

## Voorlopige agenda van de commissie Ruimte en Wonen van 14 mei 2013

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

Datum: dinsdag 14 mei 2013  
Aanvang: 19:30 uur  
Locatie: Oude raadzaal  
Voorzitter: mevr. A. Postma  
Griffier: mevr. A. Weiland t.(050) 367 7678

Opening

**Bijlage - Uitnodigingsbrief R&W 14-05-2013** (pdf)

### A Algemeen deel

A1. Opening en mededelingen

A2. Vaststelling agenda

A3. Afspraken en planning

**Bijlage - besluitenlijst R&W 3 april** (pdf)

**Bijlage - LTA R&W mei** (pdf)

**Bijlage - IM lijst R&W mei 2013 - afgehandeld** (pdf)

**Bijlage - IM lijst R&W mei 2013 - niet afgehandeld** (pdf)

A4. Conformstukken

a. Vaststelling bestemmingsplan Westpark

(Raadsvoorstel 10-04-2013)

**Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Westpark** (pdf)

**Bijlage - bestemmingsplan, toelichting en regels** (pdf)

**Diverse bijlagen** (pdf)

**Bijlage - kaart** (pdf)

**Vaststelling Bestemmingsplan Westpark zienswijzenbijlage (vertrouwelijk i.v.m. privacy)** (pdf)

b. Hernieuwde vaststelling bestemmingsplan Oosterpoort (oosterweg 83)

Raadsvoorstel 19-04-2013)

**Raadsvoorstel - Hemieuwde vaststelling bestemmingsplan Oosterpoort (Oosterweg 83)** (pdf)

**Bijlage - Toelichting en regels, Hernieuwde vaststelling bestemmingsplan Oosterpoort (Oosterwerweg 83)** (pdf)

## commissie Ruimte en Wonen - dinsdag 14 mei 2013

**Bijlage - Plankaart - Hernieuwde vaststelling bestemmingsplan Oosterpoort (Oosterwerweg 83)** (pdf)

**Bijlage - bespreekpunten stadspartij r&w 14-5-13 2.doc** (pdf)

- c. Bauhaus; toepassing gemeentelijke coordinatieregeling; delegatie exploitatieplan  
(Raadsvoorstel 14-05-2013)  
**Raadsvoorstel - Bauhaus; toepassing gemeentelijke coördinatieregeling; delegatie exploitatieplan** (pdf)

### A5. Rondvraag

## B Inhoudelijk deel

- B1.** Toekomst van de Suikerfabriek  
(Collegebrief 25-04-2013)  
**Collegebrief - Toekomst van de Suikerfabriek** (pdf)
- B2.** Vervolgproces project Meerstad  
(Collegebrief 25-04-2013)  
**Collegebrief - Vervolgproces project Meerstad** (pdf)  
**Collegebrief - Vervolgproces project Meerstad (cie.R&W mei 2013)** (pdf)
- B3.** Voorgenomen afwijking bestemmingsplan m.b.v. categorieënlijst vvgb Wabo  
**Bijlage - Besluit, motivering omgevingsvergunning en formulier 1** (pdf)  
**Bijlage - Bespreekpunten Stadspartij** (pdf)

### B 4. Extra bespreekpunt

## C Huishoudelijk deel

- C1.** Ingekomen stukken  
**Ingekomen stukken R&W 14-05-2013** (pdf)
- C2.** Vaststelling verslag  
**Verslag R&W 3 april 2013** (pdf)

### Sluiting

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.

## Bijlage - Uitnodigingsbrief R&W 14-05-2013

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

Onderwerp    Uitnodiging vergadering raadscommissie Ruimte en Wonen d.d. 14 mei 2013

Datum         3 mei 2013                               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 **14 mei 2013 van 19.30 tot 22.00 uur in de oude raadzaal.**

**Voorafgaand aan deze vergadering bent u uitgenodigd van 18.30- 19.00 uur voor een informatiemarkt in het Atrium van het Stadhuis, waar de initiatiefnemers hun ideeën voor het Suikerfabriek terrein presenteren. Van 19.00-19.30 uur is er gelegenheid voor het stellen van vragen over de Rapportage grondbedrijf en staat P in de oude Raadzaal. Dit laatste is niet openbaar i.v.m. vertrouwelijkheid van de gegevens.**

#### Afspraken en planning

Graag maak ik u attent op de geactualiseerde LTA - en IM lijst met voorgestelde aanpassingen. Met uw goedkeuring worden deze na de raadsvergadering definitief aangepast. Tevens is de besluitenlijst van 3 april 2013 toegevoegd.

#### A4 Conform stukken

1. Vaststelling bestemmingsplan Westpark  
(Raadsvoorstel 10-04-2013) Geen bijzonderheden.

2. Hernieuwde vaststelling bestemmingsplan Oosterpoort (Oosterweg 83)  
(Raadsvoorstel 19-04-20)

N.a.v. het beroep van diverse omwonenden tegen het bestemmingsplan Oosterpoort heeft de Raad van State de gemeente opgedragen om binnen 20 weken na hun tussenuitspraak d.d. 30-01-2013 het bouwregime voor het perceel Oosterweg 83 alsnog toereikend te motiveren óf een gewijzigd planregeling vast te stellen voor het perceel. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het laatste, maar met minder bouw mogelijkheden. Dit heeft in de zin van financiële consequenties een beperkt risico op planschade.

3. Bauhaus; toepassing gemeentelijke coördinatierregelen; delegatie exploitatieplan (Raadsvoorstel 14-05-2013)

De mogelijke vestiging van Bauhaus is aangekondigd in de presentatie d.d. 3 april jl. over het sontweggebied voor de commissie Werk en Inkomen.

Het betreft hier met name het ruimtelijke aspect. Voorgesteld wordt om de gemeentelijke coördinatierregeling van toepassing te verklaren en een delegatie besluit m.b.t. het al dan niet vast te stellen exploitatieplan te nemen.

Voordat er een beslissing wordt genomen door het College zal u in het kader van het 'piepsysteem' nog nader worden geïnformeerd door toezending van het ontwerpbesluit tot verlening van de omgevingsvergunning.

## Bijlage - Uitnodigingsbrief R&W 14-05-2013

### Discussiestukken

#### B1. Toekomst van de Suikerfabriek

(Collegebrief 25-04-2013)

Het College wil graag met u een opiniërende discussie voeren over de wijze van wegen van de 4 ontwikkelsenario's, zodat aan u op basis daarvan een uitvoeringsvoorstel kan worden voorgelegd.

In de bijlagen zijn de uitgewerkte beschrijvingen van de initiatiefnemers te lezen.

Daarnaast bent u uitgenodigd om van 18.30- 19.00 uur de informatiemarkt te bezoeken in het Atrium van het Stadhuis waar de initiatiefnemers hun ideeën in een half uur aan u presenteren.

#### B2. Vervolgproces project Meerstad

(Collegebrief 25-04-2013)

#### B3. Voorgenomen afwijking bestemmingsplan m.b.v. categorieënlijst vvgb Wabo

Op verzoek van de Stadspartij is dit geagendeerd. De bespreekpunten zijn aan de agenda toegevoegd, tevens het ontwerp besluit, motivering en formulier.

### Ingekomen stukken

Graag vraag ik uw aandacht voor enkele collegebrieven

- Sleutelrapportage sept-dec 2012/ Voortgang grondexploitatie (Collegebrief 11-04-2013 + drie bijlagen. Hierbij vindt u als bijlage ook het antwoord van het college op de motie tijdelijke gebruik.
- Rapportage Grondbedrijf + staat P (Collegebrief 11-04-2013)

Van 19.00 -19.30 uur is er voorafgaand aan de vergadering de gelegenheid om technische vragen te kunnen stellen. Aan het eind zal de voorzitter peilen of er nog behoefte bestaat aan agendering al dan niet besloten.

- Collegebrief 19-04-2012 'het jaarverslag handhaving Wabo 2012' Hierin staat dat dit jaarverslag ook ter beoordeling is gestuurd aan het college van Gedeputeerde Staten en zij nog hun beoordeling hierover geven aan het gemeentebestuur. Het voorstel is om dit oordeel af te wachten alvorens evt. te agenderen.
- Collegebrief 'monitor jongerenhuisvesting' 19-04-2013 Deze collegebrief is o.a. een antwoord op de motie 'Investeren" en de motie "Leven in Stad,' gelden slimmer besteden. Verder wordt voor juni 2013 wordt het aanvalsplan woningmarkt aangekondigd.
- In de collegebrief nr. 17 van 26-04-2013 nodigt het college u uit voor een discussie over de ruimtelijke kwaliteit in onze stad, uitgangspunten, dilemma's en de relatie met het welstandsbeleid. Hiervoor is dinsdag 4 juni gepland.

U vindt de geheime/privacygevoelige stukken allen achter de inlogcode op het RIS bij raadscommissie Ruimte en Wonen 14 mei 2013.

Verder zullen volgende maand zowel de extra als de regulier geplande vergadering voor Ruimte en Wonen op 11 juni en 12 juni doorgang vinden.

Met vriendelijke groet,  
namens de voorzitter,

Annemarieke Weiland,  
commissiegriffier Ruimte en Wonen

**Bijlage - Uitnodigingsbrief R&W 14-05-2013**

## Bijlage - besluitenlijst R&W 3 april

### BESLUITENLIJST RAADSCOMMISSIEVERGADERING RUIMTE EN WONEN

Datum: 3 april 2013  
Plaats: Oude Raadzaal  
Tijd: 16.30-19.00 uur

#### 1. AGENDAPUNTEN VOOR DE RAAD VAN 24 APRIL 2013

##### CONFORM

Vaststelling herziene exploitatiebegroting Herstructurering Lewenborg grijs/groen 2013 (Raadsvoorstel 15-3-2013)

##### 1 MINUUT- INTERVENTIE

Vaststelling bestemmingsplan Binnenstad-Oost 2012 (Raadsvoorstel 15-3-2013)

#### 2. TOEZEGGINGEN

##### Mededelingen m.b.t. Coendersborg

Wethouder van der Schaaf stuurt een brief naar de Raad met de opvatting van het College over het bouwplan en de wijze waarop de stem van de omwonenden in het plan is meegenomen.

##### Rondvraag

Wethouder van der Schaaf stuurt, zodra er stappen zijn gezet, schriftelijke informatie aan de Raad over de planning en de gevolgen voor het initiatief 'Tuin in de stad' m.b.t. de woningbouw op de locatie daar. Hij verwacht deze duidelijkheid op redelijk korte termijn.

##### B2 NLA/Wijkteams

Wethouder Jannie Visscher zegt toe dat de website zal worden verbeterd, zodat de informatie toegankelijker wordt.

##### B4 Motie, 30 januari 2013, informatie Driehoek, bestemmingsplan ZO

Wethouder van der Schaaf gaat de termijnen, eindigheid of niet, van de koopovereenkomst uitzoeken en de raad daarover informeren.

#### 3.LTA, LIJST MOTIES/TOEZEGGINGEN, INGEKOMEN STUKKEN

Alle voorgestelde wijzigingen zijn akkoord.

#### 4. VERSLAGEN

Het verslag van 6 maart 2013 wordt ongewijzigd vastgesteld.

#### 5. VERGADERINGEN, WERKBEZOeken ETC.

## Bijlage - LTA R&W mei

### Lange Termijn Agenda per 03-05-2013.xls

J

maand / kwartaal	nummer	cie	onderwerp	vorm document	vraag voor raad	portefeuille	progr	opmerkingen
PM	2013-108	R&W	Vaststelling visie Oosterhoogebrug	voorstel	besluiten	v. der Schaaf	8	
PM	2013-164	R&W	Omzetting achtergestelde lening Groninger Monumentenfonds	brief	kennis nemen	v. der Schaaf	8	Fonds oriënteert zich op toekomst
PM	2013-282	R&W	Bezwaren parkeren nieuwbouwproject Julienstraat	brief	kennis nemen	v. der Schaaf		
PM	2013-283	R&W	Info. Overleg bestemmingsplan Pleiadenlaan 2	brief	kennis nemen	v. der Schaaf	8	
3-apr-13	2013-254	R&W	Herziene exploitatie begroting Herstructurering Lewenborg grijs/groen	voorstel	besluiten	v. der Schaaf	8	rv 15-3-2013, Afvoeren
3-apr-13	2013-257	R&W	Informatie over onderzoek naar evt. laten vervallen fietspad en wijzigen bestemming van "Driehoekje van Dijkhuis" en mogelijke uitruil van de twee projecten	brief	kennis nemen	v. der Schaaf	8	Uitvoering van motie 2013-8. cbrf. 1-3-2013; Afvoeren
3-apr-13	2013-172	R&W	Brief over Jaarprogramma archeologie en monumenten	brief	kennis nemen	v. der Schaaf	8	cbrf. 21-3-2013, Afvoeren
3-apr-13	2013-260	R&W	Informatie atwikkeiling bouwplan Kooi / Oosterhamrikkade	brief	kennis nemen	v. der Schaaf	8	cbrf. 8-3-2013, Afvoeren
3-apr-13	2013-261	R&W	Informatie Greendeal/zonnepanelen en evt. koppeling OZB	brief	kennis nemen	v. der Schaaf	8	cbrf. 28-3-2013, via B&V Afvoeren
3-apr-13	2013-262	R&W	Overzicht regels woningtoewijzing	brief	kennis nemen	v. der Schaaf	8	cbrf. 2-4-2013, Afvoeren
8-mei-13	2013-165	R&W	Sleutelrapportages	brief	kennis nemen	v. der Schaaf	8	cbrf. 11-4-2013, Afvoeren
8-mei-13	2013-250	R&W	Coendersborg informatie	brief	kennis nemen	v. der Schaaf	8	toezegging cie R&W Raadsctie juni
8-mei-13	2013-251	R&W	Stand van zaken Grexen	brief	kennis nemen	v. der Schaaf	8	vervolg sept. nov/dec.
8-mei-13	2013-252	R&W	Periodieke Stand van zaken jongerenhuisvesting	brief	kennis nemen	v. der Schaaf	8	vervolg sept. nov/dec.
8-mei-13	2013-253	R&W	Rapportage Grondbedrijf en staat P	brief	kennis nemen	v. der Schaaf	8	cbrf. 11-4-2013, Afvoeren
8-mei-13	2013-170	R&W	Voorontwerp - bestemmingsplan Binnenstad	brief	kennis nemen	v. der Schaaf	8	
8-mei-13	2013-173	R&W	Vaststelling bestemmingsplan Westpark	voorstel	besluiten	v. der Schaaf	8	rv 10-4-2013. Afvoeren
8-mei-13	2013-263	R&W	Jaarverslag welstandscommissie met reactie college	brief	kennis nemen	v. der Schaaf	8	cbrf. 19-04-2013, Afvoeren

