Bestemmingsplan Schildersbuurt

Artikel 11 Verkeer - Railverkeer

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'verkeer - railverkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. spoorwegverkeer;
- b. groenvoorzieningen, bermen en waterlopen;
- c. additionele voorzieningen.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Algemene bouwregels

Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 11.1 genoemde doeleinden.

11.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

11.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.2.1 voor het bouwen van gebouwen ten dienste van de bestemming met een maximale bouwhoogte van 5 meter en een maximale oppervlakte van 30 m², mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Bijlage - Bestemmingsplan Schildersbuurt

Artikel 12 Water

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water;
- b. bermen en groenvoorzieningen;
- c. additionele voorzieningen, waaronder bruggen, dammen en/of duikers.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Algemene bouwregels

Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 12.1 genoemde doeleinden.

12.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 6 meter bedragen.

12.3 Specifieke gebruiksregels

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

Bijlage - Bestemmingsplan Schildersbuurt

Artikel 13 Wonen

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. bijzondere vormen van huisvesting, zoals begeleid wonen en kamerverhuur;
- c. logies met ontbijt, met dien verstande dat deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en ten dienste van deze functie maximaal twee (slaap)kamers voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt;
- d. zakelijke dienstverlening, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van dienstverlening-zakelijke dienstverlening';
- e. maatschappelijke dienstverlening, ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk';
- f. maatschappelijke en zakelijke dienstverlening, ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening';
- g. bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf', met uitzondering van geluidszoneringplichtige en risicovolle inrichtingen;
- h. detailhandel, ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- i. garageboxen, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-garageboxen';
- j. additionele voorzieningen.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Algemene bouwregels

Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 13.1 genoemde doeleinden.

13.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. De gebouwen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd.
- b. De bouw- en/of goothoogte mogen maximaal de aangegeven bouw- en/of goothoogte bedragen, met dien verstande dat:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-1' de derde bouwlaag maximaal 2,7 meter hoog mag zijn en 1,35 meter teruggelegd dient te worden ten opzichte van de voorgevelbouwrens;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-2' de derde bouwlaag maximaal 2,9 meter hoog mag zijn en, gezien vanaf de voorzijde van de woning, links 1,8 meter en rechts 4,2 meter teruggelegd dient te worden ten opzichte van de voorgevelbouwrens;
 3. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-3' de derde bouwlaag maximaal 2,9 meter hoog mag zijn en, gezien vanaf de voorzijde van de woning, links 2,6 meter en rechts 1,4 meter teruggelegd dient te worden ten opzichte van de achtergevelbouwrens;

13.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. Aangebouwde bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend aan de achtergevel van de hoofdmassa van de bebouwing worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. de maximale bouwhoogte 4 meter bedraagt;
 2. de maximale bouwhoogte niet hoger is dan 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
 3. de maximale diepte, gemeten vanuit (het verlengde van) de achtergevel van de hoofdmassa van de bebouwing, 4 meter bedraagt;
 4. de afstand tot de zij- en achtererfgrens, indien deze grens aan het openbaar toegankelijk, minimaal 1 meter bedraagt.

Bijlage - Bestemmingsplan Schildersbuurt

tenzij er op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan aangebouwde bijbehorende bouwwerken aanwezig zijn in het voorerfgebied waarvoor een vergunning is verkregen, in welk geval voor alle woningen van hetzelfde type aan één straat de maximale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken in het voorerfgebied 14 m² en de maximale bouwhoogte 3,50 meter bedraagt;

- b. Vrijstaande bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend op het achtererfgebied worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. de maximale bouwhoogte 3 meter bedraagt;
 2. de afstand tot de zij- en achtererfgrens, indien deze grenst aan het openbaar toegankelijk gebied, minimaal 1 meter bedraagt.
- c. Door het hier bedoelde bouwen mag de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, op het achtererfgebied maximaal 50 m² bedragen, met dien verstande dat het achtererfgebied voor maximaal 50% mag zijn bebouwd.
- d. De bouwhoogte van garageboxen mag maximaal 3 meter bedragen.

13.2.4 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

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

13.3 Nadere eisen

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

Voor een toelichting zie de juridische toelichting in paragraaf 4.3.1.

13.4 Afwijken van de bouwregels

13.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

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

- a. lid 13.2.2 onder b voor vergroting van de toegestane goot- en/of bouwhoogte met maximaal 4 meter, met dien verstande dat:
 1. deze vergroting niet is toegestaan ter plaatse van de specifieke bouwaanduidingen 1, 2 en 3;
 2. indien de vergroting betrekking heeft op gebouwen in complexmatig gebouwde bouwblokken, ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding-4, deze slechts kan worden toegestaan als deze voor het gehele bouwblok tegelijk en op uniforme wijze wordt gerealiseerd;
 3. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding-4 de volgende bouwregels in acht worden genomen:
 4. De vergroting moet ruimtelijk ondergeschikt zijn aan het gebouw waarop zij wordt gerealiseerd.
 5. De vergroting moet minimaal 3 meter terug liggen ten opzichte van de voorgevel van het gebouw waarop zij wordt gerealiseerd. Dit geldt tevens voor afscheidings rond dakterrassen.
 6. vergroting van de goothoogte aan de straatzijde en de bouwhoogte ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding-5 is niet toegestaan;

Bijlage - Bestemmingsplan Schildersbuurt

7. vergroting van de bouwhoogte ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding-6 is niet toegestaan.
- b. lid 13.2.3 onder a.1 voor het vergroten van de toegestane bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk, echter uitsluitend ten behoeve van een kap en met dien verstande dat de goothoogte maximaal 4 meter mag bedragen;
- c. lid 13.2.3 onder a.3 voor het vergroten van de toegestane diepte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk, gemeten vanuit (het verlengde van) de achtergevel van de hoofdmassa van de bebouwing tot maximaal 5 meter;
- d. lid 13.2.3 onder a.3 voor het bouwen van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk achter een oorspronkelijk aangebouwd bijbehorend bouwwerk, met dien verstande dat:
 1. de maximale diepte achter het oorspronkelijk aangebouwd bijbehorende bouwwerk 4 meter bedraagt;
 2. de maximale breedte gelijk is aan de breedte van het oorspronkelijk aangebouwde bijbehorende bouwwerk;
- e. lid 13.2.3 onder a.4 voor het bouwen van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk tot op de erfgrens;
- f. lid 13.2.3 onder a voor het oprichten van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk aan de zijgevel van de hoofdmassa van de bebouwing, met dien verstande dat:
 1. de maximale goothoogte 4 meter bedraagt;
 2. de maximale bouwhoogte niet hoger is dan 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
 3. de maximale breedte, gemeten vanuit (het verlengde van) de zijgevel van de hoofdmassa van de bebouwing, 4 meter bedraagt;
 4. een kap is toegestaan;
- g. lid 13.2.3 onder b.1 voor het vergroten van de toegestane bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk tot maximaal 4,50 meter, echter uitsluitend ten behoeve van een kap;
- h. lid 13.2.3 onder b.2 voor het bouwen van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk tot op de erfgrens;
- i. lid 13.2.3 onder b voor het oprichten van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk op het voorerfgebied, met dien verstande dat:
 1. het vrijstaand bijbehorend bouwwerk achter (het verlengde van) de voorgevel moet zijn gesitueerd;
 2. de goothoogte maximaal 3 meter bedraagt;
 3. de bouwhoogte maximaal 4,50 meter bedraagt, echter uitsluitend ten behoeve van een kap;
 4. door het hier bedoelde bouwen mag de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, op het gehele perceel maximaal 70m² bedragen waarbij het deel van het voorerfgebied dat is gelegen achter (het verlengde van) de voorgevel voor maximaal 60% mag zijn bebouwd;
- j. lid 13.2.3 onder c voor vergroting van de totale oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, op het achtererfgebied tot maximaal 70m² waarbij het achtererfgebied voor maximaal 60% mag worden bebouwd.

13.4.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in lid 13.4.1 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 13.3 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

Bijlage - Bestemmingsplan Schildersbuurt

13.5 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- b. het gebruik van aangebouwde bijbehorende bouwwerken voor zelfstandige bewoning;
- c. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten, voor zover dit niet uitdrukkelijk op grond van lid 13.1 is toegestaan.

13.6 Afwijken van de gebruiksregels

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

- a. lid 13.5 onder c voor het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden beroep tot een maximum van 70m². Het gestelde in lid 13.4.2 onder b, c, e en f is hierbij van overeenkomstige toepassing;
- b. lid 13.5 onder d voor het gebruik van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit tot een maximum van 70 m² en voor zover voorkomend op de bij dit plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten wonen-werken. Het gestelde in lid 13.4.2 onder b, c, e en f is hierbij van overeenkomstige toepassing.

Bijlage - Bestemmingsplan Schildersbuurt

Artikel 14 Waarde - Archeologie 1

14.1 Bestemmingsomschrijving

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

14.2 Bouwregels

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

14.3 Afwijken van de bouwregels

14.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 14.2 mits aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- 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.
- 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.
- Er worden technische maatregelen getroffen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden.
- Er wordt archeologisch onderzoek door middel van opgraving uitgevoerd.
- De bouw van het bouwwerk wordt begeleid door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

14.3.2 Voorwaarden voor afwijken

Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn om aan de in lid 14.3.1 genoemde vergunning voorwaarden te verbinden wordt een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg om advies gevraagd.

14.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden

14.4.1 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:

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

Bijlage - Bestemmingsplan Schildersbuurt

14.4.2 Uitzondering van de vergunningplicht

Het in lid 14.4.1 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 50m² 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.

14.4.3 Voorwaarden voor vergunningverlening

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

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

14.5 Wijzigingsbevoegdheid

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

Bijlage - Bestemmingsplan Schildersbuurt

Artikel 15 Waarde - Archeologie 2

15.1 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.

15.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken met een grotere oppervlakte dan 100m² en een grotere diepte dan 0,3 meter beneden maaiveld, waarvoor een omgevingsvergunning is vereist, geldt dat deze uitsluitend mogen worden gebouwd nadat de aanvrager een archeologisch rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld. Indien archeologische waarden worden aangetroffen, dient een advies te worden ingewonnen ten aanzien van de voorgenomen werken bij een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

15.3 Afwijken van de bouwregels

15.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 15.2 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.

15.3.2 Voorwaarden voor afwijken

Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn om aan de in lid 15.3.1 genoemde vergunning voorwaarden te verbinden wordt een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg om advies gevraagd.

15.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden

15.4.1 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;
- c. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse energie-, transport- en/of communicatieleidingen.

Bijlage - Bestemmingsplan Schildersbuurt

15.4.2 Uitzondering van de vergunningplicht

Het in lid 15.4.1 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 100m² 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.

15.4.3 Voorwaarden voor vergunningverlening

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

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

15.5 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.

Bijlage - Bestemmingsplan Schildersbuurt

Artikel 16 Waarde - Beschermd stadsgezicht

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Beschermd stadsgezicht' aangewezen gronden zijn, naast het bepaalde in de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, bestemd voor het behoud (en herstel) van de ruimtelijke en functionele karakteristiek van het gebied.

Deze ruimtelijke en functionele karakteristiek kenmerkt zich door:

- de strakke stedenbouwkundige structuur van het zuidelijke deel, met een regelmatig, rechthoekig stratenpatroon, op twee plaatsen onderbroken door een ovaal en een ruitvormig plein: het H.W. Mesdagplein en het Jozef Israëlsplein;
- de heldere aansluiting van de stedenbouwkundige structuur van het noordelijke, latere deel op het orthogonale stratenpatroon in het zuidelijke deel en de architectonisch samenhangende bebouwing uit de jaren 1930-1940;
- de stedenbouwkundig-historische waarde van de contouren van de voormalige Kranedwinger als restant van de historische vestingstructuur, goed herkenbaar in het gebogen verloop van de Melkweg en de Blekerstraat;
- de cultuurhistorische en architectonische waarde van de twee op dit terrein gelegen universiteitslaboratoria van rond de eeuwwisseling temidden van een parkachtige groenaanleg;
- de lineaire stroken arbeiderswoningen aan de Nieuwe Blekerstraat als representant van de vroegste, niet-planmatige ontwikkeling van de wijk;
- de profielen van de hoofdstraten: bebouwing - erfafscheiding met stoepen en hekwerken - trottoir met boombeplanting - weg - trottoir met boombeplanting - erfafscheiding met stoepen en hekwerken - bebouwing; (Westersingel, Kraneweg, H.W. Mesdagstraat, Jozef Israëlsstraat, Herman Colleniusstraat);
- het over het algemeen tot in detail goed bewaard gebleven, begin 20ste-eeuwse architectuurbeeld en de ensemblewaarden van hele straatwanden waarin de neo-stijlen, de eclectische stijlen, de Art Nouveau en de verstrakte Amsterdamse School ruim vertegenwoordigd zijn;
- de ensemblewaarde van de bebouwing aan de H.W. Mesdagstraat, het H.W. Mesdagplein, de Jozef Israëlsstraat, het Jozef Israëlsplein en de Herman Colleniusstraat;
- de ensemblewaarde van de eclectische bebouwing aan de Westersingel en de ruimtelijke relatie met het Noorderplantsoen en de Westerhaven;
- de ensemblewaarde en gedifferentieerd bebouwingsbeeld aan van de Kraneweg;
- de zichtas over het H.W. Mesdagplein richting Retdiep en watertoren;
- de zichtas over de Westersingel richting Reitdiep en Noorderplantsoen;
- de cultuurhistorische en architectuurhistorische waarde en de situering van de monumentale pakhuizen aan de Aweg in relatie met het Hoendiep;
- de stedenbouwkundig-historische waarde van het Reitdiep.

16.2 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de hoeveelheid, de plaats, de afmetingen en de gevelindeling van de bebouwing, ten behoeve van het behoud (en herstel) van de ruimtelijke en functionele karakteristiek van het gebied, zoals beschreven in lid 16.1.

Bijlage - Bestemmingsplan Schildersbuurt

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 17 Anti-dubbeltelbepaling

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.

Bijlage - Bestemmingsplan Schildersbuurt

Artikel 18 Algemene gebruiksregels

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

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

Bijlage - Bestemmingsplan Schildersbuurt

Artikel 19 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

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

- a. de richtlijnen voor het verlenen van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- c. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d. de parkeergelegenheid en de laad- en losmogelijkheden;
- e. de ruimte tussen bouwwerken.

Bijlage - Bestemmingsplan Schildersbuurt

Artikel 20 Algemene afwijkingsbevoegdheid

20.1 Afwijkingsbevoegdheid

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

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

20.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels met toepassing van lid 20.1 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.

Bijlage - Bestemmingsplan Schildersbuurt

Artikel 21 Algemene wijzigingsregel

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de gebiedsaanduiding 'geluidzone - industrie' geheel of gedeeltelijk van de verbeelding te verwijderen, mits de geluidszone Groningen West - Hoogkerk dienovereenkomstig is gewijzigd.

Bijlage - Bestemmingsplan Schildersbuurt

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 22 Overgangsrecht

22.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

22.2 Overgangsrecht gebruik

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

Bijlage - Bestemmingsplan Schildersbuurt

Artikel 23 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan Schildersbuurt.

Bijlage - Bestemmingsplan Schildersbuurt

Bijlage - Bestemmingsplan Schildersbuurt

Bijlagen

Bijlage - Bestemmingsplan Schildersbuurt

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten

SBI-code	SBI-code 2008	nr.	omschrijving	cat.	
01	01	-	landbouw en dienstverlening t.b.v. de landbouw		
014	016	4	- plantsoendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m ²	2	
014	016	3	- plantsoendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. > 500 m ²	3.1	
15	10, 11	-	vervaardiging van voedingsmiddelen en dranken		
151	101, 102	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:		
151	101, 102	1	- slachterijen en pluimveeslachterijen	3.2	
151	101	3	- bewerkingsinrichting van darmen en vleesafval	4.2	
151	101	4	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. > 1000 m ²	3.2	
151	101	5	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 1000 m ²	3.1	
151	101	6	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 200 m ²	3.1	
151	101, 102	7	- loonslachterijen	3.1	
151	108	8	- vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant-en-klaar-maaltijden met p.o. < 2.000 m ²	3.1	
152	102	0	Visverwerkingsbedrijven:		
152	102	2	- conserveren	4.1	
152	102	3	- roken	4.2	
152	102	4	- verwerken anderszins: p.o. > 1000 m ²	4.2	
152	102	5	- verwerken anderszins: p.o. <= 1000 m ²	3.2	
152	102	6	- verwerken anderszins: p.o. <= 300 m ²	3.1	
1531	1031	0	Aardappelproducten fabrieken:		
1531	1031	1	- vervaardiging van aardappelproducten	4.2	
1531	1031	2	- vervaardiging van snacks met p.o. < 2.000 m ²	3.1	
1532, 1533	1032, 1039	0	Groente- en fruitconservenfabrieken:		
1532, 1533	1032, 1039	1	- jam	3.2	
1532, 1533	1032, 1039	2	- groente algemeen	3.2	
1532, 1533	1032, 1039	3	- met koolsoorten	3.2	
1532, 1533	1032, 1039	4	- met drogerijen	4.2	
1532, 1533	1032, 1039	5	- met uienconservering (zoutinleggerij)	4.2	
1541	104101	0	Vervaardiging van ruwe plantaardige en dierlijke oliën en vetten:		
1541	104101	1	- p.c. < 250.000 t/j	4.1	
1541	104101	2	- p.c. >= 250.000 t/j	4.2	Z
1542	104102	0	Raffinage van plantaardige en dierlijke oliën en vetten:		
1542	104102	1	- p.c. < 250.000 t/j	4.1	
1542	104102	2	- p.c. >= 250.000 t/j	4.2	Z
1543	1042	0	Margarinefabrieken:		
1543	1042	1	- p.c. < 250.000 t/j	4.1	
1543	1042	2	- p.c. >= 250.000 t/j	4.2	Z
1551	1052	0	Zuivelproducten fabrieken:		
1551	1051	3	- melkproducten fabrieken v.c. < 55.000 t/j	3.2	
1551	1051	4	- melkproducten fabrieken v.c. >= 55.000 t/j	4.2	Z
1551	1051	5	- overige zuivelproducten fabrieken	4.2	
1552	1052	1	Consumptie-ijsfabrieken: p.o. > 200 m ²	3.2	
1552	1052	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m ²	2	
1561	1061	0	Meelfabrieken:		
1561	1061	1	- p.c. >= 500 t/u	4.2	Z
1561	1061	2	- p.c. < 500 t/u	4.1	
1561	1061		Grutterswarenfabrieken	4.1	

Bijlage - Bestemmingsplan Schildersbuurt

1562	1062	0	Zetmeelfabrieken:		
1562	1062	1	- p.c. < 10 t/u	4.1	
1562	1062	2	- p.c. >= 10 t/u	4.2	Z
1571	1091	0	Veevoerfabrieken:		
1571	1091	3	- drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoeder) cap. < 10 t/u water	4.2	
1571	1091	5	- mengvoeder, p.c. < 100 t/u	4.1	
1571	1091	6	- mengvoeder, p.c. >= 100 t/u	4.2	Z
1572	1092		Vervaardiging van voer voor huisdieren	4.1	
1581	1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:		
1581	1071	1	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	2	
1581	1071	2	- v.c. >= 7500 kg meel/week	3.2	
1582	1072		Banket, biscuit- en koekfabrieken	3.2	
1583	1081	0	Suikerfabrieken:		
1583	1081	1	- v.c. < 2.500 t/j	5.1	
1583	1081	2	- v.c. >= 2.500 t/j	5.3	Z
1584	10821	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:		
1584	10821	2	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 2.000 m ²	3.2	
1584	10821	4	- Suikerwerkfabrieken met suiker branden	4.2	
1584	10821	5	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. > 200 m ²	3.2	
1585	1073		Deegwarenfabrieken	3.1	
1586	1083	0	Koffiebranderijen en theepakkerijen:		
1586	1083	2	- theepakkerijen	3.2	
1587	108401		Vervaardiging van azijn, specerijen en kruiden	4.1	
1589	1089		Vervaardiging van overige voedingsmiddelen	4.1	
1589.1	1089		Bakkerijgrondstoffenfabrieken	4.1	
1589.2	1089	0	Soep- en soeparomafabrieken:		
1589.2	1089	1	- zonder poederdrogen	3.2	
1589.2	1089	2	- met poederdrogen	4.2	
1589.2	1089		Bakmeel- en puddingpoederfabrieken	4.1	
1591	110101		Destilleerderijen en likeurstokerijen	4.2	
1592	110102	0	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:		
1592	110102	1	- p.c. < 5.000 t/j	4.1	
1592	110102	2	- p.c. >= 5.000 t/j	4.2	
1596	1105		Bierbrouwerijen	4.2	
1597	1106		Mouterijen	4.2	
1598	1107		Mineraalwater- en frisdrankfabrieken	3.2	
16	12	-	verwerking van tabak		
160	120		Tabakverwerkende industrie	4.1	
17	13	-	vervaardiging van textiel		
171	131		Bewerken en spinnen van textielvezels	3.2	
172	132	0	Weven van textiel:		
172	132	1	- aantal weefgetouwen < 50	3.2	
172	132	2	- aantal weefgetouwen >= 50	4.2	Z
173	133		Textielveredelingsbedrijven	3.1	
174, 175	139		Vervaardiging van textielwaren	3.1	
1751	1393		Tapijt-, kokos- en vloermattenfabrieken	4.1	
176, 177	139, 143		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	3.1	
18	14	-	vervaardiging van kleding; bereiden en verven van bont		

Bijlage - Bestemmingsplan Schildersbuurt

181	141		Vervaardiging kleding van leer	3.1	
183	142, 151		Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	3.1	
19	15	-	vervaardiging van leer en lederwaren (excl. kleding)		
191	151, 152		Lederfabrieken	4.2	
192	151		Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	3.1	
193	152		Schoenenfabrieken	3.1	
20	16	-	houtindustrie en vervaardiging artikelen van hout, riet, kurk e.d.		
2010.1	16101		Houtzagerijen	3.2	
2010.2	16102	0	Houtconserveringsbedrijven:		
2010.2	16102	1	- met creosootolie	4.1	
2010.2	16102	2	- met zoutoplossingen	3.1	
202	1621		Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	3.2	
203, 204, 205	162	0	Timmerwerfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	3.2	
203, 204, 205	162	1	Timmerwerfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m2	3.1	
21	17	-	vervaardiging van papier, karton en papier- en kartonwaren		
2111	1711		Vervaardiging van pulp	4.1	
2112	1712	0	Papier- en kartonfabrieken:		
2112	1712	1	- p.c. < 3 t/u	3.1	
2112	1712	2	- p.c. 3 - 15 t/u	4.1	Z
2112	1712	3	- p.c. >= 15 t/u	4.2	Z
212	172		Papier- en kartonwarenfabrieken	3.2	
2121.2	17212	0	Golfkartonfabrieken:		
2121.2	17212	1	- p.c. < 3 t/u	3.2	
2121.2	17212	2	- p.c. >= 3 t/u	4.1	Z
22	58	-	uitgeverijen, drukkerijen en reproductie van opgenomen media		
2221	1811		Drukkerijen van dagbladen	3.2	
2222	1812		Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	3.2	
23	19	-	aardolie-/steenkoolverwerk. ind.		
2320.2	19202	A	Smeeroliën- en vettenfabrieken	3.2	
2320.2	19202	B	Recyclingbedrijven voor afgewerkte olie	4.2	
2320.2	19202	C	Aardolieproductenfabrieken n.e.g.	4.2	
24	20	-	vervaardiging van chemische producten		
2411	2011	0	Vervaardiging van industriële gassen:		
2412	2012		Kleur- en verfstoffenfabrieken	4.1	
2413	2012	0	Anorg. chemische grondstoffefabrieken:		
2413	2012	1	- niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	4.2	
2414.1	20141	A0	Organ. chemische grondstoffefabrieken:		
2414.1	20141	A1	- niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	4.2	
2414.1	20141	B0	Methanolfabrieken:		
2414.1	20141	B1	- p.c. < 100.000 t/j	4.1	
2414.1	20141	B2	- p.c. >= 100.000 t/j	4.2	Z
2414.2	20149	0	Vetzuren en alkanolenfabrieken (niet synth.):		
2414.2	20149	1	- p.c. < 50.000 t/j	4.2	
242	202	0	Landbouwchemicaliënfabrieken:		
243	203		Verf, lak en vernisfabrieken	4.2	

Bijlage - Bestemmingsplan Schildersbuurt

2441	2120	0	Farmaceutische grondstoffenfabrieken:	
2441	2110	1	- p.c. < 1.000 t/j	4.2
2442	2120	0	Farmaceutische productenfabrieken:	
2442	2120	1	- formulering en afvullen geneesmiddelen	3.1
2451	2041		Zeep-, was- en reinigingsmiddelenfabrieken	4.2
2452	2042		Parfumerie- en cosmeticafabrieken	4.2
2462	2052	0	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:	
2462	2052	1	- zonder dierlijke grondstoffen	3.2
2464	205902		Fotochemische productenfabrieken	3.2
2466	205903	A	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	3.1
2466	205903	B	Overige chemische productenfabrieken n.e.g.	4.1
247	2060		Kunstmatige synthetische garen- en vezelfabrieken	4.2
25	22	-	vervaardiging van producten van rubber en kunststof	
2511	221101		Rubberbandenfabrieken	4.2
2512	221102	0	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:	
2512	221102	1	- vloeropp. < 100 m2	3.1
2512	221102	2	- vloeropp. >= 100 m2	4.1
2513	2219		Rubber-artikelenfabrieken	3.2
252	222	0	Kunststofverwerkende bedrijven:	
252	222	1	- zonder fenolharsen	4.1
252	222	2	- met fenolharsen	4.2
252	222	3	- productie van verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouwmaterialen	3.1
26	23	-	vervaardiging van glas, aardewerk, cement-, kalk- en gipsproducten	
261	231	0	Glasfabrieken:	
261	231	1	- glas en glasproducten, p.c. < 5.000 t/j	3.2
261	231	2	- glas en glasproducten, p.c. >= 5.000 t/j	4.2
261	231	3	- glaswol en glasvezels, p.c.<5.000 t/j	4.2
2615	231		Glasbewerkingsbedrijven	3.1
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:	
262, 263	232, 234	2	- vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW	3.2
264	233	A	Baksteen en baksteenelementenfabrieken	4.1
264	233	B	Dakpannenfabrieken	4.1
2651	2351	0	Cementfabrieken:	
2652	235201	0	Kalkfabrieken:	
2652	235201	1	- p.c. < 100.000 t/j	4.1
2653	235202	0	Gipsfabrieken:	
2653	235202	1	- p.c. < 100.000 t/j	4.1
2661.1	23611	0	Betonwarenfabrieken:	
2661.1	23611	1	- zonder persen, triltafels en bekistingtrille	4.1
2661.1	23611	2	- met persen, triltafels of bekistingtrillers, p.c. < 100 t/d	4.2
2661.2	23612	0	Kalkzandsteenfabrieken:	
2661.2	23612	1	- p.c. < 100.000 t/j	3.2
2661.2	23612	2	- p.c. >= 100.000 t/j	4.2
2662	2362		Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken	3.2
2663, 2664	2363, 2364	0	Betonmortelcentrales:	
2663, 2664	2363, 2364	1	- p.c. < 100 t/u	3.2
2663, 2664	2363, 2364	2	- p.c. >= 100 t/u	4.2
2665, 2666	2365, 2369	0	Vervaardiging van producten van beton, (vezel)cement en gips:	
2665, 2666	2365, 2369	1	- p.c. < 100 t/d	3.2
2665, 2666	2365, 2369	2	- p.c. >= 100 t/d	4.2
267	237	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:	

Bijlage - Bestemmingsplan Schildersbuurt

267	237	1	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. > 2.000 m ²	3.2	
267	237	2	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. <= 2.000 m ²	3.1	
267	237	3	- met breken, zeven of drogen, v.c. < 100.000 t/j	4.2	
2681	2391		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	3.1	
2682	2399	A0	Bitumineuze materialenfabrieken:		
2682	2399	A1	- p.c. < 100 t/u	4.2	
2682	2399	B0	Isolatiematerialenfabrieken (excl. glaswol):		
2682	2399	B1	- steenwol, p.c. >= 5.000 t/j	4.2	Z
2682	2399	B2	- overige isolatiematerialen	4.1	
2682	2399	C	Minerale produktenfabrieken n.e.g.	3.2	
2682	2399	D0	Asfaltcentrales: p.c.< 100 ton/uur	4.1	
2682	2399	D1	- asfaltcentrales, p.c. >= 100 ton/uur	4.2	Z
27	24	-	vervaardiging van metalen		
272	241	0	IJzeren- en stalenbuizenfabrieken:		
273	243	0	Draadtrekkerijen, koudbandwalserijen en profielzetterijen:		
273	243	1	- p.o. < 2.000 m ²	4.2	
274	244	A0	Non-ferro-metaalfabrieken:		
274	244	A1	- p.c. < 1.000 t/j	4.2	
274	244	B0	Non-ferro-metaalwalserijen, -trekkerijen e.d.:		
2751, 2752	2451, 2452	0	IJzer- en staalgieterijen/ -smelterijen:		
2751, 2752	2451, 2452	1	- p.c. < 4.000 t/j	4.2	
2753, 2754	2453, 2454	0	Non-ferro-metaalgieterijen/ -smelterijen:		
2753, 2754	2453, 2454	1	- p.c. < 4.000 t/j	4.2	
28	25, 31	-	vervaard. en reparatie van produkten van metaal (excl. mach./transportmidd.)		
281	251, 331	0	Constructiewerkplaatsen:		
281	251, 331	1	- gesloten gebouw	3.2	
281	251, 331	1a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m ²	3.1	
281	251, 331	2	- in open lucht, p.o. < 2.000 m ²	4.1	
281	251, 331	3	- in open lucht, p.o. >= 2.000 m ²	4.2	Z
2821	2529, 3311	0	Tank- en reservoirbouwbedrijven:		
2821	2529, 3311	1	- p.o. < 2.000 m ²	4.2	
2822, 2830	2521, 2530, 3311		Vervaardiging van verwarmingsketels, radiatoren en stoomketels	4.1	
284	255, 331	A	Stamp-, pers-, dieptrek- en forceerbedrijven	4.1	
284	255, 331	B	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.	3.2	
284	255, 331	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m ²	3.1	
2851	2561, 3311	0	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:		
2851	2561, 3311	1	- algemeen	3.2	
2851	2561, 3311	10	- stralen	4.1	
2851	2561, 3311	11	- metaalharden	3.2	
2851	2561, 3311	12	- lakspuiten en moffelen	3.2	
2851	2561, 3311	2	- scoperen (opsputten van zink)	3.2	
2851	2561, 3311	3	- thermisch verzinken	3.2	
2851	2561, 3311	4	- thermisch vertinnen	3.2	
2851	2561, 3311	5	- mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten)	3.2	
2851	2561,3311	6	- anodiseren, eloxeren	3.2	
2851	2561, 3311	7	- chemische oppervlaktebehandeling	3.2	
2851	2561, 3311	8	- emailleren	3.2	
2851	2561, 3311	9	- galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen ed)	3.2	
2852	2562, 3311	1	Overige metaalbewerkende industrie	3.2	
2852	2562, 3311	2	Overige metaalbewerkende industrie, inpandig,	3.1	

Bijlage - Bestemmingsplan Schildersbuurt

			p.o. <200m2		
287	259, 331	A0	Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:		
287	259, 331	A1	- p.o. < 2.000 m2	4.1	
287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.	3.2	
287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; in pandig, p.o. <200 m2	3.1	
29	27, 28, 33	-	vervaardiging van machines en apparaten		
29	27, 28, 33	0	Machine- en apparatenfabrieken incl. reparatie:		
29	27, 28, 33	1	- p.o. < 2.000 m2	3.2	
29	27, 28, 33	2	- p.o. >= 2.000 m2	4.1	
29	28, 33	3	- met proefdraaien verbrandingsmotoren >= 1 MW	4.2	Z
30	26, 28, 33	-	vervaardiging van kantoorcomputers en computers		
30	26, 28, 33	A	Kantoorcomputers- en computerfabrieken incl. reparatie	2	
31	26, 27, 33	-	vervaardiging van over. elektr. machines, apparaten en benodigd.		
311	271, 331		Elektromotoren- en generatorenfabrieken incl. reparatie	4.1	
312	271, 273		Schakel- en installatiemateriaalfabrieken	4.1	
313	273		Elektrische draad- en kabelfabrieken	4.1	
314	272		Accumulatoren- en batterijenfabrieken	3.2	
315	274		Lampenfabrieken	4.2	
32	26, 33	-	vervaardiging van audio-, video-, telecom-apparaten en -benodigd		
321 t/m	261, 263, 264,		Vervaardiging van audio-, video- en	3.1	
323	331		telecom-apparatuur e.d.		
3210	2612		Fabrieken voor gedrukte bedrading	3.1	
33	26, 32, 33	-	vervaardiging van medische en optische apparaten en instrumenten		
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	2	
34	29	-			
34	29	-	vervaardiging van auto's, aanhangwagens en opleggers		
341	291	0	Autofabrieken en assemblagebedrijven		
341	291	1	- p.o. < 10.000 m2	4.1	
341	291	2	- p.o. >= 10.000 m2	4.2	Z
3420.1	29201		Carrosseriefabrieken	4.1	
3420.2	29202		Aanhangwagen- en opleggerfabrieken	4.1	
343	293		Auto-onderdelenfabrieken	3.2	
35	30	-	vervaardiging van transportmiddelen (excl. auto's, aanhangwagens)		
351	301, 3315	0	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:		
351	301, 3315	1	- houten schepen	3.1	
351	301, 3315	2	- kunststof schepen	3.2	
351	301, 3315	3	- metalen schepen < 25 m	4.1	
352	302, 317	0	Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen:		
352	302, 317	1	- algemeen	3.2	
352	302, 317	2	- met proefdraaien van verbrandingsmotoren >= 1 MW	4.2	Z
353	303,3316	0	Vliegtuigbouw en -reparatiebedrijven:		
353	303, 3316	1	- zonder proefdraaien motoren	4.1	

Bijlage - Bestemmingsplan Schildersbuurt

354	309	Rijwiel- en motorrijwiel fabrieken	3.2	
355	3099	Transportmiddelenindustrie n.e.g.	3.2	
36	31	- vervaardiging van meubels en overige goederen n.e.g.		
361	310	1 Meubelfabrieken	3.2	
361	9524	2 Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m2	1	
362	321	Fabricage van munten, sieraden e.d.	2	
363	322	Muziekinstrumentenfabrieken	2	
364	323	Sportartikelenfabrieken	3.1	
365	324	Speelgoedartikelenfabrieken	3.1	
3663.1	32991	Sociale werkvoorziening	2	
3663.2	32999	Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	3.1	
37	38	-		
37	38	- voorbereiding tot recycling		
372	383202	A0 Puinbrekerijen en -malerijen:		
372	383202	A1 - v.c. < 100.000 t/j	4.2	
372	383202	B Rubberregeneratiebedrijven	4.2	
372	383202	C Afvalscheidingsinstallaties	4.2	
40	35	- productie en distrib. van stroom, aardgas, stoom en warm water		
40	35	A0 Elektriciteitsproductiebedrijven (electrisch vermogen >= 50 MWe)		
40	35	A1 - kolengestookt (incl. meestook biomassa), thermisch vermogen > 75 MWth	5.2	Z
40	35	A2 - oliegestookt, thermisch vermogen > 75 MWth	5.1	Z
40	35	A3 - gasgestookt (incl. bijstook biomassa), thermisch vermogen > 75 MWth,in	5.1	Z
40	35	B0 bio-energieinstallaties electrisch vermogen < 50 MWe:		
40	35	B1 - covergisting, verbranding en vergassing van mest, slib, GFT en reststromen voedingsindustrie	3.2	
40	35	B2 - vergisting, verbranding en vergassing van overige biomassa	3.2	
40	35	C0 Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:		
40	35	C1 - < 10 MVA	2	
40	35	C2 - 10 - 100 MVA	3.1	
40	35	C3 - 100 - 200 MVA	3.2	
40	35	C4 - 200 - 1000 MVA	4.2	Z
40	35	D0 Gasdistributiebedrijven:		
40	35	D1 - gascompressorstations vermogen < 100 MW	4.2	
40	35	D5 - gasontvang- en -verdeelstations, cat. D	3.1	
40	35	E0 Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:		
40	35	E1 - stadsverwarming	3.2	
41	36	- winning en distributie van water		
41	36	A0 Waterwinning-/ bereiding- bedrijven:		
41	36	A2 - bereiding met chloorbleekloog e.d. en/of straling	3.1	
41	36	B0 Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:		
41	36	B1 - < 1 MW	2	
41	36	B2 - 1 - 15 MW	3.2	
41	36	B3 - >= 15 MW	4.2	
45	41, 42, 43	- bouwnijverheid		
45	41, 42, 43	0 Bouwbedrijven algemeen: b.o. > 2.000 m ²	3.2	
45	41, 42, 43	1 - bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m ²	3.1	

Bijlage - Bestemmingsplan Schildersbuurt

45	41, 42, 43	2	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m ²	3.1	
45	41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m ²	2	
50	45, 47	-	handel/reparatie van auto's, motorfietsen; benzineservicestations		
501, 502, 504	451, 452, 454		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	2	
501	451		Groothandel in vrachtauto's (incl. import)	3.2	
5020.4	45204	A	Autoplaatwerkerijen	3.2	
5020.4	45204	C	Autospuitinrichtingen	3.1	
51	46	-			
51	46	-	groothandel en handelsbemiddeling		
5121	4621	0	Grth in akkerbouwproducten en veevoeders	3.1	
5121	4621	1	Grth in akkerbouwproducten en veevoeders met een verwerkingscapaciteit van 500 ton/uur of meer	4.2	Z
5122	4622		Grth in bloemen en planten	2	
5123	4623		Grth in levende dieren	3.2	
5124	4624		Grth in huiden, vellen en leder	3.1	
5125, 5131	46217, 4631		Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	3.1	
5132, 5133	4632, 4633		Grth in vlees, vleeswaren, zuivelproducten, eieren, spijsoliën	3.1	
5134	4634		Grth in dranken	2	
5135	4635		Grth in tabaksproducten	2	
5136	4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	2	
5137	4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	2	
5138, 5139	4638, 4639		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	2	
514	464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen	2	
5148.7	46499	0	Grth in vuurwerk en munitie:		
5148.7	46499	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	2	
5148.7	46499	2	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag 10 tot 50 ton	3.1	
5148.7	46499	5	- munitie	2	
5151.1	46711	0	Grth in vaste brandstoffen:		
5151.1	46711	1	- klein, lokaal verzorgingsgebied	3.1	
5151.2	46712	0	Grth in vloeibare en gasvormige brandstoffen:		
5151.2	46712	1	- vloeistoffen, o.c. < 100.000 m ³	4.1	
5151.2	46712	3	- tot vloeistof verdichte gassen	4.2	
5151.3	46713		Grth minerale olieproducten (excl. brandstoffen)	3.2	
5152.1	46721	0	Grth in metaalertsen:		
5152.1	46721	1	- opslag opp. < 2.000 m ²	4.2	
5152.2 / .3	46722, 46723		Grth in metalen en -halfabrikaten	3.2	
5153	4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen:		
5153	4673	1	- algemeen: b.o. > 2000 m ²	3.1	
5153	4673	2	- algemeen: b.o. <= 2000 m ²	2	
5153.4	46735	4	zand en grind:		
5153.4	46735	5	- algemeen: b.o. > 200 m ²	3.2	
5153.4	46735	6	- algemeen: b.o. <= 200 m ²	2	
5154	4674	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:		
5154	4674	1	- algemeen: b.o. > 2.000 m ²	3.1	
5154	4674	2	- algemeen: b.o. <= 2.000 m ²	2	
5155.1	46751		Grth in chemische producten	3.2	
5155.2	46752		Grth in kunstmeststoffen	2	
5156	4676		Grth in overige intermediaire goederen	2	
5157	4677	0	Autosloperijen: b.o. > 1000 m ²	3.2	

Bijlage - Bestemmingsplan Schildersbuurt

5157	4677	1	- autosloperijen: b.o. <= 1000 m ²	3.1
5157.2/3	4677	0	Overige groothandel in afval en schroot: b.o. > 1000 m ²	3.2
5157.2/3	4677	1	- overige groothandel in afval en schroot: b.o. <= 1000 m ²	3.1
518	466	0	Grth in machines en apparaten:	
518	466	1	- machines voor de bouwnijverheid	3.2
518	466	2	- overige	3.1
519	466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	2
60	49	-	vervoer over land	
6021.1	493		Bus-, tram- en metrostations en -remises	3.2
6023	493		Touringcarbedrijven	3.2
6024	494	0	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. > 1000 m ²	3.2
6024	494	1	- Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b.o. <= 1000 m ²	3.1
603	495		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	2
63	52	-	dienstverlening t.b.v. het vervoer	
6311.1	52241	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. zeeschepen:	
6311.1	52241	2	- stukgoederen	4.2
6311.1	52241	7	- tankercleaning	4.2
6311.2	52242	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart:	
6311.2	52241	1	- containers	4.2
6311.2	52242	10	- tankercleaning	4.2
6311.2	52242	2	- stukgoederen	3.2
6311.2	52242	3	- ertsen, mineralen, e.d., opslagopp. < 2.000 m ²	4.2
6311.2	52242	5	- granen of meelsoorten, v.c. < 500 t/u	4.2
6311.2	52242	7	- steenkool, opslagopp. < 2.000 m ²	4.2
6312	52102, 52109	A	Distributiecentra, koelhuizen	3.1
6312	52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	2
6321	5221	2	Stalling van vrachtwagens (met koelinstallaties)	3.2
64	53	-	post en telecommunicatie	
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	2
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	1
71	77	-	verhuur van transportmiddelen, machines, andere roerende goederen	
711	7711		Personenautoverhuurbedrijven	2
712	7712, 7739		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	3.1
713	773		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	3.1
714	772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	2
72	62	-	computerservice- en informatietechnologie	
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	1
72	58, 63	B	Datacentra	2
73	72	-	Speur- en ontwikkelingswerk	
731	721		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	2
74	63,69 t/m 71,73,74,77,78,	-	overige zakelijke dienstverlening	

Bijlage - Bestemmingsplan Schildersbuurt

	80 t/m 82			
747	812		Reinigingsbedrijven voor gebouwen	3.1
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	2
7484.3	82991		Veilingen voor landbouw- en visserijproducten	4.1
75	84	-	openbaar bestuur, overheidsdiensten, sociale verzekeringen	
7525	8425		Brandweerkazernes	3.1
80	85	-	onderwijs	
85	85.53		Auto- en motorrij scholen	2
90	37, 38, 39	-	milieudienstverlening	
9001	3700	A0	RWZI's en gieverwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks:	
9001	3700	A1	- < 100.000 i.e.	4.1
9001	3700	A2	- 100.000 - 300.000 i.e.	4.2 Z
9001	3700	B	rioolgemalen	2
9002.1	381	A	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	3.1
9002.1	381	B	Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	3.1
9002.1	381	C	Vuiloverslagstations	4.2
9002.2	382	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:	
9002.2	382	A2	- kabelbranderijen	3.2
9002.2	382	A4	- pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	3.1
9002.2	382	A5	- oplosmiddel terugwinning	3.2
9002.2	382	A6	- afvalverbrandingsinrichtingen, thermisch vermogen > 75 MW	4.2 Z
9002.2	382	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	2
9002.2	382	B	Vuilstortplaatsen	4.2
9002.2	382	C0	Composteerbedrijven:	
9002.2	382	C3	- belucht v.c. < 20.000 ton/jr	3.2
9002.2	382	C4	- belucht v.c. > 20.000 ton/jr	4.1
9002.2	382	C5	- GFT in gesloten gebouw	4.1
92	59	-	Cultuur, sport en recreatie	
921, 922	591, 592, 601, 602		Studio's (film, TV, radio, geluid)	2
93	96	-	overige dienstverlening	
9301.1	96011	A	Wasserijen en strijkinrichtingen	3.1
9301.1	96011	B	Tapijtreinigingsbedrijven	3.1
9301.2	96012		Chemische wasserijen en ververijen	2
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	2
9303	9603	0	Begrafnisondernemingen	1

Verklaring gebruikte afkortingen

-	niet van toepassing of niet relevant	
<	kleiner dan	u. uur
>=	groter dan of gelijk aan	d. dag
cat.	categorie	w. week
e.d.	en dergelijke	j. jaar
kl.	klasse	Z zoneringsplichtig
n.e.g.	niet elders genoemd	
o.c.	opslagcapaciteit	
p.c.	productiecapaciteit	
p.o	productieoppervlak	
v.c.	verwerkingscapaciteit	

Bijlage - Bestemmingsplan Schildersbuurt

Bijlage 2 Staat van bedrijfsactiviteiten wonen-werken

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

Verklaring gebruikte afkortingen

n.e.g. niet elders genoemd

Bijlage bestemmingsplan Schildersbuurt-Kaart-1



Collegedebrief - Oosterhamrikkade noordzijde

Bestuursdienst



Onderwerp Oosterhamrikkade noordzijde

Steller Herman Lubbers

Geheimhouding ex artikel 25 Gemeentewet

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon (050) 367 81 Bijlage(n) 2 Ons kenmerk RO12.3284732
Datum **2 8 SEP 2012** Uw brief - Uw kenmerk -

Geachte heer, mevrouw,

Tijdens de commissievergadering van 5 september jongstleden hebben wij u de toezegging gedaan u nader te informeren over de woningbouwontwikkelingen aan de Oosterhamrikkade noordzijde zodat u hierover een op feiten berust oordeel kunt vellen. In deze brief gaan wij in op uw motie uit 2007, het bestemmingsplan Korrewegwijk/de Hoogte, de sturingsmogelijkheden, de voorgenomen ontwikkeling van de voormalige ABN-Amro locatie, de omgevingsvergunning van de locatie Van Denderen en de in verkoop zijnde bouwplannen van KUUB. Als bijlage zijn toegevoegd verschillende afbeeldingen en impressies. Daarnaast is een vertrouwelijke bijlage voor u ter inzage gelegd in de visietrommel, die ingaat op de financiële achtergronden en verwervingspogingen. Omdat openbaarmaking van de informatie in deze bijlage van deze brief schade kunnen toebrengen aan de economische en financiële belangen van de gemeente en de bijlage vertrouwelijke bedrijfsinformatie van derden bevat, wordt gelet op artikel 10 van de Wet openbaarheid van bestuur de inhoud van de bijlage u conform artikel 25, lid 2 Gemeentewet onder oplegging van de geheimhoudingsplicht overgelegd. Wij stellen u voor om gelet op artikel 25, lid 3 Gemeentewet de door ons voorlopig opgelegde geheimhoudingsplicht te bekrachtigen in de eerstvolgende raadsvergadering.