**Legenda:**  
rode tekst + vet = strategische agenda / raadsbehandelplan  
geel acering = belangrijke politieke beslissingen by kadernota's

1/5

## Bijlage - LTA R&W mei

### Lange Termijn Agenda per 03-05-2013.xls

maand / kwartaal	nummer	cie	onderwerp	vorm document	vraag voor raad	portefeuille	progr	opmerkingen
8-mei-13	2013-264	R&W	Aanvalsplan wonen	voorstel	besluiten	v. der Schaaf	8	raadscie. Juni 2013
8-mei-13	2013-265	R&W	notitie route Meerstad met een meerjarenprognose	brief	kennis nemen	v. der Schaaf	8	cbrf. 25-04-2013, Afvoeren
8-mei-13	2013-281	R&W	Plan van aanpak SuikerUnie terrein	voorstel	besluiten	v. der Schaaf	8	cbrf. 25-04-2013, Afvoeren
8-mei-13	2013-85	R&W/ B&V	VGR Wonen op het water/diepening Noorderhaven	brief	kennis nemen	v. der Schaaf	8	cbrf. 26-04-2013, Afvoeren
15-mei-13	2013-136	B&V / R&W	OTB/MER Zuidelijke Ringweg + Gezondheid Effect Screening	brief	wensen en bedenkingen	v. der Schaaf/ v. Keulen	7	afspraak LTA-overleg maart
12-jun-13	2013-325	R&W	Revitalisering Woonschepenhaven	voorstel	besluiten	v. der Schaaf	8	raadscie. Juni 2013
12-jun-13	2013-112	R&W	Voorstel wijkvernieuwingplan Selwerd bespreken	voorstel	besluiten	v. der Schaaf	8	Toezegging 7-11-2012 Cbrf voortgang 6 maart Definitief plan 12 juni 2013
12-jun-13	2012-29	R&W	Visie Dratbaan			Schaaf		zie collegebrief 7-9-11
12-jun-13	2013-166	R&W	Vaststelling Nota ruimtelijke kwaliteit In Nota ruimtelijke kwaliteit in de stad, buurt en wijken wordt meegenomen:	voorstel	besluiten	v. der Schaaf	8	
12-jun-13	2013-167	R&W	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.	voorstel	besluiten	v. der Schaaf	8	Toezegging De Vries 5-9-2012. Bij vaststelling nota Ruimtelijke Kwaliteit in 2e kwartaal 2013.
12-jun-13	2013-169	R&W	Vaststelling bestemmingsplan Beijum	voorstel	besluiten	v. der Schaaf	8	
12-jun-13	2013-174	R&W	Routekaart Oosterhamrikzone (incl. (verkeers)knip bestemmingsplan Bodenterrein-UMCG)	brief	kennis nemen	v. der Schaaf	8	
12-jun-13	2013-175	R&W	Vaststelling bestemmingsplan Eemspoort Roodhaan	voorstel	besluiten	v. der Schaaf	8	vertraging in besluitvorming leidt tot risico van legesverlies door het missen van de fatale termijn
12-jun-13	2013-176	R&W	Vaststelling bestemmingsplan Kranenburg Stadspark	voorstel	besluiten	v. der Schaaf	8	vertraging in besluitvorming leidt tot risico van legesverlies door het missen van de fatale termijn

**Legenda:**  
rode tekst + vet = strategische agenda / raadsbehandelplan  
geel acering = belangrijke politieke beslissingen  
 v. kadernota's



## Bijlage - LTA R&W mei

### Lange Termijn Agenda per 03-05-2013.xls

maand / kwartaal	nummer	cie	onderwerp	vorm document	vraag voor raad	portefeuille	progr	opmerkingen
12-jun-13	2013-177	R&W	Vaststelling bestemmingsplan Vloeiervelden Ruskenveen	voorstel	besluiten	v. der Schaaf	8	vertraging in besluitvorming leidt tot risico van legesverlies door het missen van de fatale termijn
12-jun-13	2013-178	R&W	Vaststelling bestemmingsplan Enceha-terrein	voorstel	besluiten	v. der Schaaf	8	vertraging in besluitvorming leidt tot risico van legesverlies door het missen van de fatale termijn
12-jun-13	2013-179	R&W	Vaststelling bestemmingsplan Buitengebied Lindorpen	voorstel	besluiten	v. der Schaaf	8	vertraging in besluitvorming leidt tot risico van legesverlies door het missen van de fatale termijn
12-jun-13	2013-180	R&W	Vaststelling bestemmingsplan Sontweggebied Damsterdiep	voorstel	besluiten	v. der Schaaf	8	vertraging in besluitvorming leidt tot risico van legesverlies door het missen van de fatale termijn
12-jun-13	2013-181	R&W	Vaststelling bestemmingsplan Europapark	voorstel	besluiten	v. der Schaaf	8	vertraging in besluitvorming leidt tot risico van legesverlies door het missen van de fatale termijn
12-jun-13	2013-182	R&W	Vaststelling bestemmingsplan Hortusbuurt/Noorderplantsoen	voorstel	besluiten	v. der Schaaf	8	vertraging in besluitvorming leidt tot risico van legesverlies door het missen van de fatale termijn
12-jun-13	2013-255	R&W	Vaststelling bestemmingsplan Binnenstad-Oost	voorstel	besluiten	v. der Schaaf	8	vertraging in besluitvorming leidt tot risico van legesverlies door het missen van de fatale termijn
12-jun-13	2013-256	R&W	In kaart brengen van locaties en mogelijkheden voor tijdelijk gebruik van grond en deze zichtbaar maken voor inwoners van de stad (o.a. stadslandbouw) Grondexploitatie Meerstad. Uitelijk in 2013 een visie gereed voor plandeel Noord. Uitgangspunt samen met de Provincie mogelijkheden energielandschap ontwikkeling te onderzoeken. Doel opbrengsttraakstelling van 20 min. Euro veilig stellen voor vrijval weerstandsvermogen.	brief	kennis nemen	v. der Schaaf	8	Uitvoeren van motie 2013-6
12-jun-13	2013-183	R&W		voorstel	besluiten	v. der Schaaf	8	Tussenstand volgt voor zomer 2013. Def. voorstel 4e kw.

**Legenda:**  
rode tekst + vet = strategische agenda / raadsbehandelplan  
geel acering = belangrijke politieke beslissingen by kadernota's

## Bijlage - LTA R&W mei

### Lange Termijn Agenda per 03-05-2013.xls

maand / kwartaal	nummer	cie	onderwerp	vorm document	vraag voor raad	portefeuille	progr	opmerkingen
12-jun-13	2013-267	R&W	Reguleren woningsplitsingen voor gemeente Groningen	voorstel	besluiten	v. der Schaaf	8	cbrf. 22-1-2013
12-jun-13	2013-88	R&W/ B&V	Ontwikkelvisie Stationsgebied incl. ontwikkelingsstrategie en inclusief reactie op motie fietstoegang traverse	voorstel	besluiten	v. der Schaaf / v. der Keulen	7	Nieuwe oriëntatie nodig na wegvallen tram. Zie Cbrf. 30-1-2013 nw. planning i.o.m. beg. Cie-stationsgebied (25-04 info. bijeenkomst)
2e kw '13	2013-171	R&W	Actualisatie regiovisie Groningen-Assen	voorstel	besluiten	Rehwinkel	8	
2e kw '13	2013-184	R&W	Rapport commissie Terlouw en reactie college; Intentieverklaring van de RUG voor de aankoop van het bibliotheekpand in de Oude Boteringestraat wordt ter visie gelegd.	brief	kennis nemen	Istha		Toezegging De Vries 6-4-2011. bij grondexploitatie
2e kw. '13	2013-192	alle	uitwerking LTA 3e kwartaal 2013 per maand			voorzitters en port.h.		
3e kw 13	2013-110	R&W	Voortgang motie Erfpacht			v. der Schaaf	8	brief 6 fracties aan college 10-12-12. Exp.meeting 16-10-12. Cbrf. 8 7-2-'13
3e kw 13	2013-230	R&W	Evaluatie Piepsysteem categorieënlijst WABO			Schaaf	8	afspr. Cie. 9-1-13
3e kw 13	2013-258	R&W	Plan van aanpak Heerden met integrale visie aanpak Doornbosheerd en Barmahoord	brief	kennis nemen	v. der Schaaf	8	toezegging n.a.v. Cbrf. 21-12-2012
3e kw 13	2013-259	R&W	Herziening structuurvisie	voorstel	besluiten	v. der Schaaf	8	in juni opzet en thema's
3e kw 13	2013-266	R&W	Plan van aanpak ouderenhuisvesting	voorstel	besluiten	v. der Schaaf	8	Cbrf. 10-1-2013
3e kw '13	2013-197	alle	uitwerking LTA 4e kwartaal 2013 per maand			voorzitters en port.h.		
22-nov-13	2013-163	R&W	Jaarlijkse rapportage economische effecten tijdens en na bouwfase Grote Markt OZ/Forum	brief	kennis nemen	Istha	6	Grex zal in 2013 volgen na Masterplan/visie
4e kw 13	2013-198	B&V / R&W	TB Zuidelijke Ringweg	brief	wensen en bedenkingen	vd Schaaf / vKeulen	8	
4e kw. '13	2013-202	alle	uitwerking LTA 1e kwartaal 2014 per maand			voorzitters en port.h.		

Legenda:  
rode tekst + vet = strategische agenda / raadsbehandelplan  
geel achtergrond = belangrijke politieke beslissingen by kadernota's

Bijlage - LTA R&W mei

Lange Termijn Agenda per 03-05-2013.xls

J

maand / kwartaal	nummer	cie	onderwerp	vorm document	vraag voor raad	portefeuille	opmerkingen	progr
1e kw '14	2013-109	R&W	uitleg voor cie. Over architectonische ontwikkelingen GM Oostzijde			Istha	Bijeenkomst Forum 27-2-'13	8
1e kw. '14	2014-3	<i>alle</i>	<i>uitwerking LTA 2e kwartaal 2014 per maand</i>			<i>voorzitters en port.h.</i>		

Legenda:  
 rode tekst + vet = strategische agenda / raadsbehandelplan  
 gele accentering = belangrijke politieke beslissingen by kadernota's

## Bijlage - IM lijst R&W mei 2013 - afgehandeld

### Moties en initiatiefvoorstellen

Jaar - Mnd Nr	Mind Indieners	Titel	Diëtem verzoekt het college:	Cie	Geplande afhandeling / overige opmerkingen	Afgehandeld	Soort	Agenda-punt / Thema	Porte- feuille houder
2010-01	6 D66, Stadspartij	<b>Economische effecten n.a.v. Grote Markt OZ</b>	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	v. Keulen
2011-05	S&S, D66, CDA	<b>Woningbouwmonitor</b>	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 uitgevoerd en meegenomen in eerstvolgend MJP.	Afgehandeld	motie	Wonen	v. der Schaaf
2011-07	SP, CDA, S&S, PvdD	<b>Verleiden ouderen</b>	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	Meerjarenprogramma Wonen aangeleverd in juli.	Afgehandeld	motie	Begroting	v. der Schaaf
2011-09	12 SP, GL	<b>Vervroegde evaluatie Pepsysteem Categorieënlijst Wabo</b>		R&W		Afgehandeld	motie	Telstar	v. der Schaaf
2011-12	S&S, D66, PvdA, GL	<b>Fietsenklemmen bij studentenhuisen</b>	1. een actieplan vorm te geven bij de eerstvolgende 'Monitor Jongerenhuisvesting' met daarin een overzicht van knelpunten qua fietsparkeren, mogelijke creatieve oplossingen voor fietsparkeerproblematiek.	R&W	Meerjarenprogramma Wonen wordt aangeleverd thv. juli vergadering.	Afgehandeld	motie	Jongerenhuisvesting	v. der Schaaf
2012-02	D66, CDA, SP, PvdA	<b>In gesprek met de provincie</b>	1. Nadrukkelijk met de provincie in gesprek te gaan over: 1. Het concreetiseren van de gezamenlijke inspanningen met de provincie inzaake 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	v. der Schaaf
2012-04	1 CDA, D66 en PvdA	<b>GR Meerstad</b>		R&W		Afgehandeld	motie	Meerstad	v. der Schaaf
2012-10	CU, D66, S&S, CDA, Stadspartij, VVD, PvdD	<b>Heroverweging Peizerweg 132</b>	1. Zijn besluit behoorde 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	v. der Schaaf

## Bijlage - IM lijst R&W mei 2013 - afgehandeld

### Moties en initiatiefvoorstellen

Jaar - Mind Nr	Indiëners	Titel	Diëtm verzoekt het college:	Cie	Geplande afhandeling / overige opmerkingen	Afgehandeld	Soort	Agenda-punt / Thema	Porte- feuille houder
2012- 52	7 S&S	Oplossing voor krapte	voor de begroting in beeld te brengen hoe initiatieven op de particuliere kannerverhuurmarkt kunnen worden gestimuleerd.	R&W		Afgehandeld	motie	Collegebrf. 14-6 Woningmarkt- ontwikkelingen en Monitor Jongeren- huisvesting	v. der Schaaf
2012- 61	11 GL, D66	Op naar 4000	1. voor 1 januari '13 de tweede rapportage van het beleid en de resultaten op gebied van energiebesparing aan te bieden aan de raad; 2. 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		Afgehandeld	motie	Gemeentebegrot ing 2013	
2012- 71	11 S&S, PvdA, GL, CDA	Slagen in toesten slaagkans	te komen met een beter toetsingsmechanisme voor de slaagkans van jongeren op goede woonruimte.	R&W		Afgehandeld	motie	Gemeentebegrot ing 2013	
2012- 75	11 PvdA, S&S, D66	Leven in Stad, gelden slimmer besteden	met een voorstel te komen met een nieuwe inzet van de 'Leven in Stad' middelen met daarin meer prioriteit voor het plaatsen van fietsenklommen en daarin een verschuiving van Abri-campagnes naar micro-campagnes via studenten- en buurtverenigingen.	R&W		Afgehandeld	motie	Gemeentebegrot ing 2013	
2013- 6	1 GL, PvdD, CU en PvdA	Tijdelijk gebruik	1. om de locaties en mogelijkheden voor tijdelijk gebruik van grond (zoals kleine groenplaatsen, braakliggende terreinen, leegstaande gebouwen en dakken van grote panden) in kaart te brengen; 2. deze zichtbaar maken voor de inwoners van de stad; 3. de raad voor de zomer hierover te informeren.	R&W	Actuele leegstaandskaart voor bewoners en initiatiefnemers voor d zomer online	Afgehandeld		Vaststelling herziening aantal grote grond- exploitaties	v. der Schaaf
2013- 8	1 Stadspartij, VVD, D66 en CDA	"Driekhoekje van Dijkhuis"	1. te onderzoeken of het laten vervallen van het fietspad en het wijzigen van de bestemming van de "Driehoek van Dijkhuis" mogelijk, haalbaar en wenselijk is; 2. dit voorjaar in het kader van de bestemmingsplanherziening en de lopende afweging van projecten en ambities een brief over mogelijke afruil van de twee projecten aan de raad te sturen.	R&W		afgehandeld	motie	Vaststelling herziening aantal grote grond- exploitaties	v. der Schaaf

## Bijlage - IM lijst R&W mei 2013 - afgehandeld

### Moties en initiatiefvoorstellen

Jaar - Nr	Mnd Indieners	Titel	Dictum verzoekt het college:	Cie	Geplande afhandeling / overige opmerkingen	Afgehandeld	Soort	Agenda-punt / Thema	Porte- feuille houder
2013- 9	2	CU, CDA, VVD, PvdA, D66	<p><b>Motie Investeren</b></p> <p>1. om, samen met de woningbouwcorporaties, actief in gesprek te gaan met investeerders om hen op de hoogte te brengen van de mogelijkheden om zelfstandig of in samenwerking met corporaties woningbouw in het kader van het project Bouw/long te realiseren in Groningen;</p> <p>2. met een voorstel te komen waarbij in ieder geval ingegaan wordt op:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. welke opties er zijn voor investeerders en/of investeringsmaatschappijen om woningbouw in Groningen te realiseren;</li> <li>2. welke voor- en nadelen er voor de gemeente, de corporaties en voor investeerders er zijn in het realiseren van vastgoed op hierboven beschreven wijze;</li> <li>3. de uitkomsten (het akkoord) en het vervolg van het gesprek tussen de gemeente Groningen, (particuliere) investeerders en mogelijk de corporaties.</li> </ol>	R&W		Afgehandeld	<i>motie</i>	Meerjaren- programma Structuurvisie Wonen 2013	v. der Schaaf

## Bijlage - IM lijst R&W mei 2013 - niet afgehandeld

### Moties en initiatiefvoorstellen

Jaar - Mind Nr	Mind Indieners	Titel	Dictum verzoekt het college:	Cie	Geplande afhandeling / overige opmerkingen	Afgehandeld Soort	Agenda-punt / Thema	Porte- feuille houder
2011-9 60	D66, CDA, VVD, CU, Stadsparij, PvdD, S&S	<b>Erfpacht</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>erfpachtplichtige particuliere woningbezitters ook in de binnenstad de mogelijkheid te bieden de grond in blaaie eigendom te verwerven, tenzij de gemeente aantoonde de grond voor eigen gebruik en/of herstructurering binnen tien jaar nodig te hebben;</li> <li>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;</li> <li>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;</li> <li>ervaringen opgedaan in andere gemeenten te benutten.</li> </ol>	R&W	Raad ontvangt brief in juni. <b>Expertmeeting 16 okt. '12. 6-3-13 voorstel naar raad.</b>	<i>motie</i>	Erfpacht	v. der Schaaf
2012-1 03	GL, PvdA	<b>Visie Plandee Noord</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ol>	R&W	Voorstel volgt voor zomer 2013	<i>motie</i>	Meerstad	v. der Schaaf
2012-47	6 CU, S&S	<b>Heroverwegen inzet ISV-middelen</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ol>	R&W	Begroting 2013	<i>motie</i>	Voorjaars-brief	v. der Schaaf
2012-82	PvdA en Stadsparij	<b>Leefbaarheid Woonschepenhaven</b>	<p>De raad uiterlijk 1 mei te informeren welke vervangingsinvesteringen en onderhoudswerkzaamheden voor de Woonschepenhaven mogelijk niet uitgevoerd worden en daarbij een onderscheid maken tussen wenselijke en noodzakelijke werkzaamheden.</p> <p>In ieder geval de noodzakelijke werkzaamheden voor de Woonschepenhaven die niet gerealiseerd worden in de integrale aanpak, alsnog te betrekken bij het totaal van de afwegingen in het meerjarenplan 2012-2016.</p>	B&V/ R&W	uiterlijk 1 mei 2013	<i>motie</i>	Krediet-aanvraag 2013 vervangingsinvesteringen en aanvullen langcyclisch onderhoud openbare ruimte.	Seton
2013-5	D66, CDA, PvdA, VVD	<b>Structurele Starterleningen</b>	<p>om te onderzoeken of in grondexploitaties die inzetten op verkoop van starterswoningen, budget kan worden vrijgemaakt dat kan worden ingezet voor het aanbieden van startersleningen voor de aankoop van woningen binnen de betreffende grondexploitatie. Teneinde de verkoop van woningen binnen de betreffende grondexploitatie te stimuleren. En hierbij expliciet in te gaan op:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>welke grondexploitaties dit zou moeten betreffen;</li> <li>hoeveel leningen er maximaal worden uitgegeven;</li> <li>onder welke voorwaarden deze leningen worden verstrekt;</li> <li>het verwacht effect van deze startersleningen op de grondexploitatie en verkoop.</li> </ol>	R&W		<i>motie</i>	Vaststelling herziening aantal grote grond-exploitaties	v. der Schaaf

## Bijlage - IM lijst R&W mei 2013 - niet afgehandeld

### Moties en initiatiefvoorstellen

Jaar - Mind Nr	Indieners Titel	Dictum verzoekt het college:	Cie	Geplande afhandeling / overige opmerkingen	Afgehandeld	Soort	Agenda-punt / Thema	Porte- feuille houder
2013- 10	2 CDA, SP, PvdA, VVD, Stads partij	bij het onderzoek naar de maatregelen om woonsplitsingen te voorkomen, prioriteit te geven aan straten waar de 15%-norm voor kamerverhuur is bereikt en de urgentie groot blijkt.	R&W			motie	Meerjaren- programma Structuurvisie Wonen 2013	v. der Schaaf



## Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Westpark

### Raadsvoorstel



Datum raadsvergadering	29 mei 2013	Registratienr.	RO 13.3583264
Raadscommissie	Ruimte en Wonen	Datum B&W besluit	9 april 2013
Datum raadscommissie	8 mei 2013	Portefeuillehouder	Van der Schaaf
Bijlagen	div.	Steller	Burghgraef/ Lubbers
		Telefoon	367 81 13/82 89
		E-mail	saskia.burghgraef@groningen.nl

### Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Westpark

#### Concept raadsbesluit

De raad besluit:

- I. de zienswijzen niet over te nemen;
- II. de overwegingen en motiveringen overeenkomstig dit voorstel over te nemen en het bestemmingsplan Westpark, digitaal vervat in het gml-bestand NL.IMRO.0014.BP517Westpark-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.

## Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Westpark

2

### **(Publieks-)samenvatting**

---

Het bestemmingsplan Westpark heeft ten doel een actueel juridisch-planologisch kader te verschaffen voor het plangebied dat globaal gelegen is ten zuiden van de woonwijk De Held en ten westen van Vinkhuizen. Reden is dat op grond van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening het hele gemeentelijke grondgebied in 2013 voorzien moet zijn van actuele bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan Westpark legt deels de bestaande situatie vast, waarin de bestaande planologische rechten zoveel mogelijk gerespecteerd worden en laat deels ontwikkelingen toe in het park die grotendeels ook in het oude bestemmingsplan toegestaan werden. De visie Westpark 2012, waarin de ontwikkeling van het park is opgenomen, is in samenwerking met de wijkraden van de omliggende wijken tot stand gekomen (vastgesteld op 20 juni 2012 door de gemeenteraad) en geldt als onderlegger voor de actualisatie van het bestemmingsplan.

Burgemeester en wethouders stellen de gemeenteraad nu voor om het bestemmingsplan Westpark gewijzigd vast te stellen.

### **Inleiding**

---

Het plangebied omvat het gebied ten zuiden van De Held en ten westen van Vinkhuizen, aan de zuidzijde begrensd door de weg Hoendiep en aan de westzijde valt de Johan van Zwedenlaan nog juist binnen het plangebied. Grotendeels gaat het hier om een actualisering van de regelingen in de oude bestemmingsplannen.

Uit de themasessies die over de in ontwikkeling zijnde Gebiedsvisie Groningen West zijn gehouden, is gebleken dat de buurtbewoners het recreatiegebruik van het Westpark willen vergroten. Het voorliggend bestemmingsplan maakt dit mogelijk.

In samenspraak met de drie omliggende wijkverenigingen is de Visie Westpark 2012 tot stand gekomen en vertaald in onderhavig bestemmingsplan. De Visie beoogt om het parkachtige karakter te behouden en verder te ontwikkelen. Er is gekozen voor parkgerelateerde functies die inpasbaar zijn in het openbare groen. Functies als een (ecologische) schooltuin en volkstuinten, een kinderdagverblijf met (commerciële) speeltuin, een scoutingclub en waterskivereniging, maar ook een kleinschalige daghorecagelegenheden aan het water.

Omdat de oude bestemming voor het park erg ruim was en bijvoorbeeld een geluidsgevoelige functie zoals een bromfietscrossbaan en grootschalige (sport)functies als tennisbanen toestonden, zijn deze niet opnieuw opgenomen.

Tussen het Westpark en het Hoendiep ligt een strook grond dat bestemd is voor recreatie, overeenkomstig het oude bestemmingsplan. Voor dit stuk grond was een realiseringsovereenkomst voor een kantorenpark afgesloten met een ontwikkelende partij. Doordat deze partij zijn afspraken niet kon nakomen, is de overeenkomst op initiatief van de gemeente ontbonden. Gekozen is om de huidige bestemming te handhaven, in afwachting van toekomstige ontwikkelingen.

Het bestemmingsplan is nu zover dat het door uw raad kan worden vastgesteld. Ter voorbereiding op de vaststelling hebben we het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegd. U bent hiervan per brief op de hoogte gesteld (kenmerknummer RO12.3334455).

In dit raadsvoorstel maken we ons voorstel inzake de 6 ingekomen zienswijzen aan u bekend.

Onderstaand komen de volgende onderwerpen aan de orde:

- de fase waarin het bestemmingsplan momenteel verkeert;
- de ontvankelijkheidstoets;
- inhoudelijke beoordeling van de zienswijzen, voorzien van ons voorstel om de zienswijze al dan niet over te nemen;
- grondexploitatie.

## Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Westpark

3

### Beoogd resultaat

Met dit plan is voor 1 juli 2013 een actueel bestemmingsplan beschikbaar. Het plan biedt bovendien de mogelijkheid om het Westpark te ontwikkelen tot een volwaardig stadspark, waarbij voor de zich te vestigen functies geldt dat zij het groene karakter ondersteunen dan wel gebruiken.

### Kader

De terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan heeft plaatsgevonden conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Van de terinzagelegging is op de wettelijk voorgeschreven wijze kennis gegeven in De Groninger Gezinsbode en de Staatscourant.

In de kennisgeving is vermeld dat gedurende de termijn van terinzagelegging iedereen, naar keuze schriftelijk of mondeling, zijn of haar zienswijze over het ontwerp naar voren kan brengen bij uw raad.

De ingekomen zienswijzen zijn opgenomen in de bijlage behorend bij dit raadsvoorstel, inhoudelijk beoordeeld en hebben niet geleid tot wijzigingen in het bestemmingsplan. Wel zijn enkele ambtshalve wijzigingen aangebracht, zo biedt het bestemmingsplan nu niet alleen de mogelijkheid voor "schooltuinen", maar ook voor "volkstuinten" conform het oude bestemmingsplan. De wijzigingen staan opgesomd onder het kopje "Argumenten/afwegingen". Als uw raad hiermee instemt is het plan vastgesteld en zal het zes weken ter inzage worden gelegd en kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State.

### Argumenten/afwegingen

#### Zienswijzen

##### *Ontvankelijkheid zienswijzen*

Er zijn 6 schriftelijke en geen mondelinge zienswijzen naar voren gebracht, namelijk een zienswijze van:

1. vereniging Hondvriendelijk Groningen;
2. een bewoner aan het Roege Bos;
3. een bewoner aan de Simonsstraat;
4. een bewoner aan de Boraxstraat;
5. een bewoner aan de Siersteenlaan;
6. een tweede bewoner aan de Siersteenlaan.