Motie

Uw raad heeft op 20 juni 2007 een motie aangenomen over de ontwikkelingen van de Oosterhamrikkade noordzijde. Uw overwegingen waren:

- dat de woonontwikkelingen in de Professorenbuurt een duidelijke trend vertonen richting 1- en 2-persoonshuishoudens;
- dat deze buurt daarom nadrukkelijk behoefte heeft aan gezinswoningen om een goede doelgroepenbalans ook in de toekomst te behouden;
- dat het stedenbouwkundig plan Antillenstraat e.o. (2004) nadrukkelijk spreekt over de wenselijkheid van grondgebonden woningen;

Collegedebat - Oosterhamrikkade noordzijde

Volgvel 1

- dat de Korrewegwijkvisie “de radiaal wakker gekust” dit nog eens bevestigt en daarbij spreekt over maximaal 4 bouwlagen en woningen met een flinke beukmaat;
- dat in alle overlegmomenten tussen bewoners en gemeente deze uitgangspunten zijn bevestigd.

Dit overwegende heeft u vervolgens uitgesproken dat bij de ontwikkeling van stedenbouwkundige plannen voor de Professorenbuurt in casu de Oosterhamrikkade Noordzijde, de uitgangspunten die zijn vastgelegd in genoemde nota's in acht worden genomen.

Bestemmingsplan Korrewegwijk/de Hoogte

Het bestemmingsplan Korrewegwijk/de Hoogte is in juli 2010 vastgesteld door uw raad. Tijdens het opstellen van dit bestemmingsplan is veelvuldig overleg gevoerd met een delegatie vanuit de Professorenbuurt over de invulling van de bestaande bedrijfsbebouwing aan de Oosterhamrikkade noordzijde. Deze bestaande bebouwing kan vervangen worden door onder meer woonbebouwing, waarbij strikte voorwaarden zijn gesteld. Onder andere de maximaal mogelijke bouwhoogtes (7 bouwlagen) is, mede door interventie vanuit de buurt en uw motie, teruggebracht tot een maximale bouwhoogte bij recht van 12 meter aan de kanaalzijde, aflopend tot 6 meter grenzend aan de achtertuinen van de Star Numanstraat. Aan de kanaalzijde zijn hoogteaccentjes toegestaan. Voor de bouwhoogte kan in dit gebied vrijstelling worden verleend tot een hoogte van 15 meter.

Deze voorschriften gelden voor locatie A én locatie B zoals aangegeven op de bestemmingsplankaart in de bijlage. Expliciet gelden deze regels niet voor de niet-gemeentelijke gronden, zoals ook op de bestemmingsplankaart aangegeven met de duiding “Particulier eigendom”. Aangezien deze gronden in eigendom zijn van derde partijen dienen wij de bestaande planologische rechten te respecteren. Deze aparte aanduiding heeft steeds in de concepten van de plankaart gestaan, ook in de versies die gebruikt zijn voor de inspraak. Het heeft de bestemming Gemengd-1 gekregen, waarbij wonen mogelijk is met een bebouwingspercentage van 70%, een vloerindex van 1.4 en een bouwhoogte van 14 meter, met een vrijstellingsmogelijkheid tot 3,5 meter. Hiermee is de bestemming vrijwel gelijk gebleven aan de bestemming in het voorgaande bestemmingsplan, maar is het ruimer dan op locatie A en B. Zo kan de bouwhoogte van 14 meter ook op de achterzijde van het perceel gerealiseerd worden. Binnen het bestemmingsplan is de functie Wonen niet nader geëxpliceerd in doelgroepen. Zoals ook in het verslag van de eerste inspraakbijeenkomst voor het bestemmingsplan staat, na aanleiding van een vraag van een bewoner, kan binnen de bestemming wonen niet gestuurd worden op het wel of niet realiseren van studentenwoningen.

Sturing op de particuliere ontwikkelingen

Zowel ten tijde van het opstellen van de visie “De radiaal wakker gekust” als bij de studie van de Intense Laagbouw op deze locatie, hebben wij ingestoken op verwerving van de particuliere gronden aan de Oosterhamrikkade noordzijde naast locatie A, of

Collegedebat - Oosterhamrikkade noordzijde

Volgvel 2

dat de particuliere eigenaren in lijn met de visie van de gemeente zouden gaan ontwikkelen. De gehanteerde beelden en studies hebben dan ook altijd het gehele gebied beschouwd, immers dat was (en is) uw en onze doelstelling. Om dit te realiseren hebben wij getracht controle te krijgen over deze gronden en/of te sturen op de ontwikkelingen. Het publiekrechtelijk afdwingen van de gemeentelijke visie, door het beperken van bestaande ontwikkelrechten in het bestemmingsplan leidt tot planschade en/of procedures met deze eigenaren en is daarmee kostbaar zonder dat het resultaat zeker is. Ontheiligen is niet mogelijk aangezien de gewenste ontwikkeling ook mogelijk is in het bestaande bestemmingsplan. Minnelijke verwerving van de particuliere gronden of samenwerking met de eigenaren is in deze noodzakelijk.

Wij hebben actief geprobeerd om de percelen aan te kopen aansluitend aan locatie A. Dit betreffen 4 percelen van verschillende eigenaren. In de vertrouwelijke bijlage wordt ingegaan op de verwervingspogingen. Samengevat komt het er op neer dat wij er niet in geslaagd zijn de panden te verwerven. Wij hebben hierdoor moeten insteken op samenwerking met de eigenaren cq initiatiefnemers.

Concrete particuliere ontwikkelingen

Twee van de vier percelen komen nu tot ontwikkeling; de locatie Drukkerij van Denderen door bouwbedrijf Kooi en het voormalig ABN-Amro pand door Nijhuis Bouw. De initiatiefnemers hebben zich geconformeerd aan de ruimtelijke eisen die wij als gemeente stellen aan de zone langs de Oosterhamrikkade noordzijde op basis van het zogenaamde hofjesmodel. Dat wil zeggen dat zij de bouwmassa aan de voorzijde concentreren en richting de tuinen van de Star Numanstraat af laten lopen cq zorgen voor een aantrekkelijke achtergevel zonder galerij. Hierdoor ontstaat een grote ruimte van 40 meter tussen de hoofdmassa van de nieuwbouw met de bestaande woningen aan de Star Numanstraat. In deze ruimte wordt een aantrekkelijk binnengebied gecreëerd waar het parkeren, conform de parkeernorm, op eigen terrein wordt opgelost. De vormgeving past hiermee in het ruimtelijk model zoals wij die voor ogen hebben aan de Oosterhamrikkade noordzijde, zij het dat het plan van Kooi de bouwhoogte van 14 meter met 1,20m overschrijdt over een breedte van ca. 9 meter. Om dit te kunnen toestaan dient een binnenplanse vrijstelling te worden verleend. Aangezien de overschrijding van de bouwhoogte met 1,20 meter gering is ten opzichte van de maximale vrijstellingsmogelijkheid van 3,5 meter, deze maar over 1/3^e van het bouwblok wordt toegepast en op een plek die het verst van de bestaande bebouwing afligt, waardoor het niet of nauwelijks een bezonningseffect heeft, achten wij het voldoende gemotiveerd om deze vrijstelling af te geven. De karakteristieken van de bouwplannen zijn als volgt:

	Bouwbedrijf Kooi	Nijhuis Bouw
Oosterhamrikkade nz	82	76
Bekend als	Drukkerij van Denderen	ABN-Amro pand
Status	Aanvraag omgevingsvergunning	Voorlopig ontwerp/studie

Collegedebat - Oosterhamrikkade noordzijde

Volgvel 3

Programma	32 starterswoningen/ appartementen voor jongeren	36 zelfstandige wooneenheden voor jongeren
Oppervlakte woning	Circa 40 – 45 m ²	Circa 25 – 30 m ²
Parkeerplaatsen	14 st (norm 0,3 pp/won)	11 st (norm 0,3 pp/won)
Bouwlagen/hoogte	4 bouwlagen met accent 5 ^e laag, circa 15,20m	4 bouwlagen, circa 12,5m
Bijzonderheden	Galerij achterzijde afgewerkt met hout en verticaal groen	Tweezijdige oriëntatie, geen galerij.

Beide partijen hebben onderzocht of het mogelijk is om grondgebonden woningen te realiseren binnen hun financiële randvoorwaarden en de locatiespecifieke factoren. De initiatiefnemers hebben ons te kennen gegeven dit niet te kunnen ontwikkelen binnen hun gestelde (financiële) kaders. Vervolgens hebben ook wij berekend wat de financiële effecten zijn indien wij alsnog tot aankoop overgaan van deze twee locaties om hier zelf vervolgens grondgebonden woningen te realiseren. De verwerving van deze locaties vermeerderd met een schadeloosstelling van reeds gemaakte kosten en potentiële ontwikkelwinst, sloop en bouwrijp maken van de locaties blijken dan fors hoger te zijn dan de opbrengst uit grondverkoop. Exclusief optredende rentekosten, aangezien de gronden voorlopig nog niet uitgegeven kunnen worden, zou dat voor de locatie van Kooi neerkomen op een tekort van minimaal € 0,5 mln en bij Nijhuis op € 0,3 mln. Een eventuele grondruilconstructie zou neerkomen op vergelijkbare financiële effecten, aangezien ook dan de planvorming opnieuw moet plaatsvinden en ook de opbrengsten van de ruilkavel ingebracht dienen te worden.

Ontwikkeling KUUB en toekomstige ontwikkeling Antillenstraat

Een belangrijk succes binnen de Oosterhamrikzone betreft de ontwikkeling van KUUB: 20 stadsvilla's op locatie B, welke bij succes wordt doorgezet met circa 18 stadsvilla's op locatie A. Het eerste blok van 7 woningen staat in de verkoop en hiervoor is concrete belangstelling. De grondgebonden woningen, waarbij het mogelijk is om hier woon-werkeenheden, beneden-bovenwoningen of geclusterde eenheden (geen studio's) van te maken in 3 tot 4 bouwlagen, worden aan de achterzijde via een (vent)weg ontsloten. De doelgroep hiervoor betreft meerpersoonshuishoudens variërend van jonge stellen, gezinnen tot senioren. Het parkeren vindt op eigen terrein plaats. Algemeen wordt dit initiatief met enthousiasme begroet door de omwonenden.

In het verlengde van deze zone is Nijestee momenteel bezig met de ontwikkeling van tijdelijke studenteneenheden rond de Antillenstraat. Dit betreft een tijdelijke ontwikkeling welke op termijn gevolgd zal worden door eenzelfde ontwikkeling als die van KUUB; een zone voor meerpersoonshuishoudens in een aaneenschakeling van grondgebonden, woon-werk, beneden-bovenwoningen en geclusterde eenheden.

Collegedebrief - Oosterhamrikkade noordzijde

Volgvel 4

Tot slot

Alles overziend zijn wij van mening dat wij binnen onze sturingsmogelijkheden uitvoering hebben gegeven aan de motie. Zoals op het bestemmingsplankaartje in de bijlage te zien is, betreft het hier een front van 300 meter dat wordt herontwikkeld. Over 230 meter, zijnde ruim 75% van de gevellengte, worden 38 stadsvilla's gerealiseerd. In de resterende 70 meter, worden 2 locaties ontwikkeld tot 32 starterswoningen en 36 wooneenheden voor jongeren. Mede gelet op de huidige marktsituatie, onze financiële positie en het gegeven dat alle ontwikkelingen voldoen aan onze ruimtelijke randvoorwaarden, achten wij de voorgestelde ontwikkelingen alleszins acceptabel en zien wij geen noodzaak over te gaan tot verwerving van de locaties.

Wij begrijpen dat wij hiermee wellicht niet al het ongenoegen wegnemen, vooral ook omdat wij ons realiseren dat wij in de communicatie met de buurt steken hebben laten vallen. Dit had actiever gekund. Wij hebben met betrekking tot de Oosterhamrikzone - Professorenbuurt een aantal slagen te maken om het vertrouwen te herstellen. Wij willen graag met een schone lei beginnen en met volle kracht vooruit om de Routekaart voor de Oosterhamrikzone op te stellen.

Zoals aangekondigd wordt op 27 september een inloopbijeenkomst georganiseerd voor de direct omwonenden. Wij zullen u een impressie van de avond, inclusief een samenvatting van de gegeven reacties doen toekomen.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

de burgemeester,
dr. J.P. (Peter) Rehwinkel

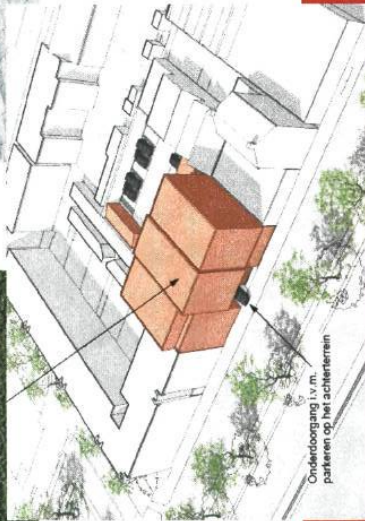


de secretaris,
drs. M.A. (Maarten) Ruys



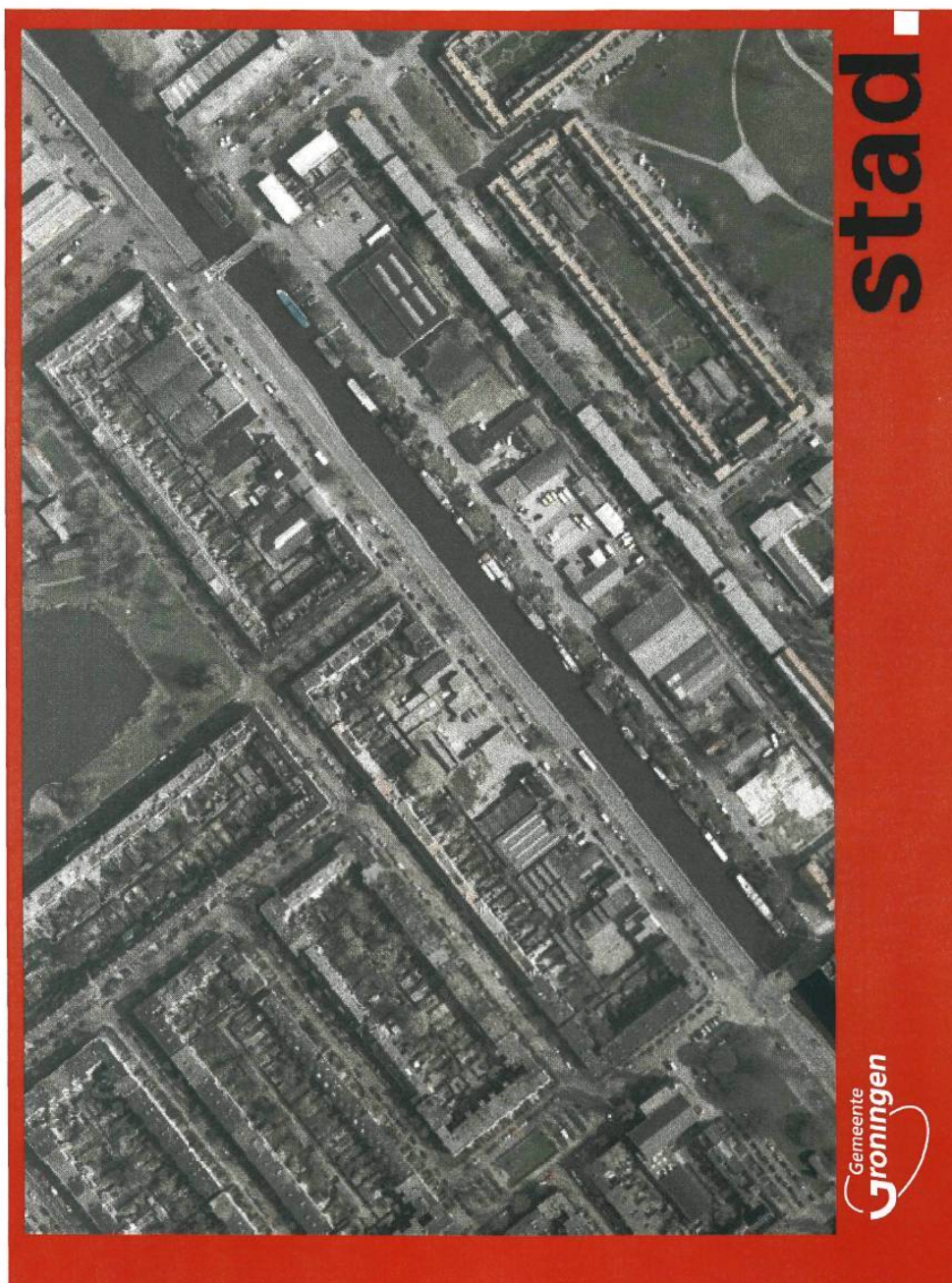
Bijlage 7 3e

Ontwikkelingen aan de Oosterhamrikkade noordzijde
Bijlage bij brief aan de raad RO12.3284732

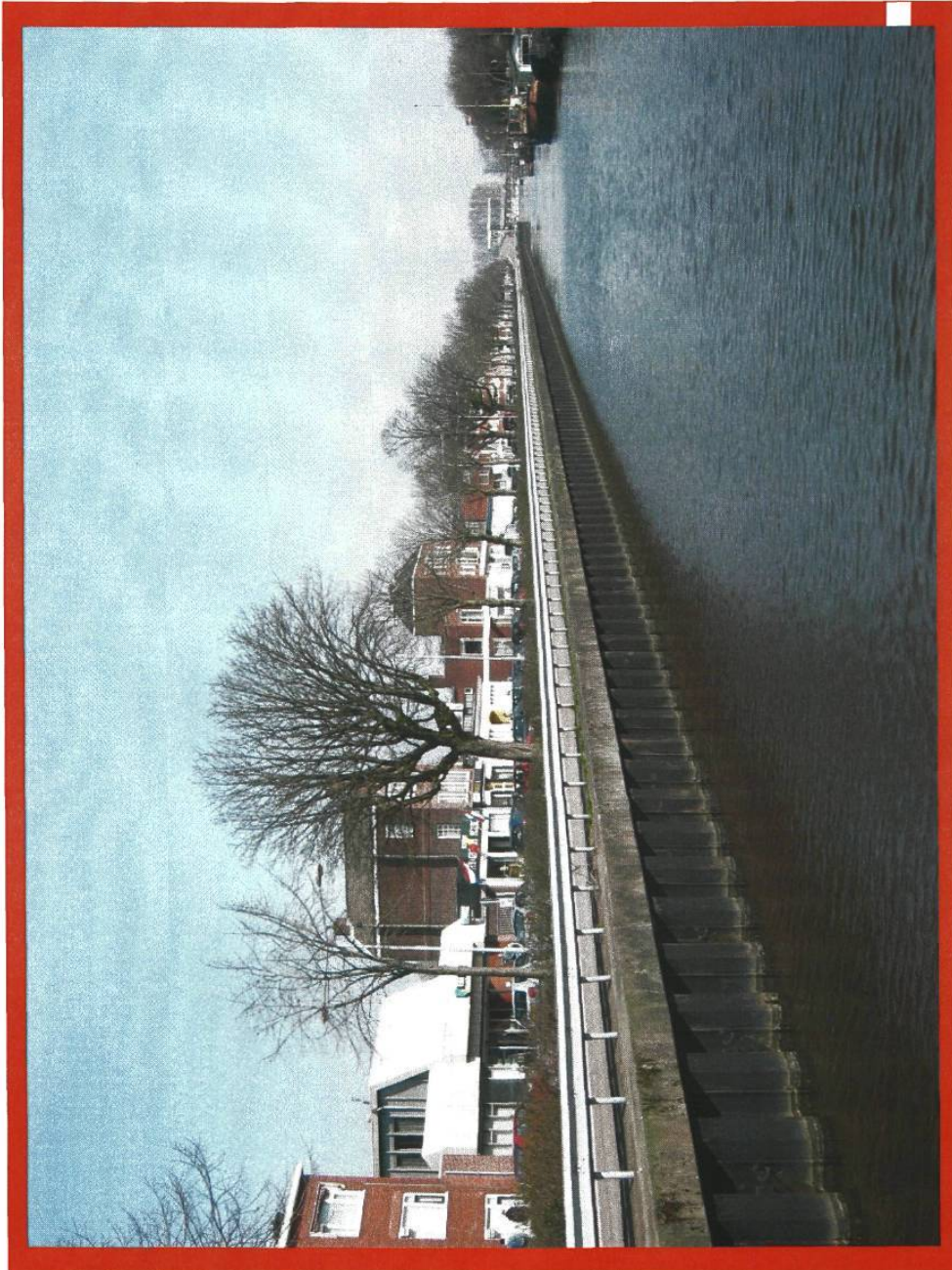


stad

Collegedebat - Oosterhamrikkade noordzijde



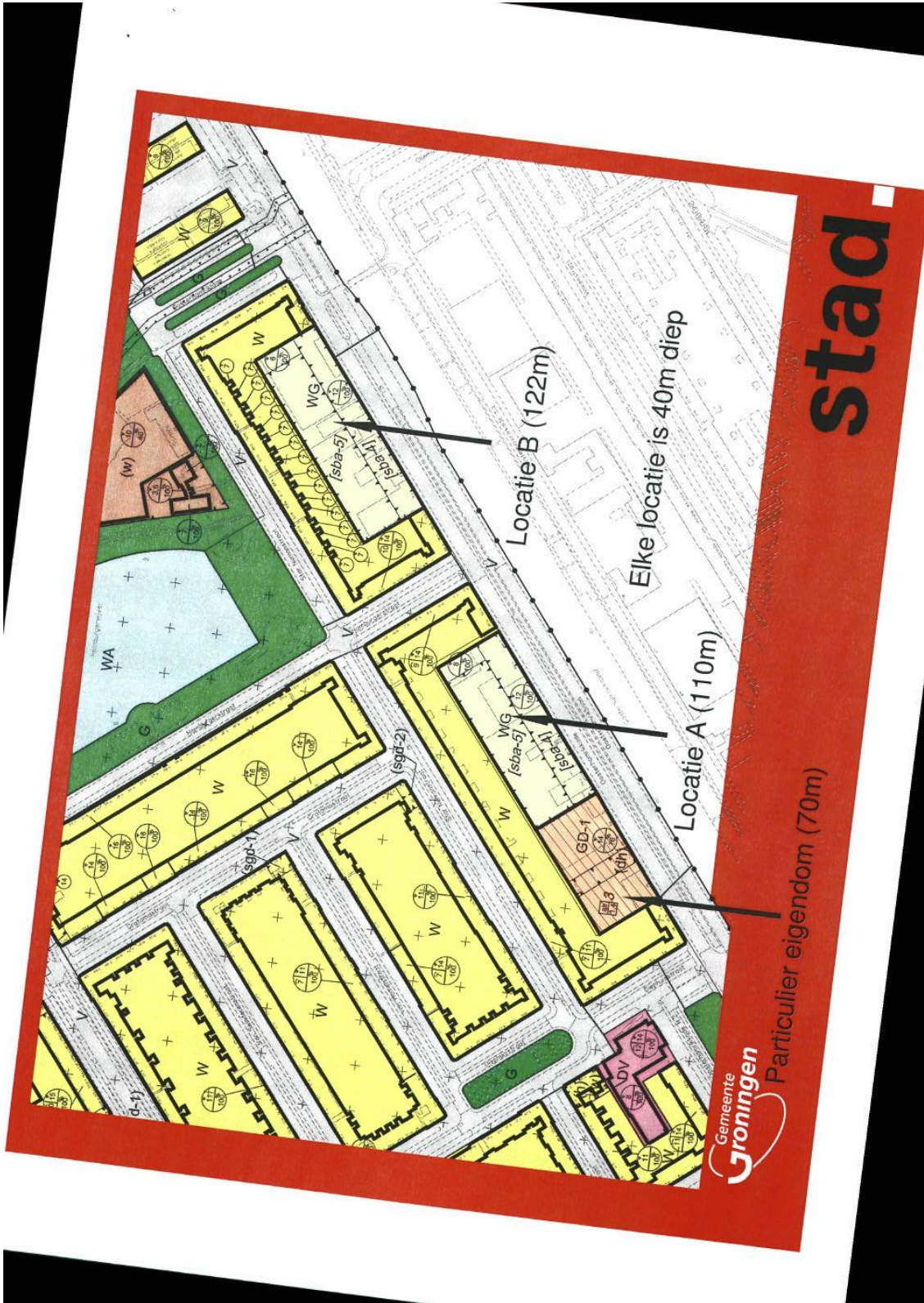
Collegebrief - Oosterhamrikkade noordzijde