De ingediende zienswijzen zijn getoetst aan de Algemene wet bestuursrecht (artikel 3:16 en 6:9) op ontvankelijkheid. Alle zienswijzen zijn tijdig ingediend.

##### *Inhoudelijke beoordeling zienswijzen.*

#### **1. Zienswijze van Vereniging Hondvriendelijk Groningen.**

##### Zienswijze.

Om in de toekomst de mogelijkheden voor losloopgebieden en loslooproutes in het Westpark te waarborgen, lijkt het de vereniging wenselijk dat in de bestemmingsomschrijving bij de bestemmingen Groen en Groen - 1 de volgende bestemming wordt toegevoegd: - losloopgebied en loslooprouten voor honden.

##### Gemeentelijke reactie.

De gemeente Groningen heeft in 2011 ervoor gekozen om losloopgebieden en -routes te regelen in een Hondenbeleid. Een voordeel van dit beleid is dat deze elk moment gewijzigd kan worden indien dat wenselijk blijkt. De regels in een bestemmingsplan echter, moeten worden vastgelegd voor een periode van 10 jaar. Aangezien het loslopen van honden voor de gemeente Groningen afdoende is geregeld in het hondenbeleid, zien wij geen noodzaak dit eveneens te regelen in een (star) bestemmingsplan.

## Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Westpark

4

In de toelichting van het bestemmingsplan is overigens toegevoegd dat het loslopen van honden in het plangebied is toegestaan, mits conform het hondenbeleid van de gemeente Groningen. Hierin is geregeld welke gebieden en routes hiertoe aangewezen zijn.

### **2. Zienswijze van een bewoner aan het Roege Bos.**

#### Zienswijze.

Kan in het Westpark een camperplaats gerealiseerd worden?

#### Gemeentelijke reactie.

In de Visie Westpark 2012 is gekozen om het Westpark in te richten ten behoeve van groen, ecologie, kinderen en het sport- en verenigingsleven. Camperplaatsen voldoen niet aan dit profiel. In het stedelijk gebied van Groningen zijn elders plekken aangewezen voor camperplaatsen.

### **3. Zienswijze van een bewoner aan de Siersteenlaan.**

#### Zienswijze.

Kan in het Westpark een outdoor-gym worden gerealiseerd?

#### Gemeentelijke reactie.

Een outdoor-gym realiseren in het Westpark is volgens de regels van het bestemmingsplan per direct mogelijk. Of er daadwerkelijk een outdoor-gym gerealiseerd gaat worden is afhankelijk van beschikbare financiële middelen, maar op zich staat de gemeente wel positief tegenover deze ontwikkeling. Vanuit de Visie Westpark 2012 wordt nog samen met de omgeving bekeken wat in het Westpark toegevoegd kan worden om het park beter op de kaart te zetten. Dit proces zal naar verwachting in de 2<sup>e</sup> helft van 2013 plaatsvinden.

### **4 en 5. Zienswijzen van een bewoner aan de Boraxstraat en de Siersteenlaan.**

#### Zienswijze.

Het Westpark wordt (dagelijks) gebruikt door diverse hondenuitlaatservices die grote groepen honden per keer tegelijkertijd uitlaten en los laten lopen, waarbij de uitwerpselen niet worden opgeruimd. Dit veroorzaakt overlast in het park voor overige gebruikers.

#### Gemeentelijke reactie.

Een bestemmingsplan mag uitsluitend ruimtelijk relevante zaken regelen als bouwregels en de bestemming van de gronden. Overlastsituaties door loslopende honden vallen daar niet onder. Hiervoor is het vastgestelde Hondenbeleid 2011 van kracht. Op grond van dit beleid kan de afdeling Stadstoezicht handhavend optreden.

Overigens heeft de raad op 30 mei 2012 in het kader van het hondenbeleid een motie aangenomen om onderzoek te doen naar het realiseren van een hondenpark. Een mogelijke locatie is het voormalige SuikerUnieterrein. Voor de tijdelijke invulling van dit terrein is een voorstel met een aantal initiatieven opgesteld waaronder het vestigen van een hondenpark met diverse voorzieningen. De besluitvorming moet echter nog plaatsvinden.

### **6. Zienswijzen van een tweede bewoner aan de Siersteenlaan.**

#### Zienswijze.

a. Het Westpark wordt (dagelijks) gebruikt door diverse hondenuitlaatservices die grote groepen honden per keer tegelijkertijd uitlaten en los laten lopen, waarbij de uitwerpselen niet worden opgeruimd. Dit veroorzaakt overlast in het park voor overige gebruikers. Als het park straks klaar is horen er geen uitlaathondengroepen meer thuis. Verder is het wenselijk dat er afvalbakken worden geplaatst zodat hondenbezitters die hun hond uitlaten daar de uitwerpselen kunnen deponeren.

#### Gemeentelijke reactie.

Ook het plaatsen van afvalbakken wordt niet geregeld in een bestemmingsplan. De regels laten het plaatsen van afvalbakken wel toe onder de noemer "additionele voorzieningen". Ook hiervoor geldt dat in de 2<sup>e</sup> helft van 2013 met de omwonenden wordt bekeken wat nog toegevoegd kan worden om het park beter te laten functioneren.

Voor overlast door hondenuitlaatservices zie het antwoord hierboven onder punt 4 en 5.

## Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Westpark

5

### Zienswijze.

b. Als er een hangplek voor de jeugd gerealiseerd wordt, dan deze niet te dicht bij de flats situeren maar aan het begin van de Johan van Zwedenlaan vanwege overlast door de jeugd.

### Gemeentelijke reactie.

Mogelijke overlast van hangjongeren kan evenmin worden geregeld in het bestemmingsplan omdat deze uitsluitend ruimtelijk relevante zaken als bouwregels en de bestemming van de gronden mag regelen. Vanuit de Visie Westpark 2012 wordt ingezet op een concentratie van functies rond de Taralaan. Indien een hangplek voor de jeugd aan de orde is, lijkt de realisatie in deze zone dus voor de hand te liggen.

Momenteel zijn er geen plannen voor het inrichten van een hangplek voor de jeugd.

Voorstel: Op grond van vorenstaande overwegingen stellen wij uw raad voor de zienswijzen niet over te nemen.

### Ambtshalve wijzigingen.

Op grond van voortschrijdend inzicht zijn de volgende wijzigingen opgenomen:

- De maximaal toegestane bouwhoogte en goothoogte op de verbeelding zijn voor 3 woningen aan het Hoendiep aangepast naar de bestaande situatie. In het ontwerp-bestemmingsplan waren afwijkende maten opgenomen.
- In de bestemming Groen-1, artikel 5.1 onder g, is de functie "schooltuinen" gewijzigd in "school- en volkstuinten" omdat volkstuinten ook in het oude bestemmingsplan werden toegestaan. De tekst is gewijzigd in: "De voor "groen – 1" aangewezen gronden zijn bestemd voor: "school- en volkstuinten".
- In de bestemmingen Groen en Groen-1 is de functie "recreatieve voorzieningen" gewijzigd in "recreatieve en sportvoorzieningen". Sportvoorzieningen werden ook mogelijk gemaakt in het oude bestemmingsplan en dit kwam niet duidelijk genoeg tot uitdrukking in de omschrijving "recreatieve voorzieningen". De beperkte bouwmogelijkheden voorkomen dat er grootschalige sportvoorzieningen gerealiseerd kunnen worden.
- In de toelichting is in hoofdstuk 4 onder de bestemming Groen en Groen-1 de volgende tekst toegevoegd: "Het loslopen van het honden in het plangebied is toegestaan, mits conform hetgeen geregeld is in het hondenbeleid van de gemeente Groningen. Hier zijn de toegestane losloopgebieden en -routes voor honden aangegeven."

Voorts is in het plan een aantal redactionele, niet-inhoudelijke wijzigingen opgenomen.

### Maatschappelijk draagvlak/participatie

Een beschrijving van de voorbereidende fase van het bestemmingsplan is als hoofdstuk 5 in de bestemmingsplantoelichting opgenomen. Bij het voorontwerp-bestemmingsplan is ervoor gekozen om geen inspraakronde te houden, maar een informatieavond over de Visie Westpark 2012 en het ontwerp-bestemmingsplan. Dit, omdat de Visie Westpark 2012 tot stand is gekomen door inventarisatie van wensen uit de omliggende buurten door de wijkraden Hoogkerk, De Held en Vinkhuizen en de uitkomsten hiervan zijn vertaald in onderhavig bestemmingsplan. Over het plan is, naast de Gezinsbode, gepubliceerd op de wijkwebsite en in de wijkkrant. Voorts is er de mogelijkheid geboden om schriftelijk of mondeling zienswijzen in te dienen op het ontwerpplan.

### 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 grond in eigendom van de gemeente Groningen en een al bebouwd deel van de gemeente, waarbij de ontwikkelingen aan het particuliere initiatief worden overgelaten.

## Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Westpark

6

In het bestemmingsplan Westpark zijn geen ontwikkelingen voorzien die vragen om een exploitatieplan.

Het bestemmingsplan heeft geen financiële consequenties voor de gemeente Groningen.

Mochten zich in de toekomst ingrijpende ontwikkelingen voordoen, dan zal hiervoor een nieuw bestemmingsplan met een eigen exploitatieplan moeten worden opgesteld.

Bij het vaststellen van de Visie Westpark 2012 op 20 juni 2012 door uw raad is de bijbehorende grondexploitatie Westpark vastgesteld.

### **Realisering en evaluatie**

---

Als uw raad instemt met de beantwoording van de zienswijzen is het plan vastgesteld. Het plan zal zes weken ter inzage worden gelegd en er kan dan beroep worden ingesteld bij de Raad van State.

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van Groningen,

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



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



## Bijlage - bestemmingsplan, toelichting en regels

### Bestemmingsplan **Westpark**

versie vastgesteld

## Bijlage - bestemmingsplan, toelichting en regels



## Bijlage - bestemmingsplan, toelichting en regels

### Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b> .....	<b>5</b>
Hoofdstuk 1    Inleiding .....	7
1.1    Aanleiding en doel .....	7
1.2    Begrenzing plangebied.....	7
Hoofdstuk 2    De ruimtelijk - functionele structuur.....	8
2.1    Ruimtelijke structuur.....	8
2.2    Wonen.....	15
2.3    Bedrijvigheid.....	15
2.4    Voorzieningen.....	15
2.5    Verkeer.....	15
2.6    Openbare ruimte.....	17
Hoofdstuk 3    Randvoorwaarden / omgevingsaspecten .....	21
3.1    Duurzaamheid, energie en leefomgevingskwaliteit .....	21
3.2    Archeologie.....	21
3.3    Ecologie .....	23
3.4    Water.....	24
3.5    Milieu.....	29
3.6    Kabels, leidingen en straalpaden.....	33
Hoofdstuk 4    Juridische toelichting .....	35
4.1    Algemeen .....	35
4.2    Geldende bestemmingsplannen en overige regelingen .....	35
4.3    Toelichting op de artikelen .....	35
Hoofdstuk 5    Participatie, inspraak en overleg .....	41
5.1    Participatie .....	41
5.2    Overleg.....	41
Hoofdstuk 6    Uitvoerbaarheid / exploitatie.....	45
<b>Regels</b> .....	<b>47</b>
Hoofdstuk 1    Inleidende regels .....	49
Artikel 1    Begrippen .....	49
Artikel 2    Wijze van meten.....	54
Artikel 3    Uitmetingsverschillen .....	55
Hoofdstuk 2    Bestemmingsregels .....	57
Artikel 4    Groen.....	57
Artikel 5    Groen - 1 .....	59
Artikel 6    Groen - 2 .....	61
Artikel 7    Recreatie .....	62
Artikel 8    Wonen .....	64
Artikel 9    Bedrijf .....	68
Artikel 10   Verkeer.....	70
Artikel 11   Water.....	71
Artikel 12   Waarde - Archeologie 2 .....	72
Artikel 13   Leiding - Riool.....	74
Artikel 14   Leiding - Water .....	75
Hoofdstuk 3    Algemene regels.....	76
Artikel 15   Anti-dubbeltelregel .....	76

## Bijlage - bestemmingsplan, toelichting en regels

Artikel 16	Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening .....	77
Artikel 17	Algemene afwijkingsbevoegdheid .....	78
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels .....	79
Artikel 18	Overgangsrecht .....	79
Artikel 19	Slotregel .....	80
Bijlagen .....		81
Bijlage 1	Staat van bedrijfsactiviteiten wonen-werken .....	83
Bijlage 2	Staat van bedrijfsactiviteiten .....	84

## **Toelichting**

## Bijlage - bestemmingsplan, toelichting en regels

# Bijlage - bestemmingsplan, toelichting en regels

## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding en doel

Het bestemmingsplan Westpark heeft ten doel een actueel juridisch-planologisch kader te verschaffen voor het plangebied dat globaal gelegen is ten zuiden van de woonwijk De Held. Reden is dat op grond van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening het hele gemeentelijke grondgebied in 2013 voorzien moet zijn van actuele bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan legt deels de bestaande situatie vast en laat deels ontwikkelingen toe in het park die grotendeels ook in het oude bestemmingsplan toegestaan werden.

De gewenste ontwikkelingen zijn vastgelegd in de Visie Westpark, die op 20 juni 2012 is vastgesteld door B&W. Deze visie wordt vertaald in onderhavig bestemmingsplan.

Het plangebied wordt hoofdzakelijk gevormd door het stadspark Westpark. Er is gekozen voor de bestemming Groen in plaats van de oude bestemming Recreatie, om het groene karakter van het park te benadrukken. De recreatieve mogelijkheden zijn dan ook iets ingeperkt; zo is bijvoorbeeld de mogelijkheid tot het aanleggen van een bromfietscrossbaan geschrapt.

Verder wordt een deel van het bestemmingsplan 'Noord-Zuid Route' vervangen door onderhavig plan. Het betreft het deel van de Johan van Zwedenlaan die loopt van de woonwijk de Held tot aan de kruising met de weg Hoendiep.

De bestaande woningen aan het Hoendiep krijgen de bestemming Wonen aangezien de oude bestemming 'Bijzondere Bebouwing' niet aansluit bij het daadwerkelijke gebruik van deze percelen als woningen.

In het oude bestemmingsplan was het pand aan Hoendiep 151 wegbestemd, maar aangezien deze nog altijd in gebruik is, is er weer een bestemming op gelegd, zijnde een bedrijfspand met bedrijfswoning.

### 1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied ligt ten noordwesten van de stad Groningen, onder de woonwijk De Held. De noordgrens van het plangebied grenst aan het water dat de woonwijk De Held omsluit in het zuiden. De westgrens wordt gevormd door de Johan van Zwedenlaan en de zuidelijke grens is gelegen aan de weg Hoendiep. De oostgrens ligt links naast het woonwagenterrein Hoendiep en loopt omhoog langs de Eelderbaanzone.



*plangebied*

# Bijlage - bestemmingsplan, toelichting en regels

## Hoofdstuk 2 De ruimtelijk - functionele structuur

### 2.1 Ruimtelijke structuur

#### 2.1.1 Ontstaansgeschiedenis

Het gebied waarvan de omgeving van het Westpark deel uitmaakt is ontstaan uit een moerassig veengebied met in het noorden invloed van zout water en in het zuiden (omgeving Peizerweg) levend hoogveen. Het gebied ligt in de benedenloop van het riviertje de Hunsinge (zoals het Peizerdiep in de middeleeuwen werd genoemd) tussen twee zandruggen in. Aan de westkant ligt Hoogkerk op een smalle zandrug en aan de oostkant ligt parallel hieraan de uitloper van de Hondsrug. Westpark ligt in de polder van De Oude Held. Deze polder en de ten noorden hiervan gelegen polder De Jonge Held zijn genoemd naar twee molens. De molen De Jonge Held bestaat nog steeds (ten zuiden van de Friesestraatweg ter hoogte van Slaperstil). De molen De Oude Held is vervangen door een gemaal. Van oudsher maakt het gebied deel uit van het open weidelandschap ten noorden en noordwesten van de stad met hier en daar een boerenplaats en enkele buurtschappen (Leegkerk, Dorkwerd, Hoogkerk, Kostverloren en Vinkhuizen). Deze werden veelal gebouwd op wierden of terpen. Nabij het plangebied zijn nog enkele hiervan in het landschap te zien. Oostelijk van de polders loopt het Reitdiep. De zuidelijke grens van het plangebied wordt gevormd door het Hoendiep, een ten behoeve van militaire doeleinden rond 1576 gegraven vaarverbinding (de 'Hoen') tussen Groningen en Friesland. In de 17<sup>de</sup> eeuw werden grote delen hiervan opgenomen in het door de provincie gegraven Hoendiep. Het plangebied maakte met de voormalige buurtschappen Vinkhuizen en Kostverloren tot 1969 deel uit van de gemeente Hoogkerk. Het gebied is altijd vrij leeg gebleven; slechts aan het Hoendiep en ten zuiden van de Friesestraatweg in het noorden lagen verspreid enkele boerenplaatsen. Zo is sinds circa 1830 bebouwing aanwezig op de plaats van de nog bestaande 19<sup>de</sup> eeuwse boerderij aan Hoendiep 151.



kaart kadastrale minuut 1930

## Bijlage - bestemmingsplan, toelichting en regels

Na de Tweede Wereldoorlog werd ook in Groningen de woningnood hoog. In de jaren '60 werd gestart met de ontwikkeling van Vinkhuizen ten westen van het Reitdiep. Aan de westkant van Vinkhuizen zorgt een aantal flatgebouwen voor een duidelijke en harde begrenzing van de stad. In de jaren '90 volgde ontwikkeling van De Held ten westen van Vinkhuizen. De Held werd aangewezen als Vinexwijk in de groeiende behoefte naar kwalitatief hoogwaardig wonen op ruime kavels in de nabijheid van de stad. Gravenburg (2000) is een vervolg op deze uitbreiding.

Ten westen van Vinkhuizen is een gebied in gebruik genomen door de Suikerfabriek om er hun restafval te storten in de vorm van tarra (vrijgekomen grond bij de verwerking van suikerbieten). Op deze ophogingen is het Westpark aangelegd. In het structuurplan 'Stad van Straks' uit 1994 is de koers voor de stadsparken in Groningen uitgezet. Westpark werd hier als een van de vijf parken van de stad Groningen genoemd met als thema het Italiaans Mozaïek. De andere vier zijn het Stadspark - Engels Klassiek, Kardingse - Actief, Noorderplantsoen-Gronings Cultureel en het Paterswoldse meer - Nederlands Natuurlijk. Deze vier parken hebben hun eigen karakter ontwikkeld en staan mede daardoor op het netvlies van elke Stadjer, echter dit geldt niet voor het Westpark. Het Westpark wordt ervaren als een onderbenut en vergeten gebied. Het gebied is tot voor kort niet tot nauwelijks tot ontwikkeling gekomen.

In het Westpark is in de afgelopen jaren een waterskivijver gerealiseerd. Een waterplas die voldoet aan de wedstrijdvereisten voor waterskiën. Op dit moment is een waterskivereniging met tijdelijke kantine gevestigd in het park.

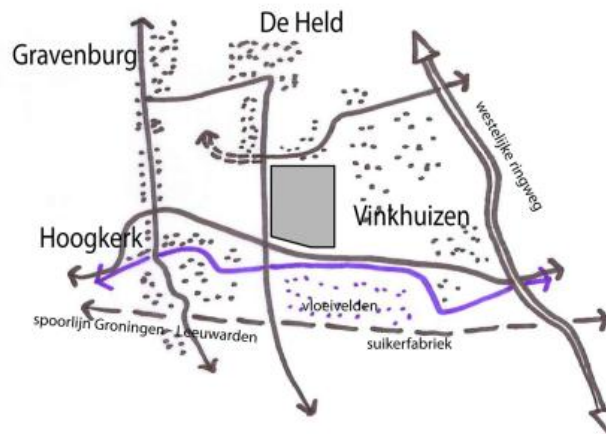


*Vijver Westpark*

## Bijlage - bestemmingsplan, toelichting en regels

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

Het plangebied ligt tussen de Johan van Zwedenlaan, de Siersteenlaan, het Hoendiep en de bebouwing van Vinkhuizen in. Het plangebied bestaat uit twee delen. Het noordelijke gedeelte is het Westpark. Ten zuiden hiervan ligt een klein gebied met een agrarische functie. Volgens het oude bestemmingsplan was het de bedoeling om dit gebied dezelfde functie te geven als het Westpark (recreatief). In de afgelopen jaren zijn hier de mogelijkheden voor de aanleg van een bedrijventerrein en / of kantorenlocatie onderzocht. Ontwikkeling is tot op heden niet van de grond gekomen.



#### *Westpark*

Het Westpark is momenteel een van de meest onbekende locaties van Groningen. Het park is circa 25 hectare groot. De locatie Westpark is in verschillende compartimenten gevuld met de restgrond tarra (restproduct dat vrijkomt bij de verwerking van suikerbieten) en bouwgrond. Het hele park ligt gemiddeld 4 meter hoger dan het omliggende maaiveld. Het storten van de grond gebeurde in aparte 'kamers'. Hierdoor zijn ook de hoogteverschillen van de kamers onderling ontstaan. De kamers zijn gescheiden door wallen (zie ook de luchtfoto), momenteel zijn dit groene wallen die tevens de wandelpaden zijn.



## Bijlage - bestemmingsplan, toelichting en regels



*luchtfoto Westpark*



*wandelpad Westpark: hoogteverschillen*

### *Hoendiep Noord*

Het gebied ten zuiden van het Westpark is op dit moment een agrarisch (deels opgehoogd) terrein. Op de kruising Johan van Zwedenlaan – Hoendiep zijn drie woningen gelegen. De bebouwing bestaat uit twee voormalige agrarische gebouwen en een woonhuis. Op wat hobbymatige activiteiten na, is de agrarische functie niet meer aanwezig. Het perceel Hoendiep 151 heeft een hoge cultuurhistorische waarde. De gedeeltelijk omsloten boerenplaats, waarvan de contouren overeen komen met die van omstreeks 1830, heeft een waardevolle erfbeplanting bestaande uit een boomgaard en knotwilgen. De karakteristieke boomgaard dient behouden te blijven en krijgt om die reden de bestemming Groen 2.

## Bijlage - bestemmingsplan, toelichting en regels

Dit geldt eveneens voor de structuur van het slotenpatroon aan de noordkant van de boerenplaats, waarvan het bestaande slotenprofiel behouden dient te blijven. Om die reden is in een deel van de bestemming Water de functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden' opgenomen.



*perceel Hoendiep 151*



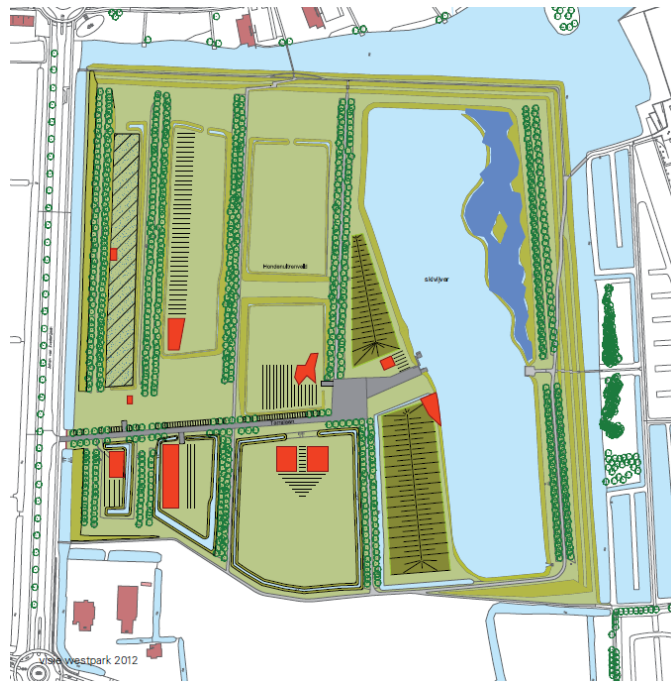
*Hoendiep 151*

## Bijlage - bestemmingsplan, toelichting en regels

### Ontwikkelingen

#### Westpark

Voor het Westpark is een visie 'Visie Westpark 2012' opgesteld om richting te geven aan toekomstige ontwikkelingen. Deze visie is de basis voor dit bestemmingsplan. Met andere woorden, dit bestemmingsplan maakt de gewenste ontwikkelingen mogelijk. De visie is tot stand gekomen samen met de wijkraden van de omliggende wijken (De Held, Vinkhuizen en Hoogkerk).



Toekomstvisie uit Visie Westpark

#### functionele inrichting

Ingezet wordt op onderscheidende thema's: kinderen / educatie, verenigingsleven, recreatie en ecologie. De thema's voegen iets aan het park toe en laten het in zijn waarde. Functies die mogelijk gemaakt worden zijn onder andere sportieve functies (waterski, beachvolley, etc.), educatieve functies, kinderdagopvang, scouting, schooltuinen en een mogelijkheid voor een horecavoorziening. Het is de bedoeling de bestemmingen niet dicht te timmeren, maar om een breed palet aan mogelijkheden te bieden mits deze passend zijn binnen de geschetste thema's en het parkachtige karakter ondersteunen.

#### inrichtingsaspecten

Eén van de uitgangspunten is om de huidige paden en groene wallen structuur te behouden samen met de huidige maaiveldniveaus. Boven op deze basis wordt het volgende gerealiseerd en mogelijk gemaakt:

#### ecologische verbindingen

De oostzijde van Westpark is onderdeel van een ecologisch kerngebied.

## Bijlage - bestemmingsplan, toelichting en regels

Daarnaast is via het Vinkemaar een ecologische verbinding gemaakt met het buitengebied. Ook het talud aan de westzijde van Westpark aan de Johan van Zwedenlaan is een ecologische groenverbinding;

### *structuur van groene wallen*

De groene 'wallen' zijn karakteristiek voor dit gebied. Zij geven de structuur aan van het park. Een bomenstructuur aan de Tarralaan staat hier haaks op en begeleidt de hoofdentree van het park.

Deze bomenrij opent zich in het midden van elke kamer om het doorzicht te versterken;

### *verkeersontsluiting*

De verkeersstructuur is opgebouwd in drie categorieën. De eerste is de Tarralaan. Dit is de enige toegang tot het park voor autoverkeer. Aan het einde van deze laan en aan de noordzijde is parkeermogelijkheid. De tweede categorie zijn de verharde wandelpaden en de derde de onverharde paden. Andere toegangen tot dit gebied zijn behalve de Tarralaan de zes karakteristieke vormgegeven bruggen;

### *begrenzing bouwvlakken*

De huidige kamergrenzen zijn een gevolg van een logische ontwikkeling op het parkterrein. De huidige grenzen zijn natuurlijke grenzen die passen bij de structuur en schaal van het park. Zoals eerder genoemd wordt beoogd deze kamerstructuur intact te laten;

### *doorzichten*

Bij het vergroten van de sociale controle is overzicht erg belangrijk. Dit gebeurt door het bouwen van relatief kleine gebouwen en door de doorzichten over de kamers te waarborgen

Binnen deze randvoorwaarden worden kavels uitgegeven. Onder de volgende voorwaarden kunnen de verschillende kavels worden ontwikkeld.