Collegedebat - Oosterhamrikkade noordzijde

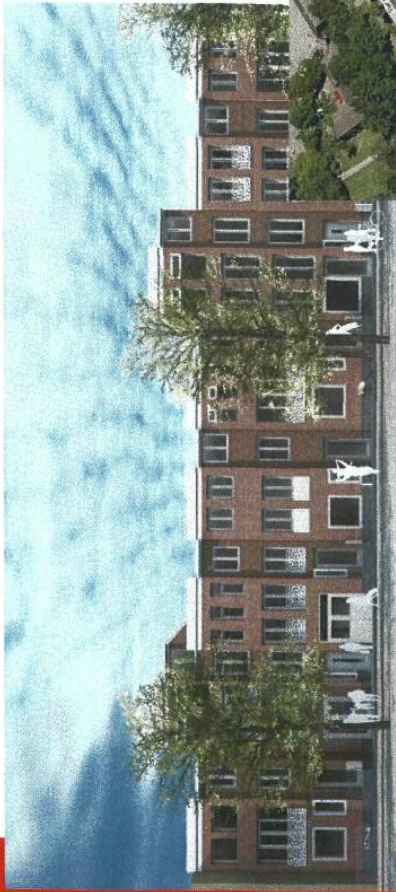


Collegedebat - Oosterhamrikkade noordzijde



stad

Ontwikkeling KUUB-Jurriëns-Nijhuis (CPO in verkoop)



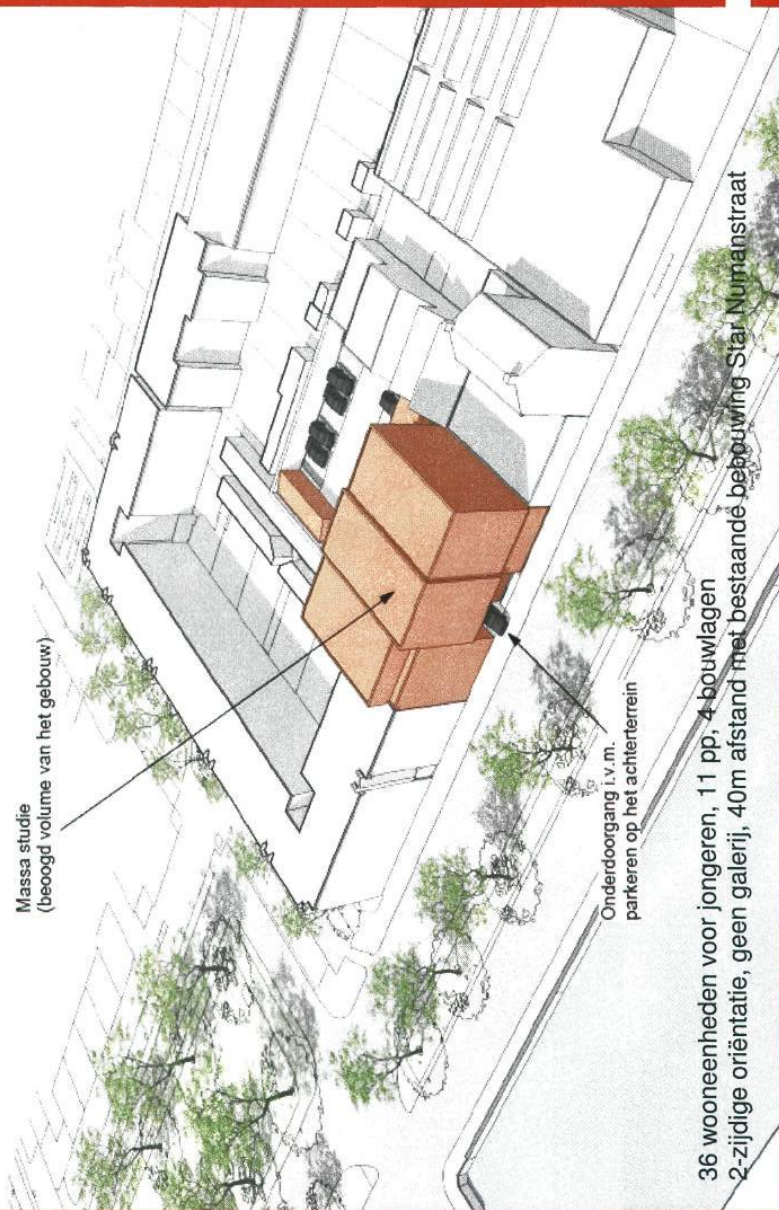
Locatie B in verkoop: 20 Stadsvilla's, 3 tot 4 bouwlagen
Parkeren achterzijde via eigen (vent)weg
Mogelijkheid woon-werken

Locatie A in studie: voortzetting locatie B (ca. 18 st)



stad

Ontwikkeling vml. ABN-Amro (status: studie)



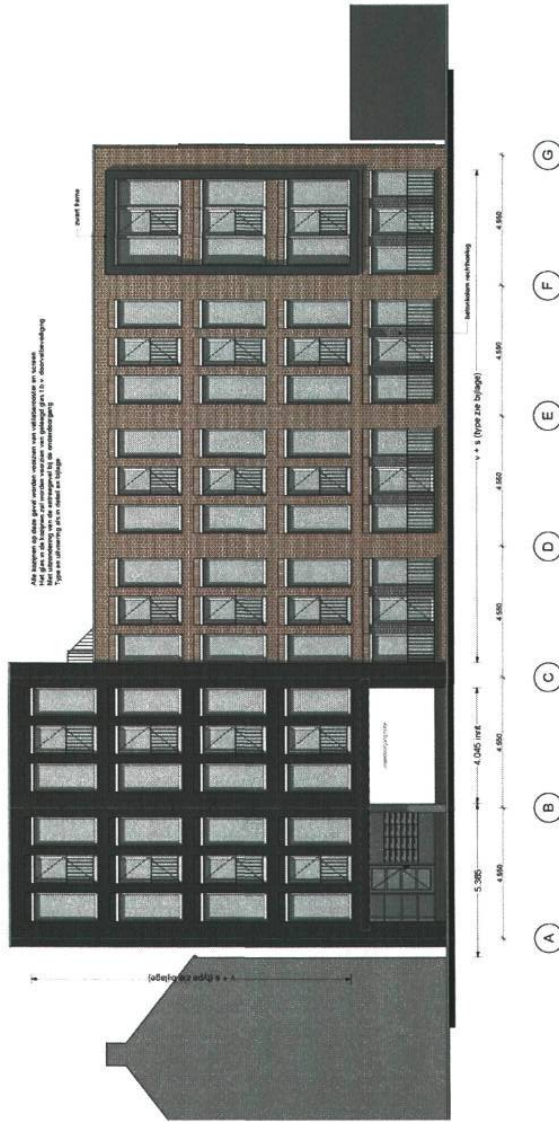
Massa studie
(beoogd volume van het gebouw)

Onderdoorgang i.v.m.
parkeren op het achterterrein

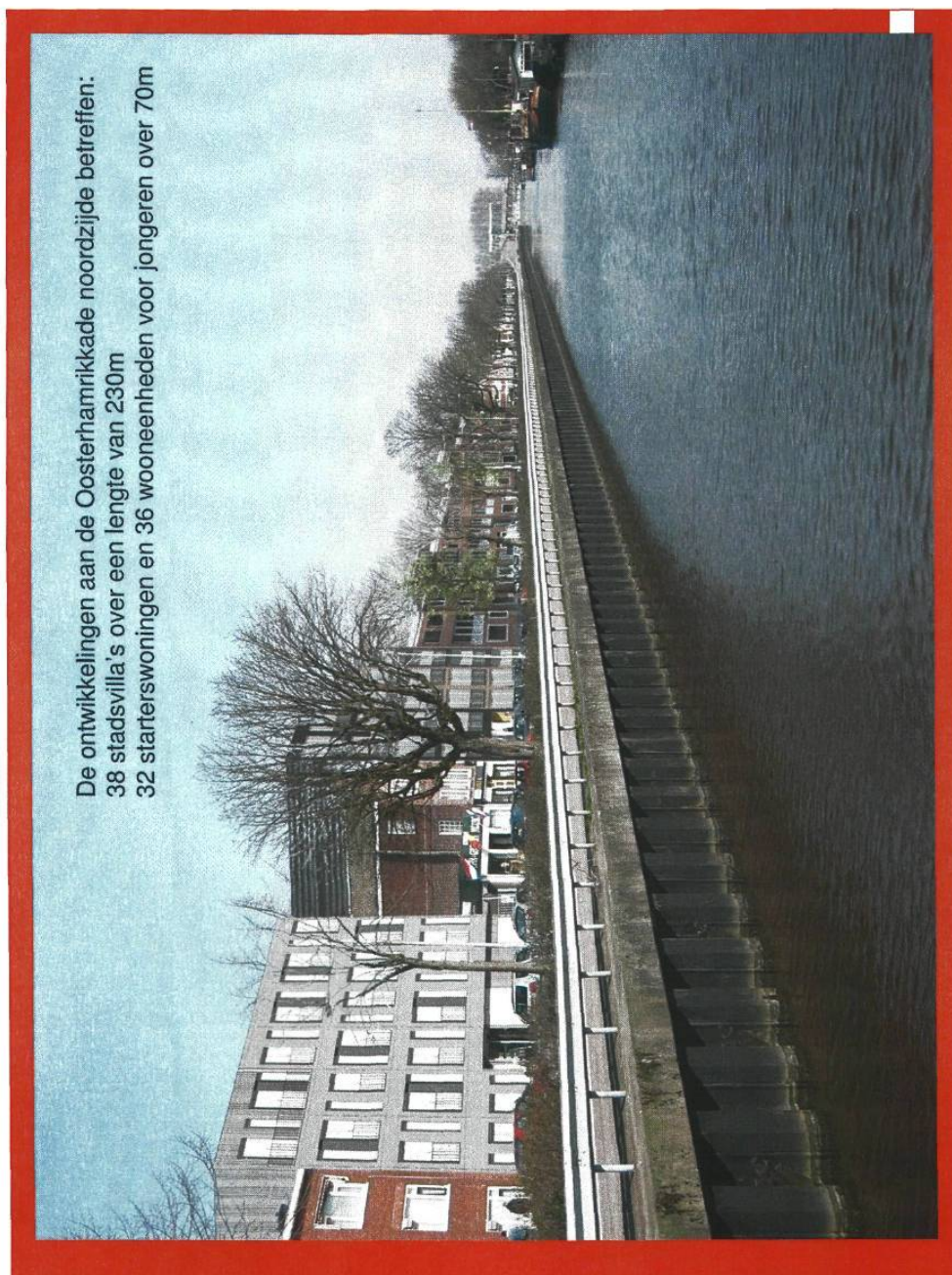
36 wooneenheden voor jongeren, 11 pp, 4 bouwlagen
2-zijdige oriëntatie, geen galerij, 40m afstand met bestaand gebouw Star Numanstraat

Ontwikkeling locatie van Denderen (bouw aanvraag)

32 starterswoningen voor jongeren, 14 pp, 4 bouwlagen met accent 5e laag
Hofjes-oriëntatie, galerij achterzijde afgewerkt met hout en groen



Collegedebrief - Oosterhamrikkade noordzijde



Bijlage - Reacties inloopbijeenkomst 30 okt. 2012 OHkade nz 1

**Reacties gegeven tijdens inloopbijeenkomst
bouwplannen Oosterhamrikkade nz
30 oktober 2012**



Dit document geeft integraal de reacties weer van de aanwezigen op de inloopbijeenkomst over de bouwplannen langs de Oosterhamrikkade nz. Het betreft reacties op de volgende 3 ontwikkelingen:

- Realisatie van 36 wooneenheden voor jongeren door Nijhuis Noord op de voormalige ABN-Amro locatie;
- Realisatie van 32 jongeren en starterswoningen door Bouwbedrijf Kooi op de locatie drukkerij Van Denderen;
- Realisatie van circa 38 woningen in collectief particulier opdrachtgeverschap, een samenwerking door KUUB, Nijhuis Noord en Jurriëns Vastgoed.

Er zijn 45 reacties gegeven (op schrift), de reacties zijn geanonimiseerd.

Samengevat komt het er op neer dat de aanwezigen vinden dat:

- De gemeente zijn afspraken moet nakomen door de Oosterhamrikkade noordzijde te ontwikkelen met grondgebonden woningen;
- De binnenplanse vrijstelling van 1,2m hoogte (voor de 5^e bouwlaag van bouwplan Kooi) niet moet worden verleend;
- Er geen evenwichtige bevolkingssamenstelling in de professorenbuurt is doordat er teveel studenten zijn, wat overlast en verloedering met zich meebrengt. Daardoor niet toestaan om extra studenten-/jongerenhuisvesting te realiseren op deze locaties;
- De parkeerdruk in de Professorenbuurt nu al zodanig hoog is, dat de parkeernorm (0,3) voor de plannen van Kooi en Nijhuis ontoereikend is.

De volgende reacties zijn gegeven:

1. Ik heb vooral bezwaar tegen een 5e verdieping. Samen met het plan voor de vml ABN-Amro pand wordt de concentratie van jongerenhuisvesting erg groot t.o.v. de gezinsbewoning aan de achterkant (ingesloten). Daarbij komt een gemeenschappelijk binnenterrein voor het plan op de ABN-Amro. Gezien de concentratie van jongerenhuisvesting voorzie ik daar mogelijk geluidsproblemen. Hoe wordt hiermee omgegaan?
2. De verwachting van de gemeente wordt niet nagekomen. Te weinig parkeerplaatsen. 5e bouwlaag is niet gewenst. Open balustrades zijn niet gewenst i.v.m. inkijk en mogelijkheid tot hangende jeugd.
3. Plan Kooi sluit niet aan bij de wensen van de wijk en de verwachtingen die geschiedt zijn door de gemeente. De 5e bouwlaag is niet gewenst. Open balustrades met zicht op de tuinen zijn niet gewenst.
4. Blijft er plaats voor de Pinautomaat van de ABN-Amro?
5. De plannen van KUUB zijn een verbetering voor de buurt. De plannen van Kooi en Nijhuis zijn voor de buurt teleurstellend. Realisatie hiervan is in strijd met de verwachtingen die door de gemeente zijn gewekt. De 5e woonlaag moet er niet komen.
6. Verzoek aan de gemeentelijke politiek om de puur op exploitatie gebaseerde plannen van Kooi niet te honoreren. Op basis van de eerder gemaakte afspraken over de sfeer van de bebouwing van de Oosterhamrikkade. De beoogde 5e bouwlaag en de geringe parkeermogelijkheden overschrijden daarbij ook nog eens de grenzen wat voor de buurt acceptabel is. In elk geval geldt dat voor ons. Daar willen wij beroep tegen aantekenen.
7. Ik voel mij niet meer thuis in mijn eigen buurt. De gemeente heeft alle zorg en aandacht voor studenten en niet voor bewoners/stadgers. Deze plannen van appartementen voor starterd maken mij bang. Dit past niet in deze buurt. Studenten zorgen voor veel overlast en beslag op de openbare ruimte.

Bijlage - Reacties inloopbijeenkomst 30 okt. 2012 OHkade nz 1

Reacties gegeven tijdens inloopbijeenkomst
bouwplannen Oosterhamrikkade nz
30 oktober 2012



8. Tegen verlening van de binnenplanse vrijstelling (hoogte)
9. Tegen het verlenen van de binnenplanse vrijstelling (hoogte), verzoek om de gronden alsnog aan te kopen. De gemeente Groningen heeft niet gesproken met de ondernemer van de Teakwinkel. Nijhuis was rond over verkoop (op het laatste moment afgeketst) Conclusie, betreffende eigenaar is bereid tot verkoop.
10. "De professorenbuurt" is a beautiful neighbourhood which the municipality will be destroyed with the present plan. It is pity.
11. Plan KUUB: prima, maar vast onverkoopbaar. Tegenover veel studentenwoningen en naast de busbaan.
Kooi: te hoog, aansluiten bij bestaande hoogte.
Er wonen veel meer studenten dan officieel geregistreerd. Ze geven vooral zomers veel kabaal tot laat in de nacht, avond aan avond. Veel geklets en geschal op straat.
In Star Nunamstraat zijn aan de even zijde tussen nr. 2 en 20 voor 2/3^e studenten. Slechts 1 is officieel geregistreerd als studentenwoning.
Parkeerdruk is al groot, veel te weinig parkeerplaatsen voor bestaande bewoning.
Nieuw geplaatste fietsenrekken vol neergekwakte fietsen. Deze zijn niet gevraagd door de bewoners en versperren de stoep. Veel troep wordt door hen niet opgeruimd, want ze voelen zich daar niet verantwoordelijk voor.
Advies: niet nog meer jongeren en studenten. Bouw iets anders voor jonge gezinnen of ouderen. Belast de wijk niet nog meer. Jong + oud door elkaar is ook goed. Effect zal zijn dat de gewone burger gaat verhuizen, waardoor de buurt nog meer verloedert.
Plan past niet in het besluit van de gemeente.
12. Omdat de gespreksleider verbonden was aan de gemeente en de gemeente duidelijk andere plannen heeft dan de buurt, is deze niet neutraal. Het gebrek aan een neutrale gespreksleider bleek een gebrek voor een opbouwende dialoog. Dit komt de burgerparticipatie niet ten goede.
13. Er is nog weinig duidelijk wat gaat ontstaan. De parkeeroverlast wordt onmogelijk groot. Er zijn genoeg (meer dan) studenten.
14. De gemeente hoort zich aan zijn afspraken te houden. Bouwhoogte is bouwhoogte.
Jongerenwoningen? Een makkelijke manier om ongestraft de buurt met nog meer studenten te belasten.
Minder parkeerruimte? Welke student/jongere rijdt tegenwoordig geen auto. Over fietsenoverlast nog niet gesproken. Nu zijn voetpaden al niet begaanbaar voor voetgangers, rolstoelen, kinderwagens en rollators.
Tijd voor weer actie door de Professorenbuurt.
15. Niet in overeenstemming met de motie (nr. 20 juni 2007)
Wethouder heeft raad niet geïnformeerd over afwijkend plan t.o.v. de opdracht van de raad.
Binnenplanse vrijstelling kan niet verleend worden; te hoog t.o.v. oude bestemmingsplan.
In dit beladen dossier is de bewandelde weg opmerkelijk. Wie heeft besloten de grond niet aan te kopen, zoals wel uitgangspunt is/was.
Parkeernorm voldoet niet, nu al te weinig parkeerplekken.
Balans qua woongroepen is nu al zoek in de buurt en deze verslechterd alleen maar met dit plan, m.a.w. geen meerwaarde.
16. Grootste zorg is de parkeerdruk. Deze is in de Professorenbuurt al hoog. (een reden om zelf nog geen auto te hebben).
Een woning als in het KUUB-plan zou ik als starter niet kunnen betalen, maar in het Kooi-plan zou ik zeker een auto hebben.

Bijlage - Reacties inloopbijeenkomst 30 okt. 2012 OHKade nz 1

Reacties gegeven tijdens inloopbijeenkomst
bouwplannen Oosterhamrikkade nz
30 oktober 2012



- Ik denk dat er voornamelijk eengezinswoningen gebouwd moeten worden, maar dat er wel verscheidenheid moet zijn, dus ook appartementen.
17. Geen 5^e bouwlaag. Geen precedent voor toekomstige bouw op deze hoogte (vijf lagen). 12 meter is hoog zat.
Twee appartementen (Kooi) wegen niet op tegen 3meter meer bouw (= 5^e laag).
Gemeente dient zich aan de afspraak te houden (max 4 lagen hoog).
Gemeente wil breken met oude cultuur/politiek, dit is het moment om dit te laten zien. Beter ten halve gekeerd dan ten hele gedwaald.
18. De huidige bebouwing blijkt geschikt te zijn voor huisvesting van veel studenten, waardoor overbelasting, dat wil zeggen:
- Veel wanordelijke plaatsing van fietsen
 - Geluidsoverlast
 - Onvoldoende/geen onderhoud aan heggen
 - Glas op straat
 - Voor de wijk belangeloze bewoners
 - De gemeente bevordert door het bouwen van eenpersoonswoningen deze problematiek
 - Ontoegankelijkheid van de trottoirs voor rolstoelgebruikers.
19. Niet eens om op locatie A een jongerenflat/starterswoningen te bouwen. In onze buurt wonen al een aanzienlijk aantal jongeren/studenten. Om tot een evenwichtige buurt opbouw te komen zou ook daar grondgebonden woningen moeten worden gebouwd. Zoals in de oorspronkelijke plannen ook de bedoeling was.
20. Het is te hopen dat een nieuwe wethouder zich op een meer integere manier opstelt dan zijn voorganger en zich aan eerder gemaakte afspraken houdt.
Verder vraag ik aandacht voor het studentenhuusvestingbeleid. Het college van B&W heeft in 10 jaar tijd kans gezien de wijk te ontwrichten. Waar vroeger de buurt een evenwichtige bevolkingssamenstelling had, is deze nu ver te zoeken. Er is dus absoluut geen behoefte aan meer studentenwoningen in de wijk.
21. Meer studentendruk op de buurt lijkt zeer ongewenst gezien de al aanwezige overlast.
22. Ik vind het erg jammer en kwalijk dat onze buurt volgestopt wordt met op elkaar geplakte kleine woningen. Zoveel mogelijk op zo weinig mogelijk grond. Ik snap het vanuit financieel oogpunt. Maar om die reden helemaal aan de wensen van de bewoners en de beloften vanuit de gemeente voorbij te gaan (evenwichtige samenstelling van bewoners) vind ik heel erg. Voor de duidelijkheid, ik ben niet tegen bouw. Wel tegen de invulling. Denk eens aan de parkeerdruk die nu al erg hoog is. Ik moet regelmatig mijn auto een aantal straten verderop parkeren.
23. De plannen van KUUB zijn geweldig. Passend in de buurt. De buurt heeft behoefte aan dit type woningen.
De plannen van Nijhuis en Kooi zijn zeer slecht. Het evenwicht in bewonersgroepen raakt verder zoek. Belachelijke parkeernorm.
Met deze bouw zwicht men voor de ontwikkelaars en hun belangen.
De motie dient gehandhaafd te worden.
NB. Kooi heeft aangegeven dat hij pas medio september op de hoogte is gebracht door de dienst RO over het bestaan van de motie: schandalig!
24. Niet in overeenstemming met de belofte van grondgebonden woningen.