- Per bouwvlak (kamer) mag 500 m<sup>2</sup> aan bebouwing worden opgericht.
- Indien gewenst kan dit middels een afwijkingsbevoegdheid worden verhoogd tot 1000 m<sup>2</sup>. Dit hangt onder andere af van de functie die wordt gerealiseerd, de locatie (kamer) en de ruimtelijke inpassing in het geheel.
- In totaal mag er in het gehele gebied niet meer dan 4000 m<sup>2</sup> worden gebouwd. Dit geldt voor alle functies in de bestemming Groen - 1.
- De maximale toegestane hoogte van gebouwen in Groen - 1 is 5 meter. Dit kan worden verhoogd tot 7 meter mits het ontwerp past in het beeldkwaliteitskader.
- Bijbehorende gebouwen bij een hoofdgebouw worden toegestaan onder de voorwaarde dat ze als één geheel met het hoofdgebouw worden ontworpen.
- Erf- en perceelsafscheidingen zijn vergunningvrij toegestaan bij gebouwen tot een maximale hoogte van 1 meter. Met afwijkingsbevoegdheid is een maximale bouwhoogte van 2 meter mogelijk indien het hekwerk wordt mee ontworpen met het gebouw.
- Maximaal 50% van het bouwvlak mag worden verhard. Smalle (voet)paden uitgezonderd.
- In de bestemming Groen en Groen - 1 tezamen mag maximaal één bouwwerk, geen gebouw zijnde, van maximaal 15 meter hoogte worden opgericht (bijvoorbeeld een uitkijktoren). Op de verbeelding zijn de toegestane gebieden aangegeven met een specifieke bouwaanduiding.
- Ter plaatse van de functiaanduiding 'horeca' in de bestemming Groen op de verbeelding mag een daghorecagelegenheid (horecacategorie 1 en 2) worden gerealiseerd. In de bestemming Groen - 1 is ondergeschikte horeca behorend bij de hoofdfunctie is toegestaan onder de voorwaarde dat de maximale oppervlakte hiervan 150 m<sup>2</sup> bedraagt.

### *Hoendiep Noord*

Hoendiep Noord ligt in een groene zone dat van het zuidelijk deel van de stad naar het noordelijke deel loopt langs de Johan van Zwedenlaan. Een groenstructuur die belangrijk is in de opbouw van stadsdeel Noord West Groningen. Grootschalige bebouwing is dan ook niet wenselijk in dit gebied. Voor het deel Hoendiep Noord is het van belang bij verdere ontwikkelingen rekening te houden met deze groene zone. Functioneel en ruimtelijk zal Hoendiep Noord de schakel zijn tussen het dorp Hoogkerk en de stad Groningen. De huidige bestemming, recreatie, wordt in dit bestemmingsplan overgenomen. Mochten er andere ontwikkelingen gaan plaatsvinden die niet onder deze bestemming vallen zal er voor deze locatie een nieuw bestemmingsplan gemaakt moeten worden. Nieuwe initiatieven zullen een eigen ruimtelijke procedure doorlopen. Een nieuwe ontwikkeling zal op een

## Bijlage - bestemmingsplan, toelichting en regels

verantwoorde manier moeten worden ingepast in de bestaande omgeving. Dat betekent dat er rekening gehouden moet worden met aanwezige cultuurhistorische en ruimtelijke waarden en de aanwezige groenstructuren, de aanwezigheid van het Westpark en de omliggende woningen. Gedacht wordt aan enkele solitaire gebouwen in het groen of mogelijk, in de toekomst, een extensieve woon-werklocatie.

### 2.2 Wonen

In het plangebied hebben drie percelen een woonfunctie, waarvan 2 woningen en 1 woongebouw met meerdere kamers bedoeld voor kamerverhuur.



*drie woningen aan het Hoendiep, nrs. 154 t/m 156*

### 2.3 Bedrijvigheid

Aan het Hoendiep 151 is een bedrijf met bedrijfswoning gevestigd, waar functies uitgeoefend mogen worden in milieucategorie 1 tot en met 3.2, met uitzondering van geluidzoneringsplichtige en risicovolle inrichtingen, conform bijlage 2, Staat van bedrijfsactiviteiten. Daarnaast zal de mogelijkheid worden geboden tot het vestigen van een daghorecavoorziening in het park.

### 2.4 Voorzieningen

Het Westpark biedt ruimte voor diverse voorzieningen. Naast recreatieve voorzieningen als wandelen en een hondenuitlaatgebied is er een skivijver aanwezig waar de vereniging Variaski gebruik van maakt. Een clubgebouw voor deze vereniging wordt opgericht bij de vijver. Bij de ingang van het Westpark wordt een clubgebouw voor de scouting gerealiseerd. Eveneens is voorzien in educatieve voorzieningen zoals een schooltuin.

### 2.5 Verkeer

Verschillende gemeentelijke beleidsnota's gaan uit van een nauwe samenhang tussen het ruimtelijke beleid en het verkeers- en vervoersbeleid.

## Bijlage - bestemmingsplan, toelichting en regels

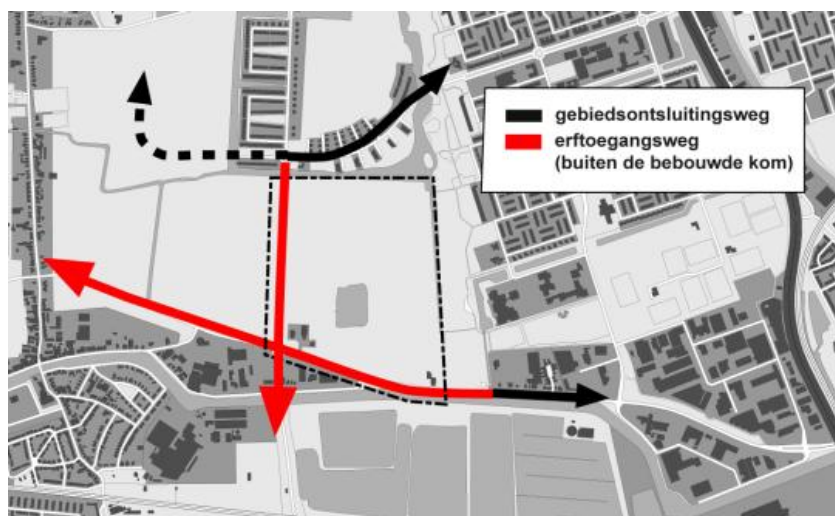
Dit tegen de achtergrond van het verbeteren van de bereikbaarheid en leefbaarheid van de stad. Het verkeers- en vervoersbeleid is vooral gericht op stimulering van het gebruik van het openbaar vervoer en langzaam verkeer. Dit impliceert een efficiënter gebruik van de bestaande verkeersruimte en een duidelijke verkeersstructuur. De doorstromingscapaciteit op het stedelijke hoofdwegennet 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

Het gebied wordt aan de zuidzijde begrensd door het Hoendiep en aan de westzijde door de Johan van Zwedenlaan. Beide wegen zijn gecategoriseerd als erftoegangswegen buiten de bebouwde kom waar een maximumsnelheid geldt van 60 km/u. De begrenzing in het noorden en oosten wordt gevormd door een natuurlijke barrière, het Vinkemaar.

Alle overige wegen binnen het plangebied zijn erftoegangswegen binnen de bebouwde kom, hoewel het hier geen woongebied betreft. De autoweg in het plangebied, de Tarralaan, heeft uitsluitend een ontsluitende functie van en naar de aanlegplaats van de skivijver Westpark, met uitzondering van de toeleidende wegen naar de woningen in het plangebied. Alle woningen gelegen binnen het plangebied worden ontsloten via het Hoendiep.

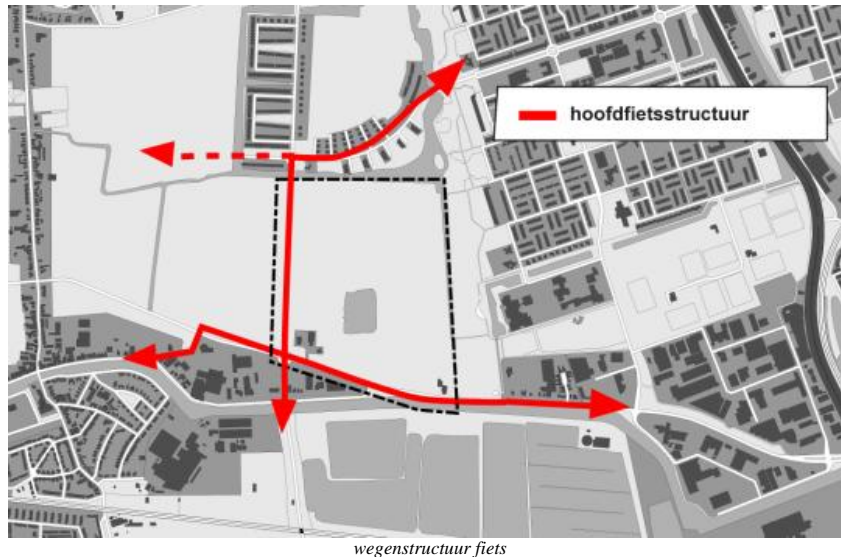


wegenstructuur auto

### Fiets

In de beleidsnota Fietsverkeer 2000 wordt de fietsstructuur in de stad onderverdeeld in een hoofdstructuur en een secundaire structuur. In het plangebied behoren het Hoendiep en de Johan van Zwedenlaan tot de hoofdstructuur. Beide wegen beschikken over een vrijliggende fietsstructuur. In het plangebied bevindt zich geen secundaire fietsstructuur.

## Bijlage - bestemmingsplan, toelichting en regels



### Parkeren

In het plangebied kan alleen worden geparkeerd op openbaar terrein en op het parkeerterrein ten behoeve van de waterskivijver. Daarnaast zullen er in de toekomst parkeerplaatsen gerealiseerd worden aan de Noordzijde van de Tarralaan. 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.

## 2.6 Openbare ruimte

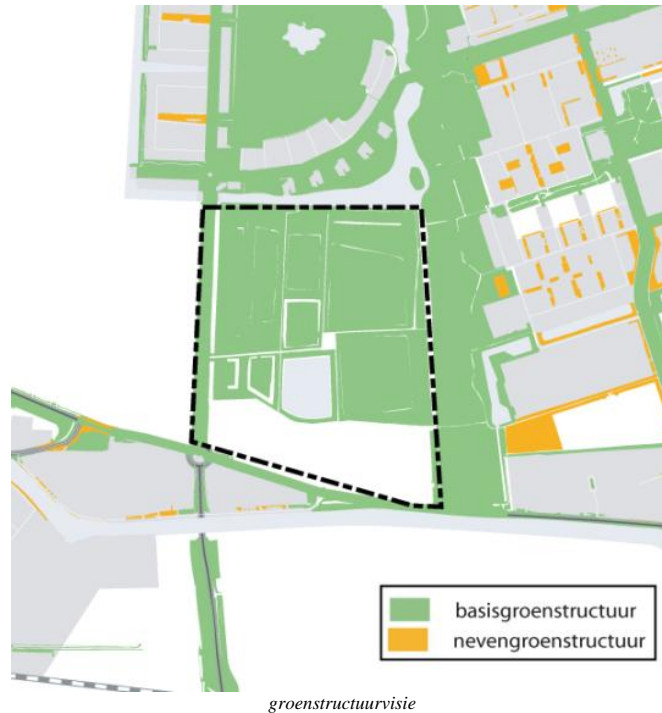
### 2.6.1 Groenstructuur

Het plangebied bestaat voor het grootste deel uit openbare ruimte. In de voorgaande paragrafen wordt beschreven op welke manier hiermee wordt omgegaan bij de ontwikkeling van het gebied. In deze paragraaf wordt uitsluitend ingegaan op het Groenstructuurplan en Boomstructuurplan welke bouwstenen zijn voor het ontwikkelingsconcept.

#### *Groenstructuurplan*

In de groenstructuurvisie Groene Pepers, vastgesteld in maart 2009, is op de groenstructuurkaart (zie kaart 4) onderscheid gemaakt tussen de basisgroenstructuur en de nevgroenstructuur. Gestreefd wordt naar versterking van de functionele kwaliteit en complementering van de basisgroenstructuur. Binnen het plangebied behoort het gehele Westpark tot de basisgroenstructuur. Dit geldt ook voor de Johan van Zwedenlaan. De zuidkant van het plangebied, Hoendiep Noord, is er niet beschermd op grond van het groenstructuurplan.

## Bijlage - bestemmingsplan, toelichting en regels



### *Boomstructuurplan*

In het Boomstructuurplan (vastgesteld in 2002) is de huidige situatie weergegeven en daarnaast de gewenste situatie met betrekking tot de boomstructuren in het plangebied. Er wordt onderscheid gemaakt tussen een hoofd- en nevenstructuur. Daarnaast wordt onderscheid gemaakt in de gewenste grootte van de bomen. De laanstructuren van de Johan van Zwedenlaan en het Hoendiep behoren tot de bomenstructuur.

De uitgangspunten met betrekking tot het groen en de bomenstructuren zijn in het bestemmingsplan verwerkt. De bestemmingen binnen het Westpark zijn groengerelateerd en houden de aanwezige basisstructuur in stand. De boomstructuren langs het Hoendiep en de Johan van Zwedenlaan vallen, omwille van de overzichtelijkheid op de plankaart, weliswaar binnen de bestemming Verkeer, maar het is niet de bedoeling deze structuren te wijzigen.

### **2.6.2 Waterstructuur**

Naast diverse afwateringssloten in het plangebied is de centrale vijver van betekenis voor de waterstructuur. De vijver is één van de landschappelijke dragers van het gebied. Diverse functies in het park zijn gerelateerd aan de vijver (o.a. waterskifunctie). Ook wordt aan het water de mogelijkheid geboden om een aantrekkelijke verblijfsplek te realiseren (in de vorm van horeca). De oostkant van de vijver heeft een ecologische functie. Opmerkelijk is het niveauverschil met de omgeving. Het water ligt, net als het gehele park, ongeveer vier meter hoger dan het omliggende land.