Bijlage - Reacties inloopbijeenkomst 30 okt. 2012 OHkade nz 1

Reacties gegeven tijdens inloopbijeenkomst
bouwplannen Oosterhamrikkade nz
30 oktober 2012



- Balans in de buurt raakt verder zoek. Wij hebben al heel veel studenten in onze buurt, hun betrokkenheid is minder groot.
Parkeernorm mag zo binnen de norm zijn, in werkelijkheid neemt de druk buitenproportioneel toe.
De 4^e woonlaag is de tax.
Als de woningen niet verkocht worden, worden ze verhuurd met subsidie??
25. Wij zijn absoluut tegen vrijstelling van 1,2meter en daarmee tegen de 5^e bouwlaag.
Parkeerproblematiek wordt nog groter.
Concentratie van jongeren/studenten in de buurt komt ver boven de norm.
Overlast met name geluid door de insluiting/carévorm bebouwing Diephuis/Star Numanstraat.
Na 22 jaar in mijn huis/buurt te wonen, voel ik mij door de gemeente groningen in de steek gelaten. Teozeggingen, beloftes en nu dit: schande!
26. De grondgebonden woningen van KUUB zijn prachtig en moeten er vooral komen. Nog meer studentenbewoning in de buurt is onverstandig i.v.m. de verdeling in de buurt. Het percentage studenten is al erg groot en nog meer zou het broze evenwicht in de buurt kunnen doen doorslaan. Dus, stop extra studentenbewoning.
27. Vrijstelling van de bouwhoogte zoals vastgelegd in het bestemmingsplan is een slechte zaak en schept een precedentwerking.
Teveel jongerenbebouwing op te weinig gebied; Antillenstraat, CWI, Noorderbad, Kooi (v Denderen), Nijhuis (ABN-Amro)
KUUB en grondgebonden woningen staan of vallen met wat er in de omgeving staat. Teveel jongeren betekend geen succesvol KUUB-project.
Geen parkeermogelijkheden voor bewoners, het percentage 0,3 voor jongeren is risicovol. De meeste jongeren hebben een auto.
28. ABN-Amro-locatie: erg massief bouwblok. Qua hoogte aansluiten bij bestaande bebouwing. Eventueel bovenste verdieping onder schuin dak om massieve hoogte te breken.
Van Denderen (Kooi): Openslaande deuren aan voorzijde: mogelijk geluidsoverlast.
29. Wat mij betreft is het garagecomplex met het halfronde dak achter mijn huis een industrieel monument en zou dat voor de buurt behouden moeten blijven, wellicht door verbouwing tot een appartementencomplex.
30. Ik vind het jammer dat de hoogte van de huidige huizen niet aangehouden wordt. Een 5^e bouwlaag is absoluut onacceptabel. Daarnaast waren ons grondgebonden woningen beloofd voor gezinnen. Ik vind het voor de samenstelling van de buurtbevolking belangrijk dat dit een gezinsbuurt blijft en niet een studentenwijk. Daarnaast is er een gebrek aan parkeerplaatsen en dat wordt niet beter door zoveel meer woningen te bouwen. Tenslotte vind ik dat de gemeente de afspraken na moet komen die in het verleden zijn gemaakt. De gemeente is in deze de enige die kan zorgen voor een compromis tussen de buurt en de mensen van Kooi ed. Ik hoop dus dat er een oplossing kan komen die allen tevreden stelt (als dat tenminste nog binnen de mogelijkheden ligt).
31. Ik heb bezwaar tegen de 5^e verdieping van de locatie Van Denderen (Kooi)
De gemeenschappelijke tuin achter de jongerenflat op de locatie ABN-Amro zal in de zomer bij mooi weer ongetwijfeld geluidsoverlast meebrengen als daar een tiental of meer studenten zitten te chillen.
32. Het plan Kooi is begin van een groot aantal stempels achter onze woningen.
Wij zijn tegen het plan en mordicus tegen die 5^e laag en dus mordicus tegen de vrijstelling van die 1,2 meter en daarmee de 5^e bouwlaag.

Bijlage - Reacties inloopbijeenkomst 30 okt. 2012 OHkade nz 1

Reacties gegeven tijdens inloopbijeenkomst
bouwplannen Oosterhamrikkade nz
30 oktober 2012



- Er zijn beslist geen goede argumenten voor de 5^e bouwlaag. Noch stedenbouwkundig, noch qua proces en zeker niet qua precedent.
- De gemeente heeft het alleen maar over "ruimtelijke" afweging, bij die zogenaamde afweging om de vrijstelling te verlenen. Dat is bijzonder vaag en niet toelaatbaar voor ons als bewoners.
33. Tegen de vrijstelling van 1,2 meter en de 5^e bouwlaag.
34. Plannen van Kooi zijn te hoog, 4 lagen past beter in het beeld. Tevens te weinig parkeerplaatsen zodat de parkeerdruk omhoog gaat.
35. Parkeerdruk in de wijk is al erg hoog. Denk aan een evenwichtige bevolkingssamenstelling in de wijk.
36. De parkeerdruk in de wijk is al erg hoog. Ik nodig de raad uit om hun auto te parkeren tussen 17:30 en 18:00 uur in de Professorenbuurt.
- Het gewenste type woningen en doelgroepen komen in het plan Kooi en Nijhuis niet overeen. Een evenwichtige bevolkingssamenstelling wordt gevraagd in de wijk. Nieuwe studenten en jongerenhuisvesting is er al voldoende in de buurt en er is ook al meer gepland (Noorderbad, UWV-gebouw, Antillenstraat).
37. De jongerenwoningen dragen niet bij aan een evenwichtige samenstelling van de professorenbuurt.
- De parkeerdruk wordt door de 0,3 per jongerenwoning onnodig opgevoerd. Of zijn het toch studentenwoningen?
- Door het verlenen van ongefundeerde vrijstellingen (zowel architect als Kooi konden dit zelf niet onderbouwen) geeft de gemeente Groningen gelegenheid voor elke projectontwikkelaar op vrijstelling.
38. De plannen van Kooi vind ik onaanvaardbaar. Meerdere redenen:
- 5 woonlagen: ik woon 22 jaar aan Star Numanstraat en heb mij verbaasd dat deze hoogte mogelijk/met toestemming gebouwd mag worden. Als ik dat had geweten dat had ik me bedacht.
 - Parkeren: het is een ernstig achterhaald idee om 0,3 pp per woning toe te staan. Hopeloos jaren 60 idee. De parkeerproblemen zijn nu al ernstig maar zal met dit plan alleen maar groter worden.
 - De binnenplaats zal voor jongeren als barbecue- en feestplaats gebruikt worden. Geen probleem als iedereen zich aan de regels zou houden. Ik voorspel dat de politie het een stuk drukker gaat krijgen met klachten. Overlast is dus het probleem, het is een binnenplaats en gaat als klankkast dienen. We spreken uit ervaring, recht achter ons zit vol studenten en veroorzaakt erg veel overlast. Meerdere keren in de nacht aanklopt of het zachter of uit kon. En dat ettelijke malen per week.
- Tot slot vraag ik mij af welke ervaring Kooi heeft als jongerenwoningverhuurder? En belangrijk, ik ben tegen de 5^e bouwlaag.
39. Het gedeelte tussen de Hamburgerstraat en Antillenstraat ziet er wel mooi uit. Ik hoop dat het ook uitvoerbaar is. De belangstelling daarvoor is nog erg weinig en ik ben bang dat er straks weer een heel nieuw plan ligt (te hoge bouw, appartementen voor studenten, te dicht op de achtertuinen van de Star Numanstraat). Dus, houd je aan de afspraken die gemaakt zijn → grondgebonden woningen.
- Wat betreft de studentenappartementen, starterswoningen: er zijn al veel te veel studenten in onze buurt. Vergeet niet dat de overgrote meerderheid van de studentenpanden niet geregistreerd staan bij de gemeente. Gevolg: verloedering van de buurt, geluidsoverlast,

Bijlage - Reacties inloopbijeenkomst 30 okt. 2012 OHkade nz 1

Reacties gegeven tijdens inloopbijeenkomst
bouwplannen Oosterhamrikkade nz
30 oktober 2012



- huizen die niet worden onderhouden, tuinen worden niet onderhouden, geen binding met de buurt enz.
Dit hoeft niet ook nog aan de Oosterhamrikkade.
Parkeerbeleid: Door veel appartementen te bouwen komen er veel meer auto's in de straat.
40. Over de plannen van Nijhuis het volgende:
- Te hoog, het mag niet hoger worden dan de jaren 30 woningen;
 - De groep waarvoor het gebouwd gaat worden; geen studenten of jongeren. Het is nu een gezinsbuurt, behoudt dat.
 - De plannen zijn te diep
- Plannen voor Kooi, een 5^e verdieping, is niet gepast in deze buurt.
41. De plannen van Kooi voor een extra bouwlaag lijkt mij geen goed idee. Het bevreemdt mij dat nu de oorspronkelijke plannen gewijzigd zijn. Er zouden overal grondgebonden woningen worden gebouwd (KUUB). Wie heeft dit gewijzigd?
Deze wijk dreigt langzamerhand overspoeld te worden met jongeren/studenten. Graag weer meer verscheidenheid.
42. Om het evenwicht in de buurt te herstellen (= verloedering door studentenbewoning tegen te gaan) dient geïnvesteerd te worden in kwalitatief hoogwaardige gezinswoningen met een bouwhoogte van maximaal 12 meter. De voorstellen van Kooi voldoen niet aan deze criteria en voldoen niet aan de uitgangspunten die het buurtoverleg in diverse overleggronden met de politiek is overeengekomen.
Wij als verontruste buurtbewoners voelen ons stelselmatig door gemeentelijk beleid overruled en zien met lede ogen de negatieve ontwikkeling van eerst zo'n mooie wijk.
43. In verband met het zeer grote percentage studenten in onze wijk is het niet wenselijk om nog meer jongerenhuisvesting te realiseren. De verhouding gezinnen/jongeren is nu zeer ongelijk, met alle gevolgen van dien (o.a. overlast).
De gemeenteraad en -bestuur had zich aan de gemaakte afspraken moeten houden (de Radiaal wakker gekust 2003).
44. Het plan van Nijhuis is helemaal onacceptabel. Een enorm blok beton met 36 woningen en parkeerplaatsen. Dit is helemaal tegen alle afspraken in. Totaal geen verrijking van de buurt. In de architectuur wordt totaal geen rekening gehouden met de buurt (jaren 30 woningen). De parkeerdruk is al hoog. Nog meer studenten/starters niet gewenst.
45. De plannen van Nijhuis zijn pertinent onwenselijk. 36 woningen, 12 parkeerplaatsen. Geen visie op de toekomst, gebouwd voor exploitatie met grote kans op studenthuisvesting. Qua studenten en parkeerplaatsen zit de buurt vol en op slot.
Graag nieuwbouwplannen, maar niet deze.

verslag buurtoverleg PbO en weth. vd Schaaf 5-11-12

Verslag overleg tussen Buurtoverleg PbO en Wethouder R. v/d Schaaf Inzake bouwplannen Oosterhamrikkade nz 5 november 2012

Op 5 november 2012 heeft een overleg plaatsgevonden tussen de commissie Groen, Grijs en Verkeer van het Buurtoverleg Professorenbuurt-Oost (PbO) en Wethouder R. v/d Schaaf over de voorliggende bouwplannen aan de Oosterhamrikkade noordzijde.

Algemeen wordt geconcludeerd dat de procesgang rond het bouwplan van Kooi niet goed is geweest. De buurt is te laat geïnformeerd over de planvorming, namelijk pas op het moment dat de omgevingsvergunning werd aangevraagd in maart van dit jaar. Dit had beter moeten. Het proces rond het opstellen van de Routekaart (de nieuwe visie op het gebied) moet dit voor de toekomst ondervangen.

De PbO geeft aan dat de communicatie nu goed gaat, met de kanttekening dat ook bij de aanpassing van het bouwplan van Kooi (aan de achterzijde) geen overleg is geweest met de omwonenden.

De PbO geeft aan wat de belangrijkste knelpunten bij de buurt zijn:

- De plannen van Kooi en Nijhuis zijn in strijd met de motie uit 2007 en de verwachtingen die daarmee zijn geschapen. Buurt (en Raad) zijn niet goed geïnformeerd.
- Doelgroep studenten- en jongerenhuisvesting: het percentage studenten in de buurt is nu al zeer hoog, met name doordat veel huizen tot 3 studenten huisvesten zonder vergunning.
- Parkeren: de parkeerdruk neemt toe, mede door de zeer lage parkeernorm van 0,3 pp/woning.
- Hoogte: de vrijstelling van 1,2 meter om een 5e bouwlaag toe te staan wordt gezien als een provocatie en zal naar verwachting een precedent scheppen voor de rest van de strook.

De PbO geeft aan dat zij en enkele verontruste buurtbewoners niet het slachtoffer willen worden van het niet adequaat handelen van de gemeente. Weeg de belangen van de buurt daarom goed mee, de buurt vraagt zich af of dat in dit stadium nog kan. De gemeente heeft de kans gehad het pand aan te kopen. Dit kan nog steeds (of grondruil). Het bedrag van € 0,5 mln vindt de PbO acceptabel om de gedane verwachtingen na te komen.

Wethouder v/d Schaaf geeft aan dat er begrip is voor de standpunten van het PbO. We willen in de toekomst op een meer transparante wijze communiceren over de voorgenomen bouwplannen in de Oosterhamrikzone. Echter het college zal, gezien de financiële situatie van de gemeente, niet zelf de raad adviseren om de gronden van Nijhuis en Kooi aan te kopen. Binnen het bestemmingsplan is wonen mogelijk, met daarbinnen studenten- en jongerenhuisvesting. Het weigeren van het bouwen voor deze doelgroep is om die reden binnen het door de raad vastgestelde bestemmingsplan, niet mogelijk. Voor parkeren geldt er een parkeernorm, ook daaraan dient getoetst te worden. Wat betreft de hoogte dient een binnenplanse vrijstelling verleend te worden, het tegenhouden van deze vrijstelling is juridisch een lastige zaak.

De Wethouder zegt toe dat op basis van de reactie van de raadscommissie een gesprek met Kooi wordt ingepland. Hierbij zal zeker het hoogteaccent en het parkeren onderwerp van gesprek zijn.

Wat betreft de gronden in de strook die nu van de gemeente zijn wordt toegezegd dat deze gronden niet verkocht worden aan een ontwikkeling t.b.v. studenten- en/of jongerenhuisvesting.

Afgesproken wordt elkaar te blijven informeren over het vervolg.

Collegebrief - Voortgang Oosterhamrikkade noordzijde

•
•
•

Bestuursdienst

Onderwerp Voortgang Oosterhamrikkade noordzijde

Steller Herman Lubbers



Bezoekadres
Waagstraat 1

Postadres
Postbus 20001
9700 PB Groningen

In uw antwoord
graag datum en
kenmerk vermelden

Wij zijn met het
openbaar vervoer
bereikbaar,
buslijnen
1, 2, 3, 5, 6, 11, 13, 16

Informatie over
vertrektijden krijgt u
via telefoon 0900-92 92

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon (050) 367 81 Bijlage(n) - Ons kenmerk RO12.3390950
Datum **30 NOV 2012** Uw brief - Uw kenmerk -

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij informeren wij uw raad over de voortgang van de gesprekken rond de woningbouwontwikkeling Oosterhamrikkade noordzijde, beter bekend als het bouwplan van bouwbedrijf Kooi.

Zoals aangekondigd tijdens de raadscommissievergadering van 6 november zijn we in gesprek gegaan met de firma Kooi over mogelijke aanpassingen aan het bouwplan. De uitkomsten van het gesprek hebben aanleiding gegeven om samen met bouwbedrijf Kooi in overleg te treden met de direct belanghebbenden van het bouwplan. Hierdoor is de termijn voor het afgeven van de omgevingsvergunning zodanig onder druk komen te staan dat in overleg de termijn is opgeschort tot het einde van dit jaar.

Zodra duidelijk is wat het gesprek heeft opgeleverd en welke keuzemogelijkheden er resteren, wordt uw raad hierover ingelicht. Op dit moment kunnen wij nog niet de zekerheid geven of de vervolgdiscussie kan plaatsvinden in de commissievergadering Ruimte & Wonen van 6 december of dat dit op een later moment zal plaatsvinden.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

de burgemeester,
dr. J.P. (Peter) Rehwinkel

de secretaris,
drs. M.A. (Maarten) Ruys

Collegedebrief - Update Oosterhamrikkade nz, bouwplan Kooi

•
•
•

Bestuursdienst



Onderwerp Update Oosterhamrikkade nz, bouwplan Kooi

Steller Herman Lubbers

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon (050) 367 81 Bijlage(n) 1

Ons kenmerk RO12.3408405

Datum 6 DEC 2012 Uw brief -

Uw kenmerk -

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij ontvangt u een update inzake het bouwplan van Bouwbedrijf Kooi aan de Oosterhamrikkade nz 82 ten behoeve van uw bespreking in de raadscommissie Ruimte & Wonen op 6 december. Ook gaan wij in op de email van het bedrijf Klaro bv.

Het gesprek tussen wethouder van der Schaaf en bouwbedrijf Kooi heeft aanleiding gegeven om samen in overleg te treden met de direct belanghebbenden van het bouwplan. Dit gesprek heeft woensdag 28 november plaatsgevonden en is in goede sfeer verlopen.

De bij het gesprek aanwezige buurtgenoten hebben aangegeven geen bezwaar in te zullen dienen als het huidige bouwplan wordt uitgevoerd **zonder** de 5^e bouwlaag. Indien het vervallen van de 5^e bouwlaag binnen het project wordt gecompenseerd door het herplaatsen van 2 appartementen binnen het plan, dan ontstaat er verdeeldheid onder de belanghebbenden, waardoor er toch bezwaarprocedures kunnen ontstaan. Wordt het huidige bouwplan voortgezet inclusief 5^e bouwlaag, zal men tot het uiterste gaan om het plan tegen te houden.

Bouwbedrijf Kooi heeft aangegeven dat het vervallen van appartementen inkomstenderving met zich meebrengt. Dit willen ze voorkomen door het herplaatsen van 2 appartementen van de 5^e laag naar de zijkant, passend binnen het bestemmingsplan. Hiervoor is een impressie gemaakt, welke als bijlage bij deze brief is gevoegd. Het bouwbedrijf heeft de gemeente voorts gemeld dat zij een schadeclaim voor inkomstenderving gaan indienen op het moment dat zij met het aantal appartementen terug moeten. Als onderbouwing wordt aangegeven dat zij het beoogde aantal appartementen kunnen realiseren binnen het bestaande bestemmingsplan.

Collegelief - Update Oosterhamrikkade nz, bouwplan Kooi

Volgvel 1

Dit resulteert in de volgende opties, waarin wij de raadscommissie willen verzoeken haar wensen en bedenkingen kenbaar te maken:

1. Doorzetten van het huidige plan, inclusief akkoord op de vrijstelling van de 5e laag (bouwhoogteoverschrijding van 1,2 meter), wetend dat dit tegen het zere been van de buurt is en waarbij de buurt bezwaar zal maken;
2. Het herplaatsen van de 2 appartementen van de 5e laag naar de zijkant, binnen de huidige vergunningsaanvraag en volledig binnen de regels van het huidige bestemmingsplan. Wetend dat de buurt hier niet eensluidend in is;
3. Het niet realiseren van de 5e bouwlaag, met als gevolg dat Bouwbedrijf Kooi bij de gemeente een schadeclaim indient ter compensatie van gederfde inkomsten. Over de hoogte dient nog onderhandeld te worden, echter hiervoor zal te zijner tijd door de raad apart krediet moeten worden verstrekt. De buurt kan hier mee instemmen.

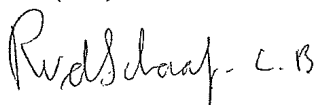
Ten behoeve van de overwegingen van de raadscommissie willen wij de commissie meegeven dat het instemmen met de compensatie aan het Bouwbedrijf kan leiden tot precedentwerking bij andere bouwplannen.

Op basis van uw wensen en bedenkingen voltooien wij het overleg met Bouwbedrijf Kooi en de buurt om te komen tot het definitieve bouwplan.

Tot slot kunnen wij u melden dat de bewering van Klaro bv, eigenaar van het tussengelegen meubelatelier, dat de gemeente geen poging heeft ondernomen om zijn pand te verwerven, juist is. Dit komt ook overeen met datgene wat wij gemeld hebben in de vertrouwelijke bijlage van onze brief d.d. 28 september. Nijhuis Bouw heeft pogingen ondernomen om tot verwerving van zijn perceel over te gaan. Dit heeft uiteindelijk niet geleid tot het gewenste resultaat, waarna wij geen aanleiding hebben gezien om alsnog tot verwerving over te gaan. Uiteraard gaan wij het gesprek met Klaro bv aan om te bezien of wij zijn bezit tegen marktconforme omstandigheden kunnen verwerven. Hierbij uitgaande van een herontwikkeling in combinatie met de plannen van Nijhuis Bouw op de ABN-Amro locatie.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

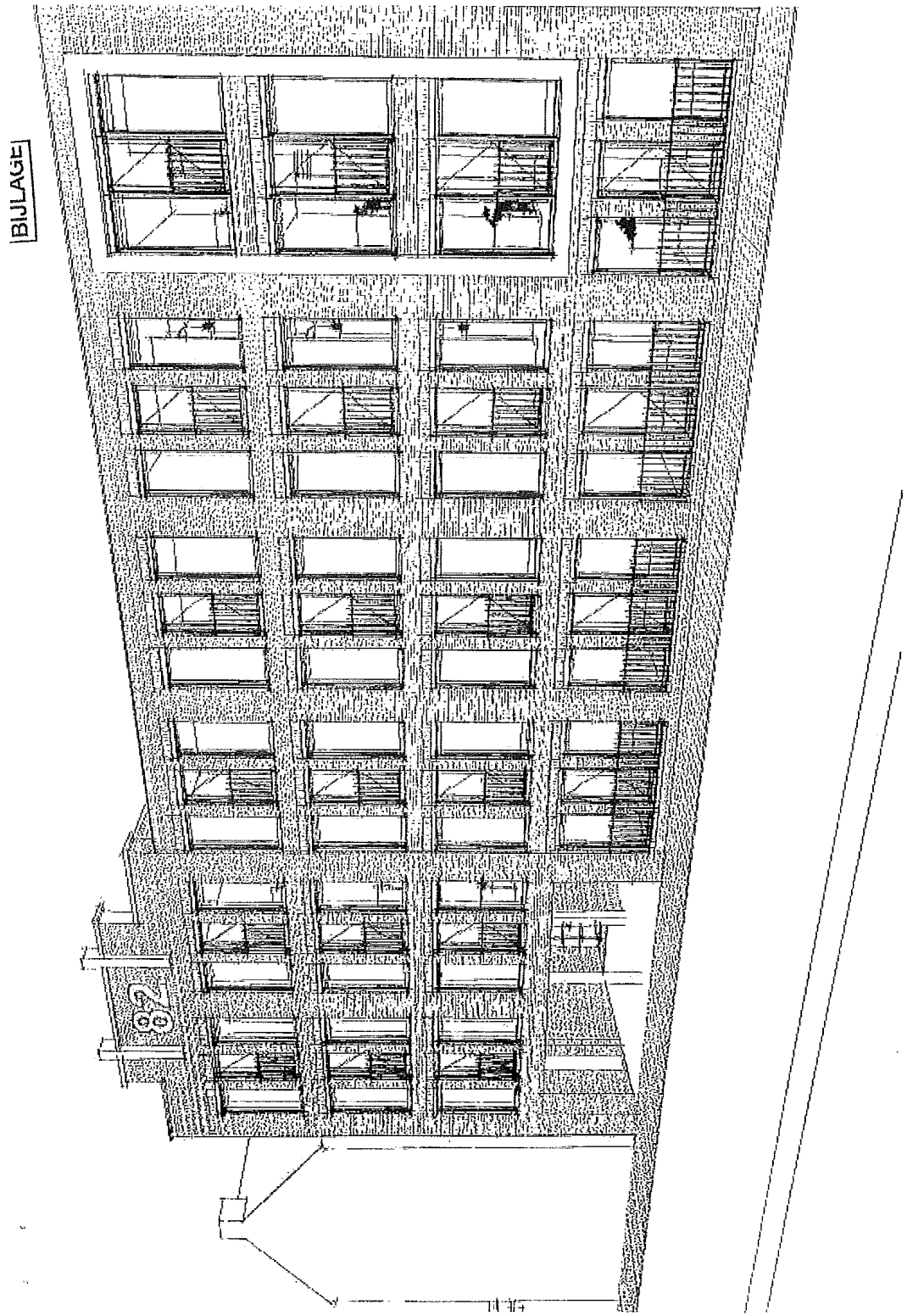
de burgemeester,
dr. J.P. (Peter) Rehwinkel



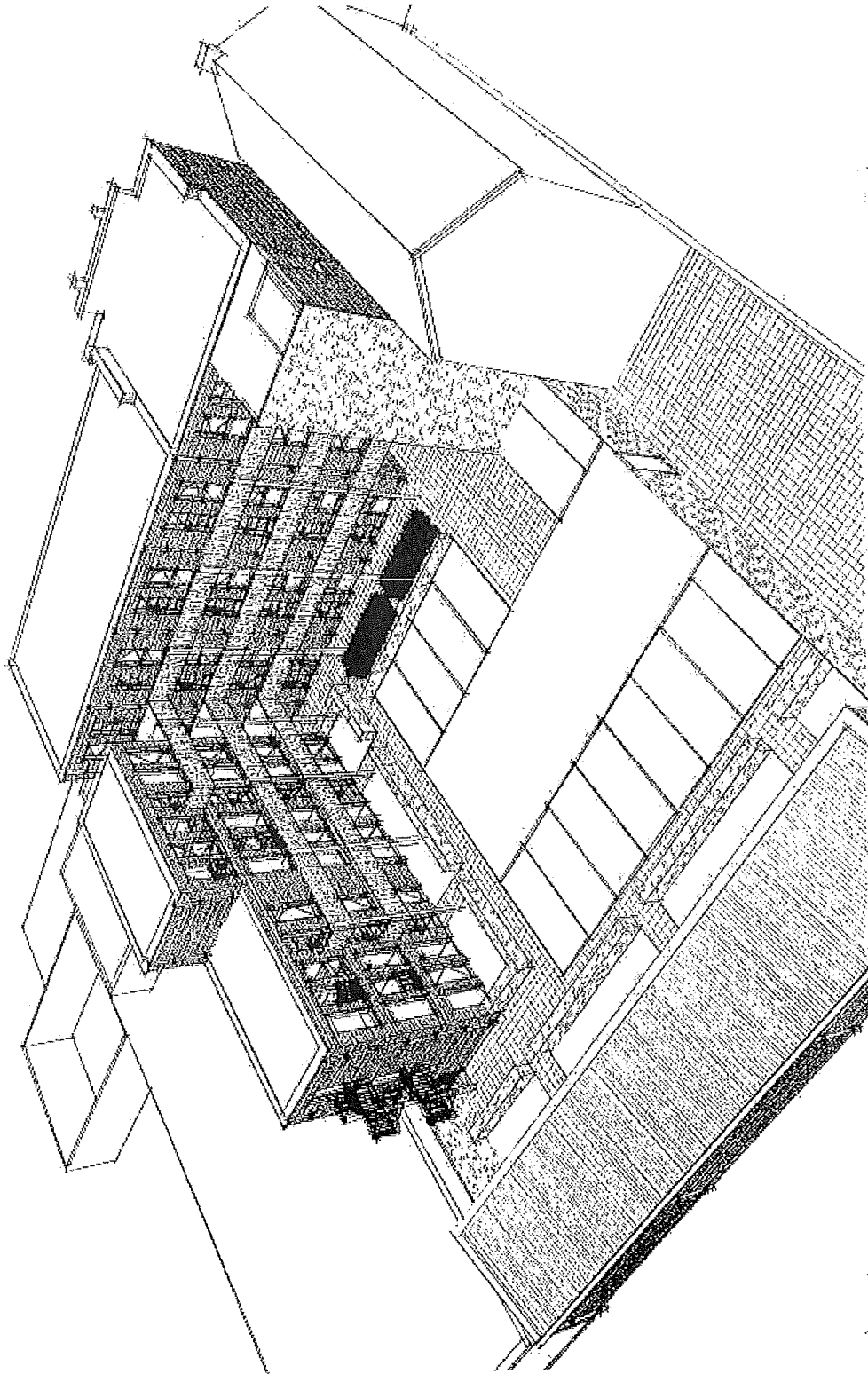
de secretaris,
drs. M.A. (Maarten) Ruys



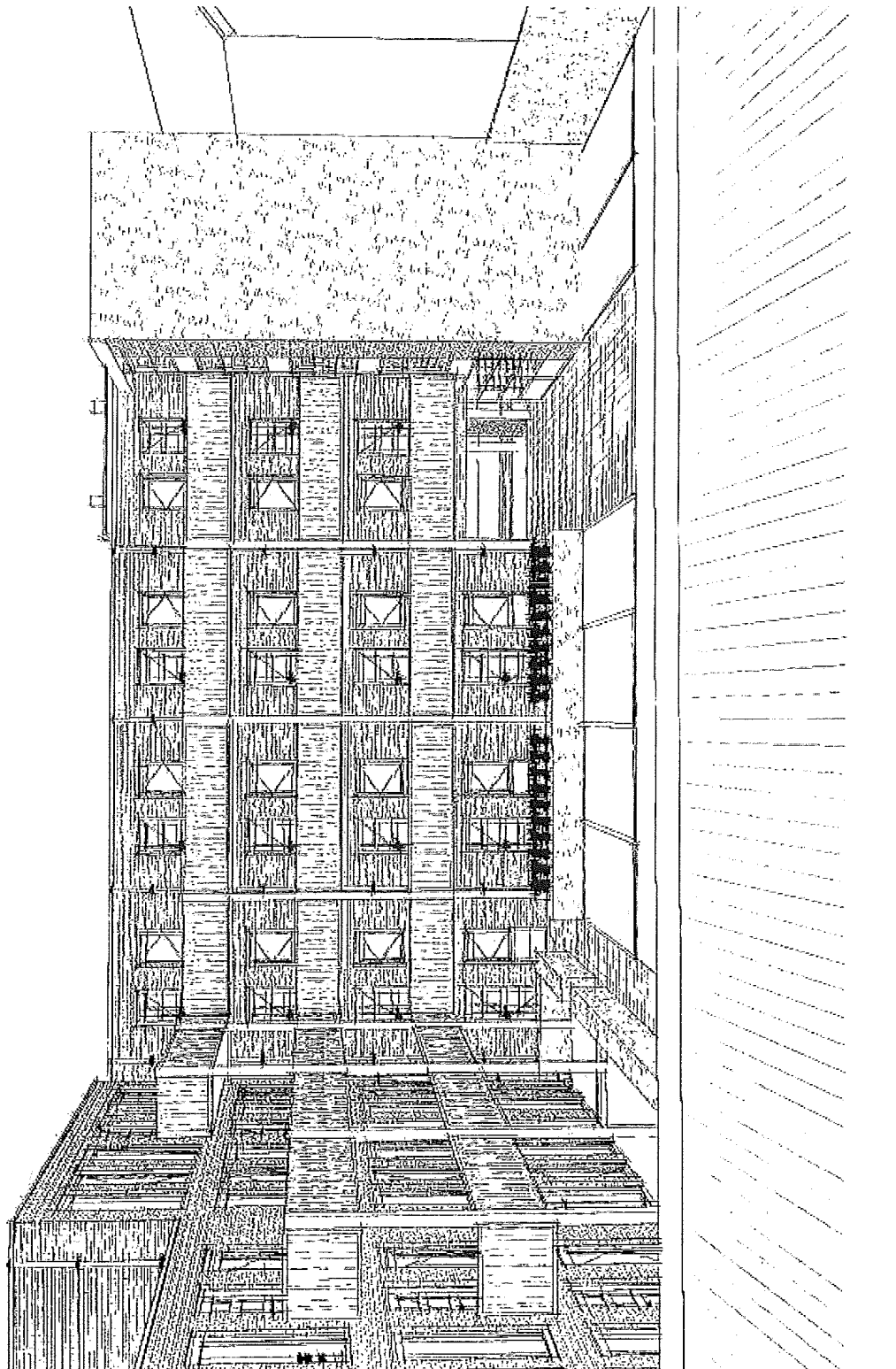
Collegebrief - Update Oosterhamrikkade nz, bouwplan Kooi



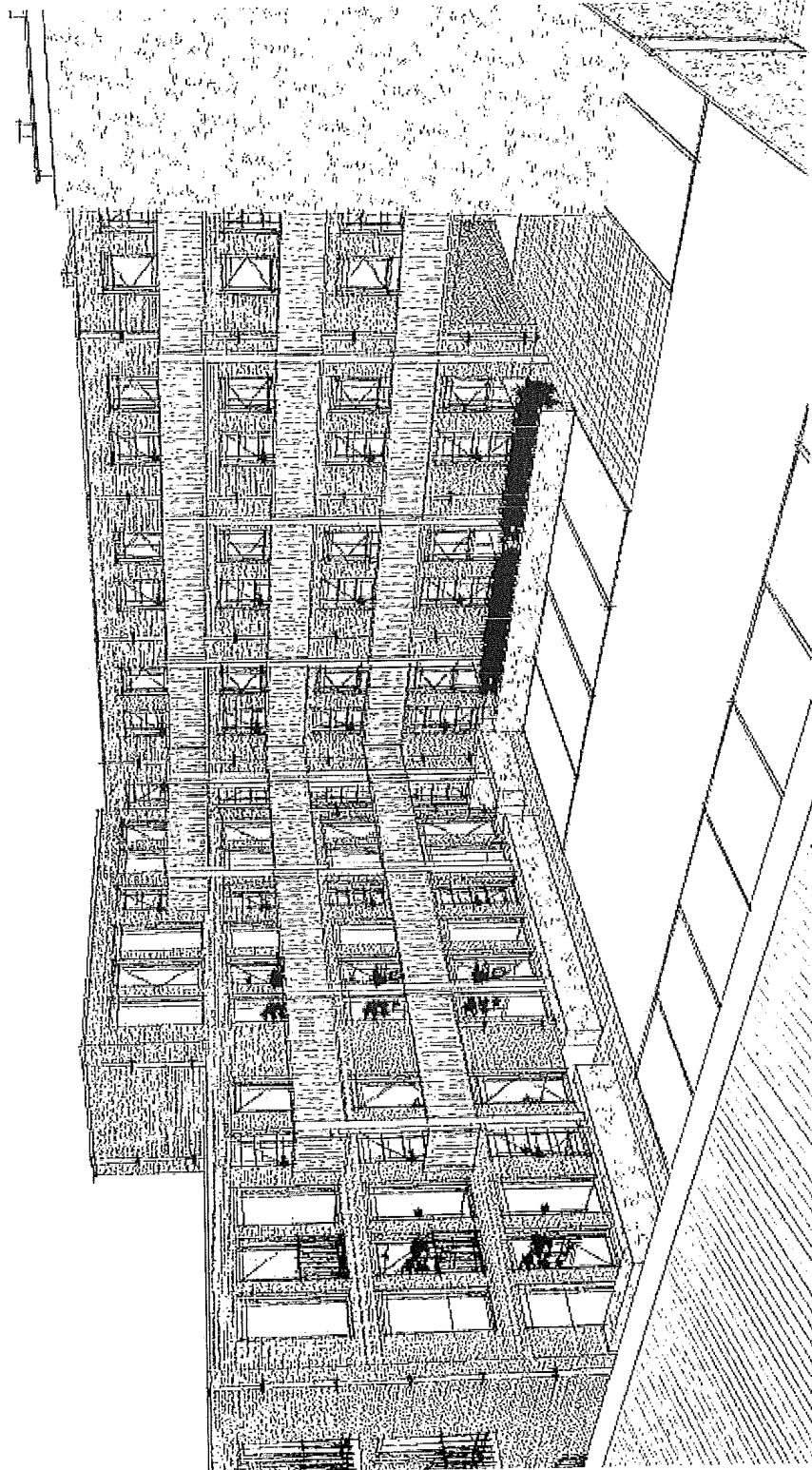
Collegebrief - Update Oosterhamrikkade nz, bouwplan Kooi



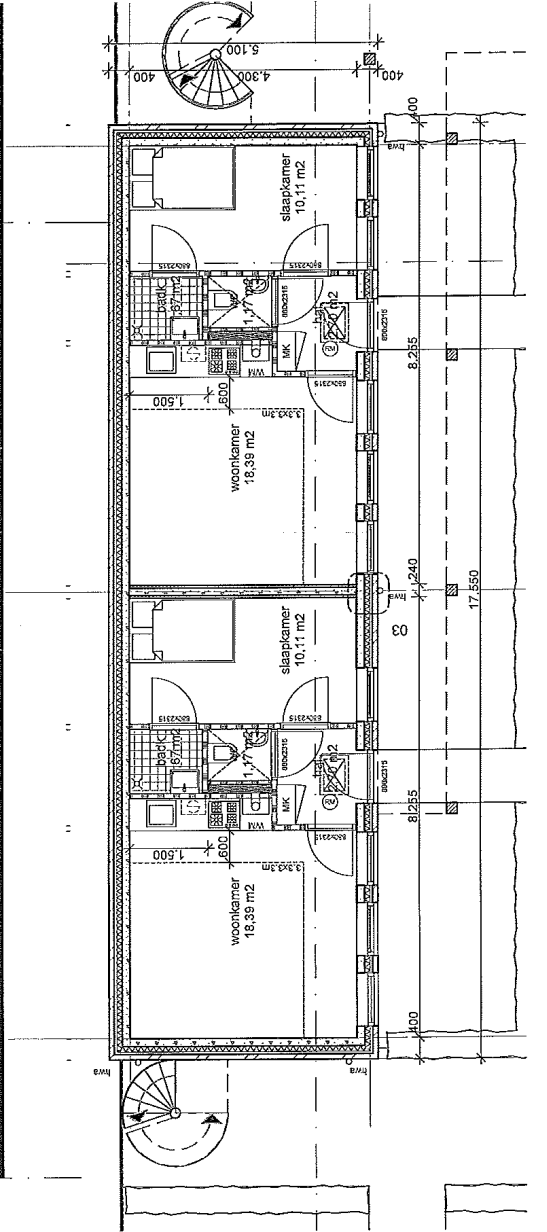
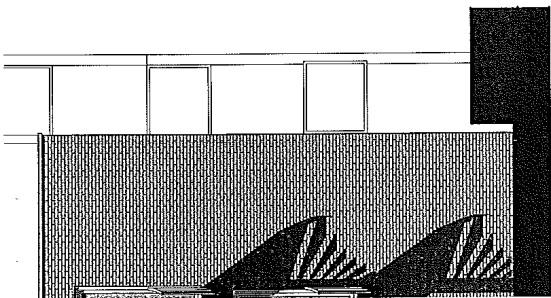
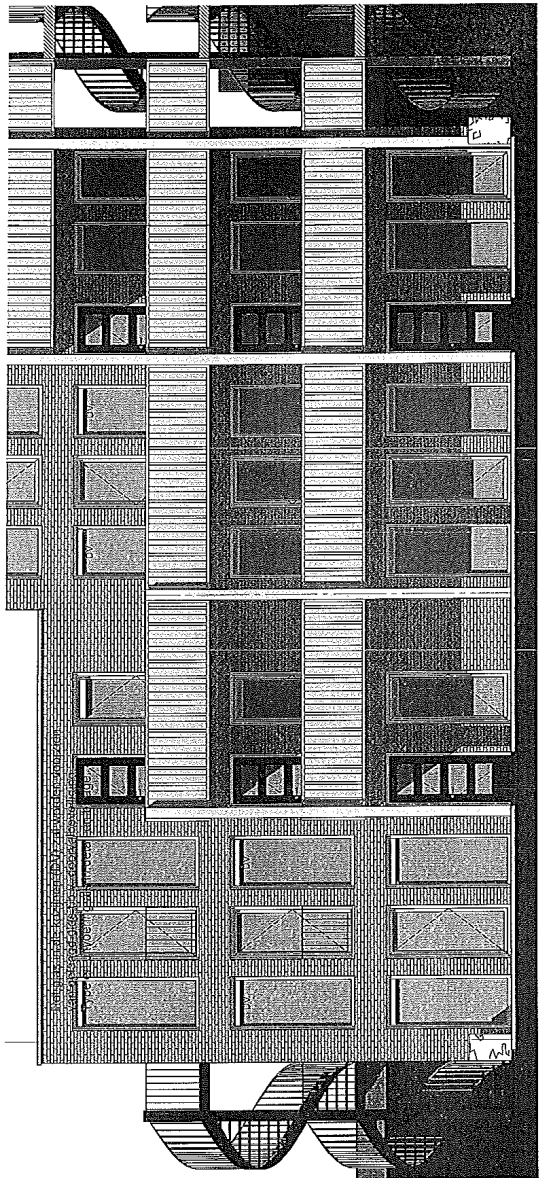
Collegebrief - Update Oosterhamrikkade nz, bouwplan Kooi