## **Bijlage - bestemmingsplan, toelichting en regels**

In het gebied aan de zuidkant is het slotenpatroon nog origineel uit de tijd dat het gebied werd drooggemalen. Dit heeft een zekere cultuurhistorische waarde (beschermd via aanduiding). Deze sloten hebben de bestemming Water.

## Bijlage - bestemmingsplan, toelichting en regels

## Bijlage - bestemmingsplan, toelichting en regels

### Hoofdstuk 3 Randvoorwaarden / omgevingsaspecten

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

#### 3.1 Duurzaamheid, energie en leefomgevingskwaliteit

Duurzame ontwikkeling is 'ontwikkeling die aansluit op de behoeften van het heden zonder het vermogen van toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen', aldus de definitie van de VN-commissie Brundtland uit 1987.

##### *Beleidskaders*

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

##### *Energie*

In het bestemmingsplan kunnen alleen ruimtelijk relevante aspecten van energie worden gereguleerd. Een bestemmingsplan regelt namelijk alleen het gebruik van de (boven- en onder)grond, (oppervlakte)water, de opstallen en bepaalt de functies en daarmee de bouw mogelijkheden. Het bestemmingsplan fungeert als toetsingskader voor omgevingsaanvragen voor bouw, aanleg of sloop.

##### *Andere aspecten*

Andere aspecten van duurzaamheid, die ruimtelijk niet relevant zijn, worden geregeld in publiek-private samenwerking, convenanten, het programma van eisen, het exploitatieplan en de anterieure (privaatrechtelijke) overeenkomst zoals een bouw-, aanleg- of sloopvergunning.

##### *Leefomgevingskwaliteit*

De leefomgevingskwaliteit vormt een belangrijk onderdeel van de totale afweging over ruimtelijke plannen binnen de gemeente. Naast de milieukwaliteiten, zoals onder andere geluidhinder, fijnstof, externe veiligheid en bodemkwaliteit maken groen, water en ecologie onderdeel uit van de leefomgevingskwaliteit. Hieraan wordt in andere paragrafen aandacht besteed. Daar waar nodig zijn onderzoeken verricht en is aangegeven wat gedaan kan worden om de milieubelasting voor de omgeving te beperken.

##### *Conclusie*

Dit bestemmingsplan maakt geen grootschalige ontwikkelingen mogelijk. Dit maakt dat een concrete vertaling van het hierboven weergegeven beleid pas aan de orde is bij ver- of nieuwbouwplannen, passend binnen het regime van dit bestemmingsplan. Hierbij is het stimuleren van het toepassen van de duurzaamheidsprincipes het uitgangspunt, ook bij particuliere initiatieven.

#### 3.2 Archeologie

##### *Inleiding*

In 1992 is door Nederland het 'verdrag van Valletta' ondertekend, in de volksmond ook wel 'verdrag van Malta' genoemd.

Het verdrag van Malta is wettelijk vertaald met een ingrijpende wijziging in de Monumentenwet '88 en enkele andere wetten, zoals de ontgrondingenwet en de woningwet.

## Bijlage - bestemmingsplan, toelichting en regels

Hierin wordt de verantwoordelijkheid voor een goede omgang met eventueel aanwezige archeologische waarden bij de gemeenten gelegd. De bescherming van die waarden dient te worden meegenomen in de ruimtelijke ordening, dat wil zeggen 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.

### *Bekende archeologische waarden*

Direct ten oosten van het plan Westpark is in 2005 naar aanleiding van de aanleg van waterpartijen en helofytenfilters aan de Eelderbaan een opgraving verricht. Hierbij werd een klein boeren erf aangetroffen, daterend rond de jaartelling (late ijzertijd - vroeg romeinse tijd).

De aanwezigheid van deze bewoningsresten uit deze tijd op deze locatie is bijzonder te noemen. Het gebied – een veengebied tussen de zandruggen van de Hondsrug en de rug van Tynaarlo in- kende een lage verwachtingswaarde, vanwege de drassige omstandigheden.

Kennelijk heeft men zich in een tijdelijk drogere periode zich toch in het veen gewaagd. Een vergelijkbare nederzetting uit dezelfde tijd onder dezelfde omstandigheden werd in 2007 opgegraven nabij Matsloot.

Tijdens de opgravingen van Eelderbaan konden resten van een veekraal, schuren en een mogelijke spieker (bijgebouw) worden gedocumenteerd. Het vondstmateriaal wijst erop dat op deze boeren nederzetting een gemengd bedrijf werd gevoerd dat geënt was op zelfvoorziening. In deze opgraving werd een hoofdgebouw (boerderij) niet aangetroffen, maar gezien de aangetroffen nederzettingen is de aanwezigheid van een boerderij in de nabije omgeving zeer aannemelijk.



*Deel van het ontgraven westelijke bassin van het helofytenfilter voor aanvang van de archeologische werkzaamheden. Duidelijk te zien zijn de paalkuilen die de directe aanleiding voor het onderzoek gaven.  
Foto: ARC*

## Bijlage - bestemmingsplan, toelichting en regels

### *Verwachte archeologische waarden*

Het opgegraven boeren erf ten oosten van plan Westpark zou zich kunnen hebben uitgestrekt tot in het zuidoostelijke gedeelte van het plan zelf, ware het niet dat juist op deze plek zich een waterpartij bevindt. De kans is niet waarschijnlijk dat zich intacte resten bevinden onder de waterpartij. Het is niet ondenkbaar dat in het plan Westpark zich nog meer archeologische resten van bijvoorbeeld de genoemde hoofdboerderij bevinden. Deze resten zouden zich dan moeten bevinden onder de terralaag waarmee het terrein al langer geleden is opgehoogd.

Gezien de bestemming die gaat gelden voor het plan Westpark en de geringe graafwerkzaamheden die zijn voorzien werd er geen archeologisch vooronderzoek verricht voor dit bestemmingsplan. Gezien de mogelijke waarden (dieper) in de ondergrond wordt het gebied wel mede bestemd als van archeologische (verwachtings) waarde (2).

### **3.3 Ecologie**

#### *Ecologische groenstructuur*

Het Westpark heeft een sterk groene en landschappelijke beleving. Zowel de weilanden met boerderijvormen langs het Hoendiep als het sterk geplooid en opgehoogde zogenaamde Italiaans mozaïek. Tot 2009 vormde dit stadsdeel geen onderdeel van de Stedelijk Ecologische Structuur. Met de aanleg van de skivijver met een aansluitend moerasje is dit deel eveneens aan de SES kaart toegevoegd. Tevens zijn de grenzen van het gebied zeer waardevol. De noordzijde vormt een ecologisch waardevolle waterverbinding tussen het Aduarderdiep en de Eelderbaan. De westzijde vormt een ecologisch waardevolle groenverbinding als onderdeel van het tracé Peizermade – Selwerderhof - Koningslaagte. De oostzijde betreft de Eelderbaan. Een nieuw stadspark met hoge natuurwaarden. Verschillende vleermuissoorten gebruiken de boomstructuren en/of waterwegen als trekroute. Deze trekroutes zijn wettelijk beschermd. Behoud en versterking van deze zones is van groot belang. De genoemde kerngebieden en verbindingzones staan op de Stedelijke Ecologische Structuurkaart van 2011. De Structuurkaart is door de Raad vastgesteld.

#### *Natuurwaarden*

De huidige (stads)natuurwaarden zijn relatief hoog. In al deze gebieden leven belangrijke (deel)populaties van onder andere verschillende en beschermde vleermuissoorten, marters, muizen, hazen, egels, amfibieën, libellen, vlinders en vele vogelsoorten. De boerderijen herbergen enkele broedpopulaties van zwaluwen. De groenstructuren met groenblijvende coniferen trekken verschillende vogelsoorten. De nieuwe skiplas heeft het verlies van natuurwaarden door dempen van de voormalige plas verbazend snel gecompenseerd. Een groot aantal water- en moerasvogelsoorten waaronder zeldzame dodaars heeft de nieuwe plas gevonden. Naast vogels is de plas aantrekkelijk voor een grote populatie groene kikkers. Het inzaaien van kruiden en de aanplant van bloemrijke oeverplanten heeft het vlinder- en insectenleven sterk bevorderd.

#### *Gewenste ontwikkeling*

Genetische uitwisseling en klimaatopwarming vragen om duurzame, goed functionerende verbindingen. Optimale stadsverbindingen zijn minimaal 25 meter breed en bevatten een boom-, struik- en kruidlaag om voor een doelsoort als wezel en egel passeerbaar te zijn. Bij langere verbindingzones zijn aansluitende kleinere groengebieden als ondersteuning van belang. Bij ruimtelijke ontwikkelingen geldt daarom het behoud van de genoemde kerngebieden en verbindingzones. Alle boomstructuren in het gebied zijn waardevol voor vogels en vleermuizen als nestplaats, voedselvoorziening en trekroute. De kap van bomen moet worden voorkomen en inrichting en beheer moeten afgestemd zijn op het Doelsoortenbeleid Noord.

#### *Waterstructuur*

Het water van de nieuwe skiplas heeft een relatief hoge kwaliteit. In korte tijd hebben zich veel verschillende en waardevolle organismen gevestigd. Vooral het voor waterskiërs afgesloten moerasdeel is soortenrijk met veel voortplantingsplaatsen. De oevers zijn ecologisch ingericht en soortenrijk in planten.

## Bijlage - bestemmingsplan, toelichting en regels

Naast deze plas vertonen de sloten in het zuidelijke weidegebied hogere natuurwaarden.

### *Overige aandachtspunten*

Gebouwen zijn in dit gebied schaars aanwezig. Vanwege hun aard en ouderdom herbergen zij soms specifieke natuurwaarden voor bijvoorbeeld vleermuizen en vogels. Door middel van quickscans en zonodig nader onderzoek dienen de ruimtelijke ontwikkelingen waaronder sloop en nieuwbouw getoetst te worden aan Flora- en Faunawet als ook het stedelijke ecologische beleid. Speciale aandacht bij nieuwe bebouwingsvormen moet gaan naar mogelijkheden voor gierzwaluwen, visdiefjes en zwaluwen op daken en in gevels.

Bij nieuwbouw moet tevens nadrukkelijk ingezet worden naar het realiseren van dakvegetaties.

Deze dragen in een intense stad in hoge mate bij aan verhoging van de kwaliteit van de leefomgeving.

### 3.4 Water

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

In figuur 1 is het beleidskader weergegeven.

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

Figuur 1 Beleidskader

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.

## Bijlage - bestemmingsplan, toelichting en regels

- 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 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 (Warteroets). 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.



*Structuur oppervlaktewater systeem*

## Bijlage - bestemmingsplan, toelichting en regels

### 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, dit streefbeeld bepaalt het onderhoud en beheer. Functiegericht beheer en onderhoud sluit aan bij de centrale ambitie op watergebied: het streven naar een duurzaam stedelijk waterbeheer.

In onderstaande figuren is de huidige situatie en de ambitie voor water weergegeven.



Figuur 4 Huidige waterfunctie en ambitie waterfunctie

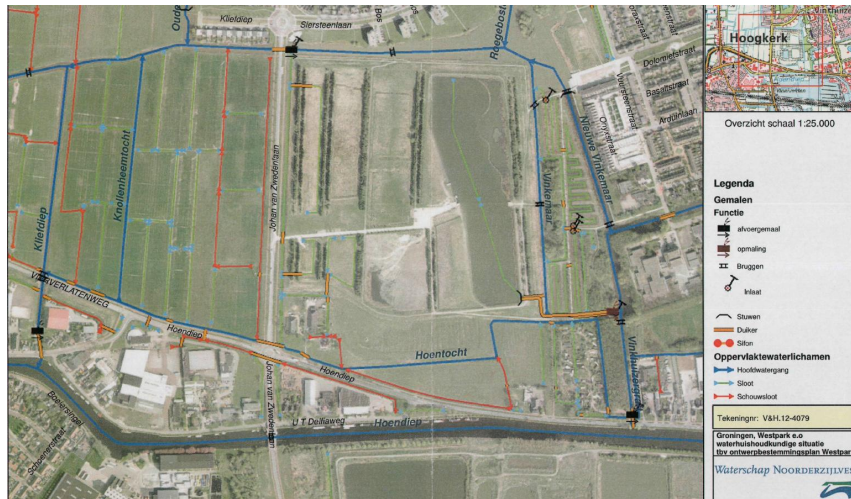
In het gebied van bestemmingsplan komen de volgende functies voor:

- Stedelijk water
- Duurzaam stedelijk water
- Stedelijk natuurwater
- Stedelijk water: Ligt in de regel in het stedelijk gebied en nabij woonwijken. Het water dient voor berging van water en deels voor de aan- en afvoer van water.
- Duurzaam stedelijk water: Treffen we veelal aan in of nabij nieuwe woonwijken en in kleinere stadsparken. Dit water heeft een goede waterkwaliteit.
- Stedelijk natuurwater: Bestaat uit wateren in de stedelijke groengebieden die onderdeel zijn van de Stedelijke Ecologische Structuur. Ze hebben een zeer goede waterkwaliteit. De oever- en watervegetatie zijn een wezenlijk onderdeel van de biotoop.

De Vinkemaar, de watergang langs de oostzijde van het plangebied heeft de functie stedelijk natuurwater. De watergang langs de noordzijde van het plangebied, onderdeel van de Roegebosocht heeft deels de functie duurzaam stedelijkwater en deel de functie stedelijk natuurwater. Beide wateren zijn in de legger van waterschap Noorderzijvest opgenomen als hoofdwatergang.