Collegebrief - Update Oosterhamrikkade nz, bouwplan Kooi

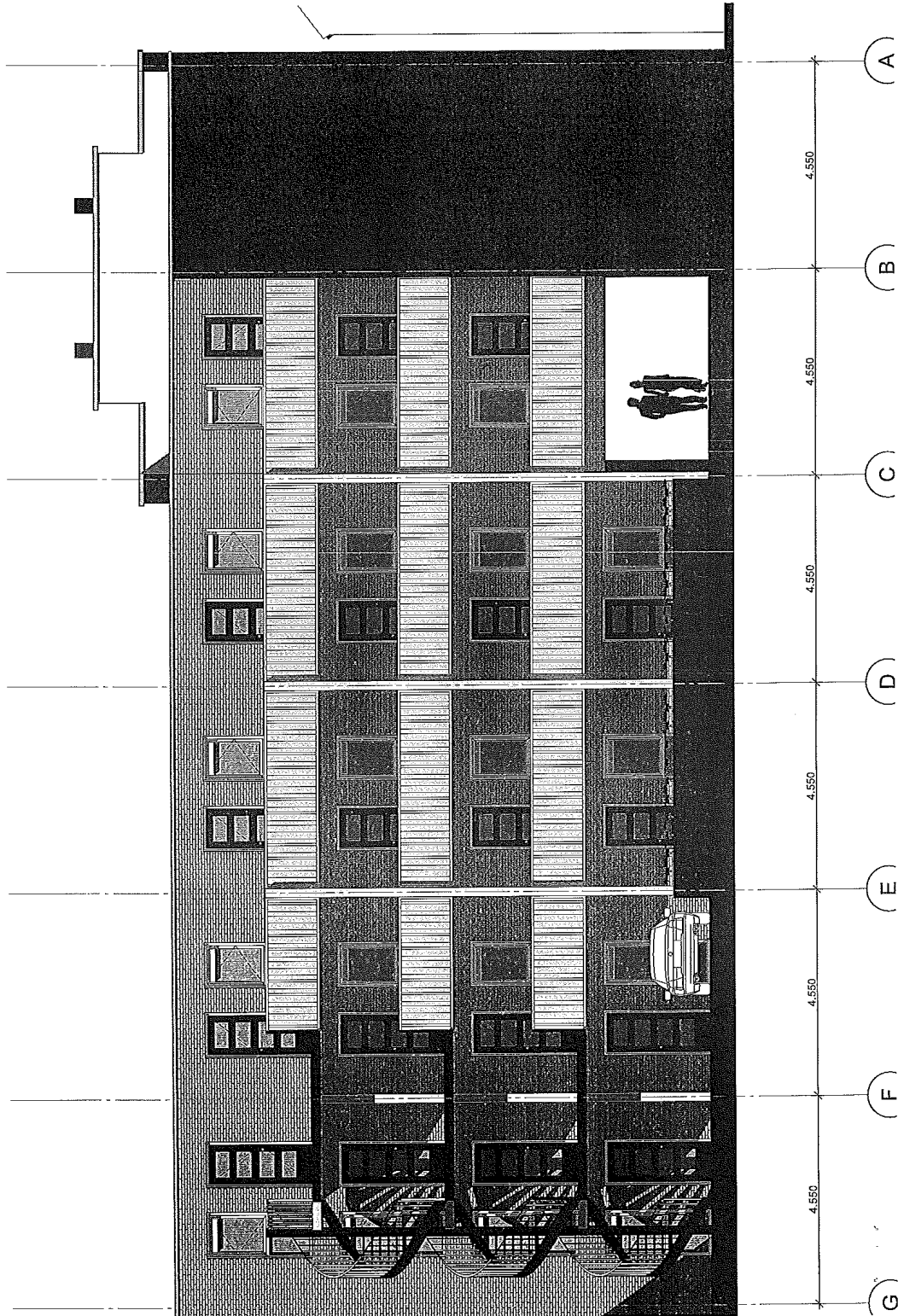


Collegebrief - Update Oosterhamrikkade nz, bouwplan Kooi

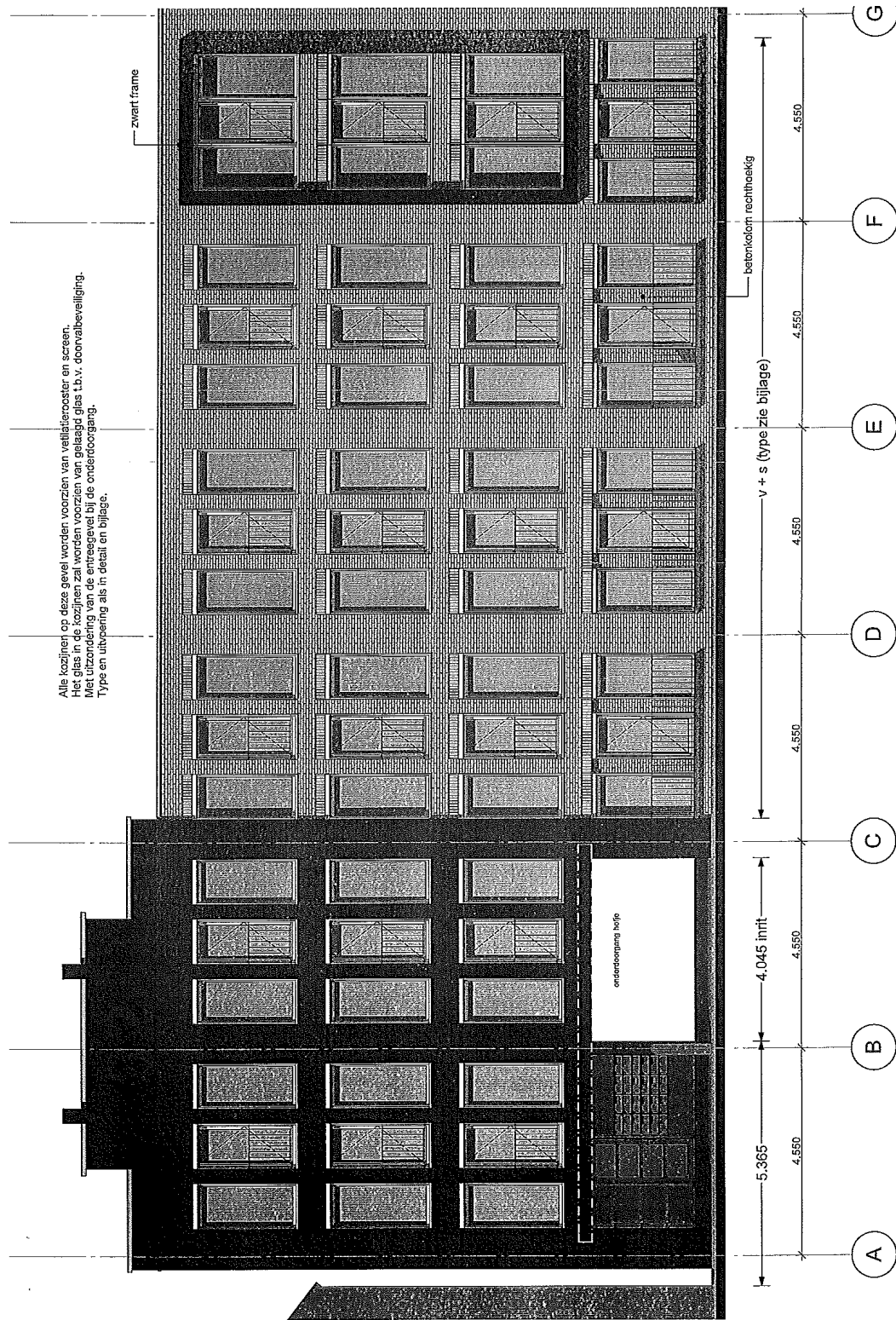


Begane grond blok B

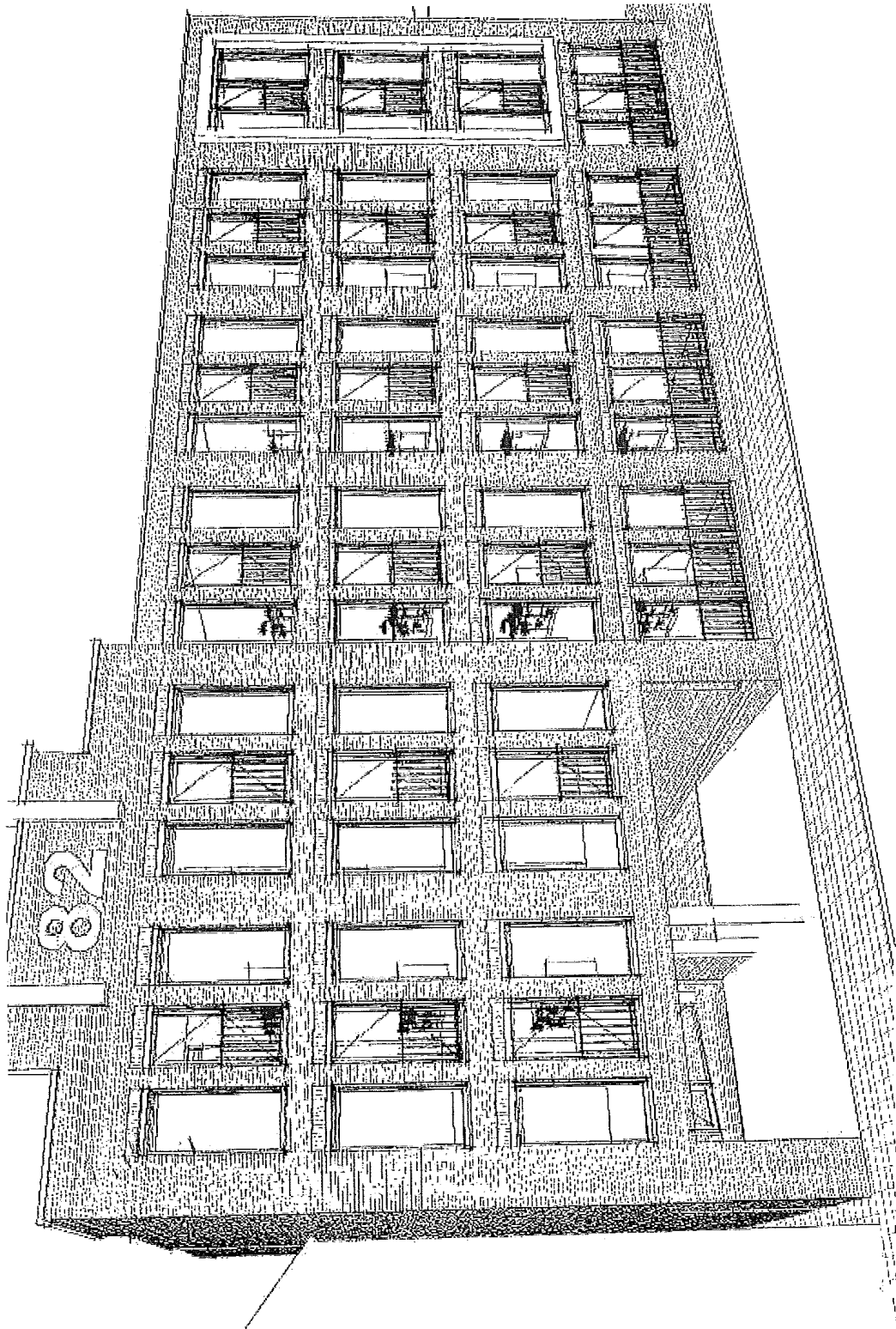
Collegebrief - Update Oosterhamrikkade nz, bouwplan Kooi



Collegebrief - Update Oosterhamrikkade nz, bouwplan Kooi



Collegebrief - Update Oosterhamrikkade nz, bouwplan Kooi



Bijlage - Bespreekpunten Stadspartij n.a.v. brief d.d. 19 sept. 2012 namens VDC . . .

Bespreekpunten Stadspartij n.a.v. de brief d.d. 19 sept. 2012 namens VDC m.b.t. Grontmij op Kranenburg en herziening bestemmingsplan Kranenburg gericht aan de Raad.

1. Er is uit de markt nog steeds vraag naar kantoorfuncties op het bedrijvenpark Kranenburg. Is dat geen aanleiding voor een herziening van het gemeentelijke kantorenbeleid? Dit beleid voldoet niet want 30% van de gebouwen op Kranenburg staat leeg. De gemeente wordt in deze crisistijd gevraagd om stimulerend op te treden. Doet zij dit wel?
2. Handelt de Gemeente Groningen in strijd met het gelijkheidsbeginsel wanneer het gemeentelijke kantorenbeleid werd losgelaten bij de vestigingen van Grontmij in Gasterragebouw en elders zoals bij Landal Greenparks, Logica, Atos Origin, Amyyon, Smart IT, Yacht B.V., Brunel, GapGemini, Nationale Vacaturebank, Univé, CSS, Navigia en SNS? Deze bedrijven vallen in de bestemmingsplan-systematiek van de gemeente Groningen onder de titel zakelijke dienstverlening. Waarom wordt dan niet meegewerkt aan?
3. De VCD IT Groep, heeft een kantoorgebouw gerealiseerd op Kranenburg. Een deel van het pand van VCD is onverhuurbaar gebleken vanwege de beperkte bestemmingsplanmogelijkheden op Kranenburg. VCD is van mening dat met het voornemen van het college om de vestiging van Grontmij toe te staan op Kranenburg, opnieuw een discussie zou moeten worden gestart over een verruiming van het planologische regime op Kranenburg, zodat ook andere kantoren zich daar kunnen vestigen. Had het gelijkheidsprincipe hier niet moeten gelden?
4. Er zijn volgens de Stadspartij geen ruimtelijke bezwaren tegen kantoorfuncties op het bedrijvenpark Kranenburg: kantoren vallen in de laagste milieucategorieën. Op basis van het huidige bestemmingsplan is een hogere milieucategorie toegestaan, namelijk tot en met milieucategorie 3. Waarom wordt desondanks niet meegewerkt?
5. De grondprijzen voor kantoren en bedrijven liggen dicht bij elkaar. Er zijn zogezien geen financiële bezwaren tegen kantoorfuncties op het bedrijvenpark Kranenburg. Is het nu zo dat de Gemeente Groningen als gevolg van het kantoorbeleid inkomsten (OZB) misloopt? .

ingekomen stukken R&W 6 december '12

Lijst ingekomen stukken

Raadscommissie Ruimte en Wonen 6 december 2012

COLLEGEGBRIEVEN (te vinden in het Raads Informatie Systeem)

Nr.	Datum	Onderwerp	Advies	Opmerking
1.	01-11-2012	Sleutelprojectenrapportage mei-aug 2012	tkn.	Agenderen op 9 jan.2013
2.	13-11-2012	Afhandeling vragen en toezeggingen raadcie.'s Begroting 2013	tkn	Verwerkt in LTA en IM lijst
3.	14-11-2012	De directe financiële consequenties bij stopzetten van het Forum	tkn	Reeds besproken bij begroting
3.	15-11-2012	Uitstel raadsbehandeling grondexploitatie	tkn	
4.	15-11-2012	Ontwerpbesluit formele omzetting achtergestelde leningen GEMM	tkn	Wensen en bedenkingen binnen 4 weken
5.	21-11-2012	Informatie m.b.t. ontwikkelingen BouwJong	tkn	Gesprek gepland corporaties 23 jan.

OVERIGE INGEKOMEN STUKKEN (in visiekast)

Nr.	Datum	Afzender en onderwerp	Advies	Opmerking
1.	06-11-2012	Betreft afschrift brief van burger aan B&W over Riool gas water KPN/definitief voorstel aan de raad	tkn	Achter inlogcode visiestukken
2.	05-11-2012	Betreft afschrift brief burger aan B&W over Problematiek rond Aanpak Ringweg Zuid	tkn	Achter inlogcode visiestukken/ ook gericht aan cie. B&V
3.	05-11-2012	Reactie buurtoverleg PbO op b&w brf aan raad mbt OHnz	tkn	Achter inlogcode visiestukken (<i>bij agendapunt B1</i>)

Verslag R&W 6 november 2012

VERSLAG RAADSCOMMISSIEVERGADERING RUIMTE EN WONEN

Datum: 6 november 2012
Plaats: oude raadzaal
Tijd: 19.30 – 22.05 uur

Aanwezig: mevrouw A. Postma (voorzitter, GroenLinks), de dames E. van Lente (PvdA), L.I. van der Vegt (GroenLinks), A. Kuik (CDA), I.M. Jongman-Mollema (ChristenUnie), K. de Wrede (Partij voor de Dieren), de heren R.O. Martens (PvdA), M.D. Blom (VVD), W.B. Leemhuis (GroenLinks), G.J.D. Offerman (Stadspartij), J.P. Dijk (SP) *t.v.v. E. Eikenaar*, P.S. de Rook (D66) *tot B5*, B. Benjamins (D66), J.P.A. van Rooij (Student en Stad)

Namens de griffie: mevrouw A. Weiland (commissiegriffier)

Namens het college: de heren D. Ishta (PvdA), R. van der Schaaf (PvdA), T. Schroor (wethouder D66) *vanaf B1 tot B5*

Afwezig m.k.: de heren R.P. Prummel (Stadspartij), E. Eikenaar (SP),

Insprekers: mevrouw K. Alons (namens Platform huisvesting student en Stad), de heren Dorhout (namens vereniging behoud park Coendersborg), R. Julien (namens buurtvereniging Herepoort), F. Kamps (op persoonlijke titel), S. Koopmans (namens een aantal bewoners van de Star Numanstraat), H. Lowik (op persoonlijke titel), J. Lunsing (namens het buurtoverleg Professorenbuurt-Oost), A. Rust (namens een aantal bewoners van de Star Numanstraat)

Verslag: de heer J. Bosma (Notuleerservice Nederland)

A. ALGEMEEN DEEL

A.1. Opening en mededelingen

De voorzitter:

- Opent de vergadering en heet iedereen welkom, in het bijzonder de nieuwe wethouders de heren Van der Schaaf en Ishta.

A.2. Vaststelling agenda

De voorzitter:

- Stelt voor B1 door te laten gaan, B2 door te schuiven vanwege de afwezigheid van de heer Prummel en B4 te verplaatsen naar de ingekomen stukken (C1).
- Constateert dat er geen opmerkingen zijn over geheime bijlages bij B1 en B3.

A.3. Langetermijnagenda en lijst toezeggingen, initiatiefvoorstellen en moties

De voorzitter:

- Actualiseert binnenkort de LTA met wethouder Van der Schaaf met ook data voor toezeggingen.

Dhr. Martens (PvdA):

- Spreekt graag met college en corporaties over het landelijke regeerakkoord wat betreft woningbouw.

Wethouder Van der Schaaf:

- Zette gisteren in een bestuurlijk overleg tussen college en corporaties de effecten over een nieuw akkoord op een rij en voert graag op korte termijn het voorgestelde gesprek met de commissie.

A.4. Conformstukken

A.4.a. Herziening grondexploitatie De Velden (2012) (raadsvoorstel 13 september 2012)

Het raadsvoorstel wordt als conformstuk geagendeerd voor de raad van 28 november 2012.

A.4.b. Voorziening Beckerweg (raadsvoorstel 13 september 2012)

Het raadsvoorstel wordt als conformstuk geagendeerd voor de raad van 28 november 2012.

A.4.c. Verordening Grondbank gemeente Groningen (raadsvoorstel 21 september 2012)

Het raadsvoorstel wordt als conformstuk geagendeerd voor de raad van 28 november 2012.

Verslag R&W 6 november 2012

A.5. Rondvraag

Dhr. Kamps (op persoonlijke titel):

- Vraagt opnieuw aandacht voor het hoofdpijndossier Bruilweering en verzoekt commissieleden zijn rondgedeelde stuk goed te lezen en te agenderen.
- Hekelt het structureel overtreden van milieuwetten, schijnparticipatie, ongeoorloofde inbraken en excuusbrieven over zich herhalende blunders.
- Roept op niet akkoord te gaan met een plan van aanpak zonder overeenstemming met betrokkenen.

Dhr. Martens (PvdA):

- Stelt voor het stuk over Bruilweering bij het plan van aanpak te betrekken.

Dhr. Offerman (Stadspartij):

- Roept de wethouder op snel een nieuwe oplossing te vinden voor Bruilweering.

Wethouder Van der Schaaf:

- Zegt toe naar de materie te kijken en schriftelijk te reageren.

Mw. Alons (inspreker namens Platform huisvesting student en Stadjer):

- Betoogt dat het splitsen van woningen dezelfde effecten zal hebben als omzetting in studentenhuysvesting: te intensief gebruik.
- Stelt dat het vooral om straten gaat waar de 15%-norm al is behaald. De balans zal verder verstoord raken doordat gesplitste woningen eenzijdig geschikt zijn voor jongeren.
- Wijst op mogelijkheden splitsing aan banden te leggen via het bestemmingsplan (Utrecht), een huisvestingsverordening (Arnhem) of parkeernormen.
- Meldt dat er inmiddels 150-200 woningen gesplitst zijn in 650 woningen.
- Pleit voor regulering van splitsing om de balans te bewaken. De markt richt zich slechts op een maximale prijs en minimale normen.
- Is voor versnelling van Bouwjong in overleg, zoals afgesproken in het Prinsenhofakkoord.

Dhr. Julien (inspreker namens buurtvereniging Herepoort):

- Schreef een brief over de grote zorgen van de buurtvereniging over splitsing, onderhoud en de aanblik van straten. De gevolgen voor de bevolkingssamenstelling zijn nadelig.
- Pleit voor het verlagen van de 15%-norm naar 10% door middel van een uitsterf beleid.
- Hoopt dat het nieuwe college de discussie over een campus aan wil, gaat kijken naar verbouw van kantoren als de Zwarte Doos tot studentenhuysvesting en toeziet op de kwaliteit in de particuliere sector.

De voorzitter:

- Constateert dat de commissie het onderwerp wil agenderen en stelt voor deze reacties bij de toekomstige discussie te betrekken.

Dhr. Offerman (Stadspartij):

- Vraagt hoe het nieuwe bouwbesluit past op de Groninger situatie en normen.
- Onderschrijft het pleidooi voor een campus. Er moet eindelijk een oplossing komen.

Wethouder Van der Schaaf:

- Stelt voor met verschillende briefschrijvers over splitsing in gesprek te gaan, uitmondend in een brief ter bespreking in de commissie.
- Vindt dit niet het moment om het hele beleid van studentenhuysvesting te heroverwegen.

Dhr. Leemhuis (GroenLinks):

- Verzoekt om schriftelijke informatie over De Wijert, waar de bewonersorganisatie niet meer wil samenwerken met het NLA-team.

Dhr. Blom (VVD):

- Informeert naar de stand van zaken rond Peizerweg 132.

Dhr. Martens (PvdA):

- Is benieuwd welke procedure het college voor ogen heeft wat betreft erfpacht.

Wethouder Van der Schaaf:

- Pleegt vanuit het bestuurlijk overleg met corporaties inzet op de situatie in De Wijert en zegt schriftelijke informatie toe.
- Komt schriftelijk terug op Peizerweg 132 als er nieuwe informatie blijkt te zijn.
- Bespreekt op korte termijn met het college hoe verder te gaan met erfpacht.

Verslag R&W 6 november 2012

B. INHOUDELIJK DEEL

B.1. Oosterhamrikkade Noordzijde, nadere informatie (collegebrief 28-09-2012)

Dhr. Koopmans (inspreker namens een aantal bewoners van de Star Numanstraat):

- Vindt het opmerkelijk dat de motie uit 2007 niet is uitgevoerd en dat de raad daar niet in gekend is.
- Vat de mening van de buurt bij de inloopbijeenkomst samen als een afwijzing van de plannen.
- Hekelt dat het collegestandpunt al voor de inloopbijeenkomst is geformuleerd. Het doet geen recht aan participatie. Ondanks de Europaparkaffaire en de opmerkingen van de heer Tichelaar lijkt het college dezelfde kant op te gaan als zijn voorgangers.
- Verzoekt de wethouder dringend de weg naar een nieuwe cultuur in te slaan en de plannen te heroverwegen.
- Vraagt waarom de gemeente de plannen goedkeurt en de binnenplanse vrijstelling verleent. Zijn er eerder al toezeggingen gedaan aan de ontwikkelaar?

Dhr. Lunsing (inspreker namens het buurtoverleg Professorenbuurt-Oost):

- Stelt dat bewoners jarenlang aan het lijntje zijn gehouden. Ze mochten meedenken, maar verwachtingen werden niet of nauwelijks waargemaakt.
- Vindt dat de gemeente een kans heeft iets goed te maken met de buurt door bijvoorbeeld de binnenplanse vrijstelling niet toe te staan.
- Lijkt het nog beter wanneer de gemeente de percelen aankoopt of ruilt voor een half miljoen euro om de motie uit 2007 geheel uit te voeren.

Dhr. Lowik (inspreker op persoonlijke titel):

- Wijst erop dat een binnenplanse vrijstelling een zorgvuldige afweging van belangen en argumenten vereist. Dit is nergens te vinden en daar gaat een precedentwerking vanuit.
- Verbaast zich erover dat het college bij het bestemmingsplan in 2010 geen planschadeonderzoek heeft gedaan. Uit het bestemmingsplan spreekt geen visie.
- Hekelt dat de wethouder pas na het besluit met Kooi gaat praten. Het vorige college naaide de burger langzaam in het pak, het huidige doet dat snel en onhandig.

Dhr. Rust (inspreker namens een aantal bewoners van de Star Numanstraat):

- Hoort van de gemeente dat grondruil te duur is, terwijl daarover met de firma Kooi geen overleg is geweest. Wellicht is de firma bereid elders winstgevende appartementen te bouwen.
- Verzoekt de commissie de wethouder te vragen de grondruiloptie serieus te onderzoeken en de kosten inzichtelijk te maken.

Dhr. Benjamins (D66):

- Vraagt stadsbreed aandacht voor het serieus nemen van betrokken burgers.
- Wil weten waarom toch de binnenplanse vrijstelling voor de vijfde bouwlaag verleend is.
- Complimenteert het college met de voortvarende aanpak door meteen met betrokkenen om tafel te gaan.

Dhr. Van Rooij (Student en Stad):

- Betreurt dat verwachtingen niet zijn ingelost en wil hier als gemeente lering uit trekken.
- Juicht de ontwikkelingen wel toe. De grote behoefte aan jongerenhuisvesting kan niet alleen door Bouwjong worden opgelost. Een aangenomen motie van juli 2012 wil daarom dergelijke particuliere initiatieven vanuit de markt ondersteunen.
- Citeert een rapport waaruit blijkt dat er in acht jaar vierduizend studenten bij zullen komen.
- Betoogt dat appartementen van 50 m² voor starters en niet voor studenten zijn.
- Stelt dat als er wel studenten zouden komen, de parkeernorm ruim voldoet.
- Wijst erop dat er ook gunstige plannen voor gezinnen zijn en hoopt dat de jong afgestudeerden de wijk zullen verrijken.

Dhr. Leemhuis (GroenLinks):

- Sluit zich aan bij de opmerkingen van Student en Stad over jongerenhuisvesting.
- Vindt dat jongerenhuisvesting beter in nieuwbouw kan dan in oude gehorige gebouwen.
- Wil beter inzicht wanneer bekend werd dat de motie uit 2007 niet uitgevoerd kon worden en welke acties toen zijn ondernomen.
- Eist meer uitleg waarom de binnenplanse vrijstelling voor de vijfde bouwlaag verleend is. Het moet

Verslag R&W 6 november 2012

geen automatisme worden en het lijkt in dit geval niet zo vanzelfsprekend.

- Vindt aankoop van grond niet voor de hand liggen. Is grondruil wel goed uitgezocht?

Mw. Van Lente (PvdA):

- Verzoekt snel met een aangepaste visie op het gebied te komen nu de tram niet doorgaat.
- Sluit aan bij Student en Stad dat dergelijke initiatieven van grote waarde zijn. De locaties liggen er nu nogal unheimisch bij.
- Is benieuwd op welke momenten er kansen waren om de raad te informeren over de moeilijkheden de motie uit te voeren. Het had ook vertrouwelijk gekund.
- Vindt het goed dat het college met de buurt en de initiatiefnemer in gesprek gaat.
- Rekent het zich aan bij de vaststelling van het bestemmingsplan de bouwlagen niet beter overwogen te hebben, al had het college hier ook op kunnen wijzen.
- Vraagt waarom bij de vijfde bouwlaag een vrijstelling geldt en niet direct bouwrecht.
- Informeert wat het juridisch lastig maakt om tegen te houden. Is het niet onmogelijk?

Dhr. Blom (VVD):

- Vindt de gemeente geen ontwikkelaar en is daarom tegen eventuele aankoop van de gronden.
- Gaat ervan uit dat de gemeente lering trekt uit de slechte communicatie met de buurt.
- Verwacht dat de wethouder er alles aan zal doen onvermoede mogelijkheden te vinden en ziet dat als een verplichting naar de buurt.

Dhr. Dijk (SP):

- Onderschrijft dat het niet echt studentenwoningen zijn, maar eerder starterswoningen. Toch waren er gezinswoningen beloofd.
- Vraagt hoe het college de slechte communicatie met de buurt op wil lossen.
- Sluit zich aan bij de vragen van GroenLinks over het niet uit kunnen voeren van de motie en de redenen om binnenplanse vrijstelling te verlenen.

Mw. De Wrede (Partij voor de Dieren):

- Begrijpt de boosheid van de buurt over de motie en de gebrekkige communicatie.
- Vraagt of de intentie van de inloopbijeenkomst wel duidelijk is gemaakt.
- Is benieuwd naar de mogelijkheden van grondruil. Wil het college hierover in gesprek?
- Lijkt het een sympathiek gebaar naar de buurt om de vijfde bouwlaag niet toe te staan.
- Wil een toezegging dat er streng gehandhaafd wordt op eventuele overlast door studenten, eventueel met de politie. Studenten hebben een ander levensritme dan gezinnen.

Mw. Kuik (CDA):

- Kan zich voorstellen dat bewoners wat anders verwachten van de motie uit 2007 en trekt het zich aan moties zorgvuldig te formuleren.
- Stelt dat bij vaststelling van het bestemmingsplan bekend was dat sommige gronden niet in bezit van de gemeente waren. De communicatie had eerder en beter moeten zijn.
- Vindt dat op een bewonersavond duidelijk moet zijn of het om informatie of inspraak gaat.
- Is voor het opvolgen van de suggestie van bewoners om een neutrale gespreksleider participatie te laten begeleiden.
- Ziet dat de nieuwe wethouder contact heeft gezocht en toezeggingen heeft gedaan.
- Is niet overtuigd van beslissing tot binnenplanse vrijstelling voor de hoogte van het gebouw.
- Is blij dat de ontwikkelaar voor het hofjesmodel koos en niet voor dicht bouwen.
- Pleit voor het opnemen van een tekst in het huurcontract waardoor bewoners zich bewust zijn van hun omgeving, bijvoorbeeld wat betreft fietsparkeren.
- Maakt zich zorgen over de leefbaarheid van de wijk en wil dat goed voor ogen houden.

Dhr. Offerman (Stadspartij):

- Stelt dat de raad beter naar het bestemmingsplan had kunnen kijken, al was dat niet nodig geweest wanneer ervan uit kon worden gegaan dat de overheid moties gewoon uitvoert.
- Sluit zich aan bij de reacties van buurtbewoners op de inloopavond en bij gestelde vragen.
- Vindt dat de gemeente geen ontwikkelaar moet zijn, maar ook niet altijd mee moet gaan met particuliere ontwikkelaars. Bewoners hebben ook belangen en voelen zich geschoffeerd.
- Pleit ervoor de motie uit 2007 gewoon helemaal uit te voeren.
- Wil de toezegging dat moties in de toekomst conform in bestemmingsplannen worden verwerkt.

Verslag R&W 6 november 2012

- Wil weten of er voor vaststelling van het bestemmingsplan in 2010 al contacten waren met de firma Kooi.

Mw. Jongman (ChristenUnie):

- Constateert dat tijdens het proces geen alarmbellen zijn gaan rinkelen dat het bouwen van alleen grondgebonden gezinswoningen niet kon, zoals de motie uit 2007 beoogde.
- Heeft wel wat aan te merken op de participatie. Zo werd het collegestandpunt al voor de inloopavond bepaald.
- Wil weten wat het uiterste is wat de gemeente kan doen om de motie uit 2007 alsnog te benaderen. Te denken valt aan parkeernormen en het niet verlenen van de binnenplanse vrijstelling.
- Erkent dat bij de vaststelling van het bestemmingsplan ook stekken zijn laten vallen.

Wethouder Van der Schaaf:

- Constateert dat het participatieproces niet goed is verlopen, al zit er een opgaande lijn in.
- Antwoordt dat het de bedoeling was de inloopavond voor de collegebrief te organiseren. Helaas kwam daar de politieke crisis tussen. Doel van de avond was reacties uit de buurt samen te vatten voor de raadscommissie en dat is gebeurd.
- Stelt dat het college bij het bestemmingsplan in 2010 had moeten duiden dat het bestemmingsplan meer mogelijk maakte dan de motie uit 2007 beoogde. Het was weinig sensitief.
- Antwoordt dat voor vaststelling van het bestemmingsplan het plan van de firma Kooi niet bekend was. Het college had het moeten melden zodra duidelijk werd dat het plan serieus door kon gaan.
- Wijst erop dat het verwerken van moties in bestemmingsplannen uiteindelijk aan de raad is. Het college zal altijd zijn best doen moties uit te voeren en moet het melden wanneer dat niet kan.
- Ziet veel tegenstand in de buurt tegen jongerenhuisvesting, al is er veel behoefte aan en dringt de raad er stedelijk ook op aan. Het grootste deel van het gevoelbeeld voldoet overigens wel aan de motie.
- Wil werken aan een andere bestuurscultuur, maar benadrukt dat het in dit geval juridisch geen begaanbare weg is grondgebonden woningen af te dwingen. Het zal leiden tot forse planschade.
- Verleent niet per definitie binnenplanse vrijstellingen en is als college niet geheel vrij in die beslissing. In dit geval is het juridisch lastig houdbaar vrijstelling af te wijzen, omdat vrijstelling niet zou leiden tot een onacceptabele situatie ten opzichte van het bestemmingsplan.
- Schat in dat de gemeente een eventuele rechtszaak over vrijstelling zal verliezen.
- Antwoordt dat aankoop en grondruil financieel allebei neerkomen op ongeveer vijf ton.
- Adviseert niet te kiezen voor dit hoge bedrag gezien de financiële positie van de gemeente.
- Zegt toe binnenkort met de firma Kooi te spreken over de bezwaren, maar kan niets garanderen.
- Informeert de raad en de buurt over de uitkomsten van het gesprek en over de juridische onderbouwing van het collegestandpunt.

De voorzitter:

- Kan zich voorstellen dat een extra vergadering belegd wordt om over de toegezegde schriftelijke informatie te spreken voorafgaand aan besluitvorming eind november.

B.2. Bespreekpunten Stadspartij m.b.t. brief namens VDC m.b.t. Grontmij op Kranenburg en herziening bestemmingsplan Kranenburg

Doorgeschoven naar een volgende vergadering vanwege de afwezigheid van de heer Prummel.

B.3. Actualisatie bouw- en grondexploitatie Grote Markt oostzijde (raadsvoorstel 18 oktober 2012)

Mw. Kiki (inspreker op persoonlijke titel):

- Bestrijdt dat ingangen van de fietsenkelder en de parkeergarage 'familie' van elkaar zijn.
- Laat op een tekening zien dat de ingang van de fietsenkelder de Nieuwe Markt fors doorsnijdt.
- Hekelt de belangenverstremming van ontwikkelaars en aannemers, die in rapporten constateren dat de boogconstructie van het provinciehuis zal verzakken en die ook bij de aanbesteding betrokken zijn.
- Vindt het vreemd dat lichte scheurvorming in de provinciale boogconstructie maatschappelijk verantwoord wordt gevonden bij binnenstedelijk bouwen, omdat hierover nooit discussie is gevoerd.
- Roept op met het Forum te stoppen vanwege financiële, inhoudelijke en schadetechnische redenen.

Verslag R&W 6 november 2012

Dhr. Martens (PvdA):

- Vindt het Forum een fantastisch en vitaal project en is verheugd dat alle tekorten, overschrijdingen en kosten gedekt zijn binnen een sluitende exploitatie. Optimisme is op zijn plaats.
- Stelt dat bezoekers minder om te winkelen naar de binnenstad komen en meer voor attracties en sfeer. Het Forum voorziet daarin en versterkt dus de economische structuur. Ook faciliteert het een nieuwe Oostwand met luxe hotel, waardoor Groningen een betere congressstad wordt.
- Verzoekt strikt toe te zien op risicosturing nu de bouw is begonnen. Overschrijdingen tijdens de bouw zijn het voornaamste risico van grote projecten.
- Verwacht dat het Forum de harten van Groningers voor zich zal winnen net als een eerder prestigeproject dat deed: de Martinitoren.

Mw. Kuik (CDA):

- Sluit aan bij de complimenten en vragen van de PvdA.
- Pleit ook voor goede risicobeheersing. Gelukkig is er een stevig weerstandsvermogen.
- Informeert wanneer de lift in het informatiecentrum wordt aangelegd.

Dhr. Dijk (SP):

- Was tegen het Forum, maar respecteert het referendum in 2005 onder de harde voorwaarde dat de bouw- en exploitatiekosten respectievelijk onder 31,25 en 2,5 miljoen euro blijven. Dat lijkt gelukt.
- Informeert welke onbeheersbare risico's er kunnen optreden.

Mw. Jongman (ChristenUnie):

- Denkt dat het Forum en de nieuwe Oostwand een bijdrage leveren aan de stad en is blij met de gerealiseerde taakstelling.
- Is ook benieuwd wanneer de lift in het informatiecentrum komt.
- Verzoekt de raad blijvend te informeren over de realisatieovereenkomst met VolkerWessels.
- Vraagt of het college de risico's en kosten van het project scherp in de gaten blijft houden.
- Wijst erop dat een deel van de lasten drukken op de toekomstige exploitatie.
- Is hier wel optimistisch over, al zal pas later blijken of het gerealiseerd wordt.
- Ziet de parkeerkelder als een belangrijk risico en verwacht dat het college dit scherp volgt.

Dhr. De Rook (D66):

- Complimenteert het college met het oplossen van de financiën en de planning. De risico's zijn onder controle en nu is het zaak niet te verslappen.
- Informeert of de actualisaties (pagina 8) eerdere aannames bevestigen of tot aanpassingen leiden.
- Is verheugd dat de moties zijn opgenomen om periodiek stil te staan bij de economische effecten van het Forum en om burgers te betrekken bij de architectonische invulling en hen zo 'medeplichtig' te maken aan het Forum.
- Is blij dat veel raadsleden enthousiast zijn.
- Wijst erop dat de heer Prummel vorig jaar voorspelde dat de financiële risico's nu al niet meer te overzien zouden zijn. Nu sluit de exploitatie wel.

Dhr. Offerman (Stadspartij):

- Is nooit enthousiast geweest over het Forum en verwacht niet dat burgers dit zullen worden.
- Wil weten welk zicht er is op een luxe hotel aan de Oostwand. Zijn er niet al te veel hotelkamers?
- Roept de SP op de rug recht te houden en niet af te gaan op het ongeldige referendum.
- Vraagt de wethouder wat er nu in het Forum komt. Niemand lijkt dat te weten.
- Gelooft er niets van dat de risico's beheersbaar zijn.
- Wil nog voor een splitsing van de plannen in parkeergarage en Oostwand een reëel inzicht in de kosten en opbrengsten onderdelen niet meer te doen.
- Wijst erop dat papier geduldig is wat betreft de door D66 aangehaalde voorspelling van de heer Prummel.
- Bepleit dat de heer Terlouw onderzoekt wat er van zijn aanbevelingen terecht is gekomen en komt hier schriftelijk op terug.

Dhr. Blom (VVD):

- Houdt niet van achterhoedegevechten en wil een succes maken van het Forum.
- Vindt het goed dat de subsidie aan het Forum in het collegeakkoord is teruggebracht.

Verslag R&W 6 november 2012

Mw. De Wrede (Partij voor de Dieren):

- Is geen voorstander van het Forum, maar is blij dat de financiële risico's niet groter uitpakken.
- Mist aandacht voor groen in het stuk en wijst op de vele voordelen daarvan. Zo overlijden jaarlijks ouderen aan hitte, mede omdat het in de stad door minder groen 's zomers negen graden warmer is dan in de Ommelanden.

Dhr. Van Rooij (Student en Stad):

- Sluit zich aan bij de bijdrage van de PvdA.
- Is aangenaam verrast dat het Forum er zo goed voorstaat.
- Wijst erop dat de essentie van het Forum vernieuwing en innovatie is. Daarom is het niet vreemd dat de inhoud nog niet vaststaat.

Dhr. Leemhuis (GroenLinks):

- Sluit aan bij eerdere woordvoeringen, met name bij de complimenten, de oproep tot risicobeheersing en de gevraagde aandacht voor groen.

Wethouder Ishta:

- Bedankt de commissie voor de complimenten.
- Verwacht dat het Forum eenzelfde effect zal hebben als het MAS in Antwerpen en het Centre Pompidou in Parijs.
- Hecht grote waarde aan risicoanalyse.
- Wil serieus kijken naar de mogelijkheden van groen bij het Forum.
- Zegt toe de bijeenkomst in december over de stand van zaken uit te werken om in februari door te spreken over de financiële, bouwtechnische en inhoudelijke planning.
- Vindt het van groot belang dat het Forum van iedereen wordt en wil in februari ook bespreken hoe burgers, organisaties en het bedrijfsleven verder te betrekken en draagvlak te creëren.

Wethouder Schroor:

- Antwoordt dat zowel de gemeente als de aannemer elk moment bezig is met risicobeheersing. Er is wekelijks afstemming met de aannemer, die ook een meldingsplicht heeft.
- Ziet als grootste risico het graven van de vrij diepe parkeerkelder. De wanden zijn dikker dan de second opinion adviseert, maar je weet nooit wat je tegenkomt in de bouwput.
- Heeft de risicobuffers verder kunnen versterken door het aanbestedingsvoordeel en kan deze nog verder versterken wanneer bepaalde risico's van afgeronde onderdelen niet zijn opgetreden.
- Vindt dat de inhoud en de samenwerking moeten staan als een huis. Daar wordt hard aan gewerkt en het is verstandig er blijvend over te spreken met de raad. Alle partners moeten mee.
- Meldt dat VolkerWessels nog middenin onderhandeling over grondwaardes en commerciële invulling zit en stelt voor ontwikkelingen als aankoop en programmering van de Oostwand te melden en te bespreken, bijvoorbeeld bij de bespreking met architecten in februari.
- Wijst erop dat VolkerWessels twee tot drie jaar de tijd heeft om de Oostwand in te vullen. Het is vooralsnog zeker de bedoeling een luxe hotel te vestigen.
- Antwoordt dat de lift in bestelling is en komt schriftelijk terug op de planning, zodra die bekend is.
- Verzoekt de Stadspartij de gemaakte vragen formeel te stellen via de griffie en zal deze dan binnen een week beantwoorden.
- Zal op de achtergrond met zijn opvolger mee blijven genieten van dit fantastische project.

Het raadsvoorstel wordt als conformstuk geagendeerd voor de raad van 28 november 2012.

B.4. Zevende Voortgangsrapportage bezuinigingen – R en W items (collegebrief 17 oktober 2012)

Verplaatst naar de lijst ingekomen stukken (C1).

B.5. Besprekpunten GroenLinks en ChristenUnie m.b.t. Coendersborg

Dhr. Dorhout (inspreker namens vereniging behoud park Coendersborg):

- Zette de bezwaren tegen de bouwplannen al uiteen in de commissievergadering van 9 mei 2012.
- Nodigde duizend buurtbewoners uit lid te worden van de vereniging, 421 deden dat. Hieruit blijkt dat de buurt tegen de bouwplannen is, evenals de raadscommissie.
- Vindt het merkwaardig een uitnodiging gekregen te hebben om op 25 september zijn visie te geven op de bouwplannen, terwijl de vereniging tegen bouwplannen is in welke vorm dan ook.

Verslag R&W 6 november 2012

- Begrijpt niet waarom voormalig wethouder De Vries door bleef gaan met het weggeven van groen aan initiatiefnemers, ondanks bezwaren en het ontbreken van draagvlak.
- Wijst erop dat de maatschap Coendersborg louter commerciële belangen heeft met de plannen.
- Strijdt al twintig jaar tegen bouwplannen en won de strijd iedere keer.
- Stelt dat het restaurant floreert en door de buurt gewaardeerd wordt.
- Ziet geen gemeentelijk belang woningbouw in het park toe te staan.
- Roept op de bouwplannen definitief een halt toe te roepen.

Mw. Van der Vegt (GroenLinks):

- Vindt het onwenselijk dat de bouwaanvraag doorloopt, terwijl omwonenden en raadsfracties vinden dat het parkje met de boerderij zo moet blijven. Het is waardevol groen, de bebouwing is passend met een sociale functie en het park heeft nu een openbaar karakter.
- Ziet geen reden de bestemming van de grond te wijzigen.
- Staat open voor suggesties om de huidige bebouwing verder te beschermen.
- Wil voorkomen dat door te lang wachten met een beslissing verwachtingen worden gewekt.
- Vraagt andere fracties of zij ook vinden dat er nu duidelijkheid moet komen en niet eerst de hele procedure afgewacht moet worden.
- Verzoekt het college inzicht te geven in de mogelijke scenario's.

Mw. Jongman (ChristenUnie):

- Vindt dat draagvlak vooraf moet gaan aan plannen.
- Wil de bestemming houden en ook vanwege het ontbrekende draagvlak stoppen met de huidige plannen.
- Vindt het onduidelijk dat de dienst RO/EZ uitnodigingen verstuurt voor een bijeenkomst van de projectontwikkelaar met bewoners.

Mw. Kuik (CDA):

- Sluit zich aan bij de gestelde vragen.
- Wijst erop dat het geen gemeentelijke grond betreft. Eigenaren hebben altijd het recht bepaalde voorstellen in te dienen.
- Vindt het park en het draagvlak in de wijk heel belangrijk.

Dhr. Martens (PvdA):

- Staat voor behoud van het publieke karakter van het park en voor draagvlak in de wijk, dat volstrekt afwezig lijkt te zijn. Bewoners hebben wel de zekerheid dat de raad hiervoor staat.
- Is van mening dat de raad pas wat moet vinden op het moment dat er een signaal komt dat een functiewijziging nodig zou zijn.
- Vindt dat het college niets fout doet met de procedure, waarbij draagvlak als voorwaarde is gesteld.
- Roept wel op binnen een redelijke termijn een einde te maken aan de onzekerheid.

Dhr. Dijk (SP):

- Sluit aan bij de bijdrage van de PvdA.
- Beantwoordt alle bespreekpunten bevestigend en verzette zich eerder ook al tegen sloop.
- Vraagt naar de mogelijkheden van beschermd stadsgezicht en monumentenstatus.

Mw. De Wrede (Partij voor de Dieren):

- Sluit aan bij de laatste vraag van de SP en de bijdrage van GroenLinks.
- Kan zich voorstellen dat de ondernemer een nieuw verzoek in zal dienen, maar dit mag niet ten koste gaan van het openbare karakter van het park of van de aanwezige flora en fauna.

Dhr. Benjamins (D66):

- Sluit zich grotendeels aan bij eerdere sprekers en pleit ook voor een procedurevoorstel er snel uit te komen.
- Herhaalt de oproep betrokken burgers serieus te nemen.

Dhr. Blom (VVD):

- Noemt het parkje een groene long voor de buurt en wil het openbare karakter behouden.
- Vindt de huidige bebouwing passen in de omgeving, een hoog appartementencomplex niet.
- Wil de discussie snel voor eens en voor altijd afsluiten.

Dhr. Van Rooij (Student en Stad):

- Sluit aan bij de bijdragen van CDA en PvdA.

Verslag R&W 6 november 2012

Dhr. Offerman (Stads partij):

- Is het eens met de bespreekpunten.
- Vindt dat er zekerheid moet komen voor omwonenden door het openbare park te behouden, bewoners te betrekken en te stoppen met plannen die geen draagvlak hebben.

Wethouder Van der Schaaf:

- Antwoordt dat de standpunten in mei duidelijk waren. Bewoners zijn ingelicht over de procedure.
- Wijst erop dat er geen vergunningstraject loopt. De gemeente verleent medewerking aan een haalbaarheidsstudie door de projectontwikkelaar, met als harde voorwaarde draagvlak in de buurt. Het versturen van uitnodigingen voor een bijeenkomst is louter faciliterend en biedt geen inhoudelijke steun aan de plannen.
- Wil de haalbaarheidsstudie af laten ronden en niet voortijdig afbreken.
- Heeft geen belang bij woningbouw in het park op zich, maar wel bij plannen die de kwaliteit van het park versterken. Daarvoor krijgt de initiatiefnemer de kans.
- Geeft aan dat gezien de kwaliteit van het huidige gebouw een monumentenstatus niet aan de orde is.
- Antwoordt dat het moment dat de raad een definitieve afweging kan maken pas is na afronding van de haalbaarheidsstudie en het traject met omwonenden en stelt voor dit af te wachten.
- Verwacht dat dit voor 1 maart 2013 zal zijn afgerond.
- Is bereid de procedure, de planning, mogelijkheden van scenario's volgens het bestemmingsplan en de rol van de gemeente schriftelijk nader toe te lichten.

C. HUISHOUELIJK DEEL

C.1. Ingekomen stukken

Mw. Jongman (ChristenUnie):

- Dankt het college voor het mogelijk maken van ontwikkelingen aan de Peizerweg 132.

Dhr. Offerman (Stads partij):

- Wil collegebrieven 6, 10 en 12 agenderen, alsmede overig ingekomen stuk 6.

Mw. Van Lente (PvdA):

- Stelt voor de problematiek van bedrijventerreinen ook een keer breder te bespreken.

Dhr. Martens (PvdA):

- Steunt agendering van splitsing van appartementen.
- Pleit voor bundeling van agendapunten over jongerenhuisvesting.

C.2. Vaststelling verslag 5 september 2012

Dhr. Blom (VVD):

- Geeft aan dat mevrouw Koebrugge bij agendapunt 0 niet verzocht presentaties fysiek rond te leggen, maar juist digitaal te verstrekken bij de vergaderstukken, opdat commissieleden ook digitaal aantekeningen kunnen maken.

Het verslag wordt conform deze wijziging vastgesteld.

De voorzitter sluit de vergadering om 22.05 uur onder dankzegging.