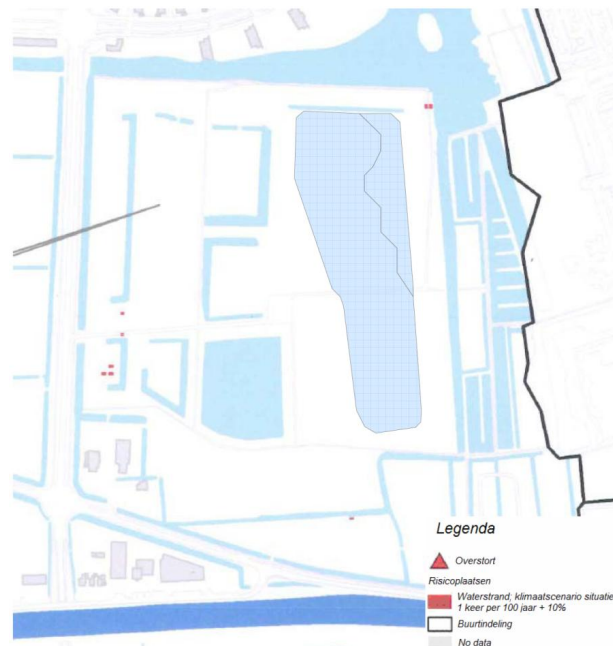
## Bijlage - bestemmingsplan, toelichting en regels



legger waterschap Noorderzijlvest

### Waterberging

In het plangebied is voldoende waterberging aanwezig om het neerslagoverschot dat tijdens het klimaatscenario T=100+10% optreedt te bergen. (Bron Stedelijke Wateropgave).



vastgesteld  
gemeente Groningen - bestemmingsplan Westpark

27

## Bijlage - bestemmingsplan, toelichting en regels

### Randvoorwaarden/ omgevingsaspecten

#### 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 en/of door bestaande watergangen of waterpartijen te verbreden. Als vuistregel wordt een compensatie van 10% van de toename van het verharde en / of bebouwde 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 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 of 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.

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

#### **Maaiveldhoogte**

De maaiveldhoogte ter plaatse van de geprojecteerde ontsluitingsweg van de bebouwing varieert globaal van 0,0 m NAP aan de westzijde tot circa +5,2 m NAP nabij de waterskivijver.

#### Ontwateringsdiepte en drooglegging

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 meter zijn en bij gebouwen moet dit minimaal 0,20 meter zijn beneden de afdekking van de bodem van de kruipruimte. Bij kruipruimteloos bouwen moet deze afstand minimaal 0,20 meter beneden de fundering zijn..

Het streefpeil voor de skivijver is vastgesteld (in een door het waterschap verleende watervergunning) op +4.30 meter NAP. Het streefpeil in het Vinkemaar wordt thans op -1.60 meter NAP gehouden en de streefpeilen zijn in de Hoentocht -1,50 meter NAP (winterpeil) en -1,70 meter NAP (zomerpeil).

De drooglegging in het plangebied varieert als gevolg van de grote verschillen in de maaiveldhoogte en is het kleinst nabij de waterskivijver. Aan de westzijde nabij de aansluiting op de Johan van Zwedenlaan bedraagt de drooglegging 1,5 m en aan de oostzijde nabij de vijver 0,9 m.

De bodem onder het plangebied bestaat uit klei. Dit betekent dat zowel in de openbare weg als mogelijk ook in de percelen drainage aangelegd moet worden om aan de droogleggingseisen te voldoen. De drainage kan aangesloten worden op het regenwaterriool.

#### Riolering

De toekomstige droogweerafvoer wordt middels een nog te bouwen rioolgemaal aan de Johan van

## Bijlage - bestemmingsplan, toelichting en regels

Zwedenlaan, afgevoerd via de bestaande persleiding. De droogweerafvoer wordt ingezameld middels een vrijvervalriool in de Tarralaan/weg dat afvoert naar het geprojecteerde rioolgemaal. Het gemaal injecteert het afvalwater in de persleiding langs de Johan van Zwedenlaan.

Het afstromende regenwater wordt via een rwa-stelsel rechtstreeks afgevoerd naar de watergang langs de Johan van Zwedenlaan. Het water kan niet afgevoerd worden naar de waterskivijver omdat het waterpeil daarvan te hoog is ten opzichte van het maaiveld.

De bestaande woningen aan de zuidzijde van het plangebied zijn middels een drukrioolaangesloten op het gemeentelijke riool. De maaiveldhoogte ter plaatse van de geprojecteerde ontsluitingsweg van de bebouwing varieert globaal van 0,0 m NAP aan de westzijde tot circa +5,2 m NAP nabij de waterskivijver.

### 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 verharde en bebouwde 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 energielurende voorzieningen zoals airco's en dergelijke.

### **Openbare ruimte**

#### Waterstructuur huidige situatie

Binnen het plangebied liggen een aantal watergangen, deze liggen rond de kamers (deelgebieden in het park) en ten zuiden van het park. Daarnaast ligt aan de westzijde van het plangebied een waterskivijver.

De waterskivijver is een solitaire vijver en wordt op peil gehouden middels een gemaal. In de noordoost hoek is een gebied ingericht als ecologische plas-draszone.

De watergangen voeren af in zuidwestelijke richting. Bij de rotonde Hoendiep – Johan van Zwedenlaan ligt een duiker onder de straat door en stroomt het water richting het landelijke gebied.

### **3.5 Milieu**

Het voorliggende plan is een conserverend plan, dat in het kader van de actualisering van de oude bestemmingsplannen is opgesteld. Dit betekent dat er geen nieuwe ontwikkelingen in dit plan worden meegenomen.

De volgende paragrafen gaan in op de milieuaspecten die relevant zijn voor dit conserverende bestemmingsplan. Achtereenvolgens wordt ingegaan op bedrijven(terreinen), geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid en bodem.

#### **3.5.1 Bedrijvigheid**

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.

## Bijlage - bestemmingsplan, toelichting en regels

Nabij het plangebied bevindt zich de fabriek van Suiker Unie. Begin 2008 is er voor de suikerfabriek 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. Het plangebied ligt nagenoeg volledig binnen de IMR-contour. Omdat er geen nieuwe woningen zijn voorzien in het plangebied heeft de IMR-contour geen invloed op dit bestemmingsplan. De IMR-contour uit 2008 is als **bijlage** bij dit plan gevoegd. Met de sluiting van de suikerfabriek in de stad Groningen wordt sinds 2010 gewerkt aan een nieuwe IMR-contour. De verwachting is dat de nieuwe contour in 2012 vastgesteld wordt.

De belangrijkste bron van geur vanwege bedrijvigheid is de suikerfabriek. De suikerfabriek veroorzaakt in de herfstperiode een geurbelasting. De normen waaraan de suikerfabriek moet voldoen zijn in de vergunningen, welke zijn gebaseerd op de Wet milieubeheer, vastgelegd.

Binnen het plangebied bevinden zich op het zuidelijke deel enkele bestaande woningen. Verder is op Hoendiep 151 een pand gevestigd die een bedrijfsbestemming heeft met bedrijfswoning. Hier is maximaal milieucategorie 3.2 aan bedrijvigheid toegestaan, met uitzondering van geluidzoneringsplichtige en risicovolle inrichtingen. In het plangebied bevindt zich verder één inrichting in de categorie 3 conform de beschrijving van de VNG in “Bedrijven en milieuzonering”. Deze inrichting is Variaski. Op dit moment veroorzaakt deze inrichtingen 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.

### 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
- industrielawaai
- spoorweglawaai

Voor de bestaande situatie in dit plangebied zijn de eerste twee bronnen van geluidhinder relevant.

#### *1. Wegverkeerslawaai*

In en langs het plangebied liggen zoneplichtigewegen zoals de Johan van Zwedenlaan en het Hoendiep. Alle zoneplichtigewegen 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. Een maatregel om

## Bijlage - bestemmingsplan, toelichting en regels

het wegverkeerslawaaï te beperken is het toepassen van stil asfalt. Waar nodig en (technisch) mogelijk kan een wegdek bij groot onderhoud worden vervangen door stil asfalt.

### 2. Industrielawaai

Het plangebied ligt volledig binnen het gezoneerde industrieterrein Groningen West Hoogkerk. Deze zone is vastgesteld bij Koninklijk Besluit (KB). De zone heeft echter geen invloed op de bestaande situatie. Voor de bestaande situatie heeft de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde geen gevolgen. Dit in tegenstelling tot nieuwe situaties. Bouwactiviteiten voor woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen binnen de akoestische invloedssfeer van de industrieterreinen mogen niet zonder meer plaatsvinden. Hiervoor moet een hogere waarde in het kader van de Wet geluidhinder worden vastgesteld.

### 3.5.2 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit geeft het kwaliteitsniveau aan waaraan de buitenlucht moet voldoen om ongewenste effecten van luchtverontreiniging op de gezondheid van mensen te voorkomen. In deze wet zijn luchtkwaliteitsnormen vastgelegd voor onder meer stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>).

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 het actualisatie bestemmingsplan Westpark is bekeken wat het effect van het verkeer op de luchtkwaliteit in kaart te brengen. Op basis van deze beoordeling kan geconcludeerd worden dat vanwege de luchtkwaliteit er geen belemmeringen zijn voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

### 3.5.3 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 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.

De minister van Infrastructuur & Milieu (I&M) is verantwoordelijk voor de coördinatie van het externe veiligheidsbeleid voor gevaarlijke stoffen. Het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI, VROM, 2004, laatst gewijzigd 2009) 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 (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).

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.

De Milieudienst van de gemeente Groningen heeft voor het bestemmingsplan 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 volgende bron:

- Hoge druk aardgasleiding N-507-50-KR-010

Voor deze hoge druk aardgasleiding geldt dat de plaatsgebonden risicocontour op de leiding zelf ligt.

## Bijlage - bestemmingsplan, toelichting en regels

Tevens geldt er een zogenoemde 'belemmeringenstrook' van 5 meter aan weerskanten van de buisleiding. Dit betekent dat binnen deze strook geen bebouwing mag worden geprojecteerd. De afstand waarbinnen het groepsrisico moet worden beschouwd bedraagt 140 meter aan weerskanten van de leiding. Op basis van eerder gemaakte berekeningen voor een dergelijke leiding in een plangebied met een hogere bevolkingsdichtheid, kan geconcludeerd worden dat het groepsrisico voor dit plangebied niet van enige betekenis is (zie **bijlage**: rapport 'Reitdiep GR-berekeningen 13-10-2010').

Aangezien er binnen voorliggend plan geen nieuwe ontwikkelingen zijn kan worden volstaan met een beperkte groepsrisicoverantwoording. Deze beperkte groepsrisicoverantwoording bestaat uit een beoordeling van de aspecten 'bestrijdbaarheid' en 'zelfredzaamheid'. Deze beperkte verantwoording is opgesteld door de regionale brandweer.

De opmerkingen van de regionale brandweer zijn in de drie onderstaande alinea's weergegeven.

Bij een ongeval met de buiten het plangebied gelegen hogedruk aardgastransportleiding N-507-50, zijn in het oostelijke deel van het plangebied dodelijke hittestralings- en overdrukeffecten mogelijk.

Uit beoordeling van het aspect bestrijdbaarheid blijkt, dat een gasincident niet snel te bestrijden is. Hierdoor is het noodzakelijk om het gebied te ontruimen en de omgeving te koelen dan wel secundaire branden te blussen. Het plangebied is echter maar eenzijdig bereikbaar. Daarnaast zijn in het plangebied nauwelijks adequate bluswatervoorzieningen aanwezig. De brandweer adviseert om het aanwezige open water geschikt (bereikbaar) te maken om te kunnen dienen als secundaire bluswatervoorziening. Daarnaast adviseert de brandweer om bij een eventuele nadere invulling van het plangebied, het gebied tweezijdig bereikbaar te maken en primaire bluswatervoorzieningen aan te brengen bij te realiseren bebouwing.

Uit beoordeling van het aspect zelfredzaamheid blijkt, dat in het plangebied geen sprake is van langdurig verblijf van groepen verminderd zelfredzame personen. Daarnaast biedt het plangebied voldoende vluchtwegen om het gebied te verlaten. Het oostelijke deel van het plangebied, dat is gelegen binnen het invloedsgebied van de hogedruk aardgastransportleiding, ligt ook binnen het sirenebereik van het bestaande WAS. Het voorliggende bestemmingsplan geeft daarom geen aanleiding tot het treffen van maatregelen ten aanzien van het aspect zelfredzaamheid.

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

### 3.5.4 Bodem

Het gebied is, volgens de bodemfunctiekaart, voornamelijk bestemd voor de functies: wonen met tuin, plaatsen waar kinderen spelen en oppervlaktewater. De bodemkwaliteit voldoet over het algemeen aan de normen die gekoppeld zijn aan het gebruik of de huidige functie. Een groot gedeelte van het plangebied is een uitzonderingsgebied binnen de bodemkwaliteitskaart. Dit betekent dat over dit gebied geen uitspraken te maken zijn over de gemiddelde bodemkwaliteit ter plaatse. Dit komt omdat dit gedeelte van het plangebied (Italiaans Mozaïek) in het verleden gebruikt is als hergebruikslocatie voor grond. Voor het plangebied is een inventarisatie van de bodemkwaliteit gemaakt. Deze inventarisatie is als **bijlage** bij dit plan gevoegd.

Bodemverontreiniging kan bestaan uit bronverontreiniging of diffuse verontreiniging. Een bronverontreiniging is een verontreiniging die kan worden gekoppeld aan een bron of oorzaak. Dit in tegenstelling tot een diffuse verontreiniging die ontstaan is door jarenlange gebruik van de bodem en waarbij de verontreiniging niet tot een specifieke bron is te herleiden.

Binnen het plangebied zijn een aantal locaties bekend die verdacht zijn van een ernstige bodemverontreiniging. De verdachtmakingen kunnen het gevolg zijn van bodembedreigende activiteiten, dempingen of een eerder bodemonderzoek. Er zijn geen locaties bekend waar een geval van ernstige bodemverontreiniging is vastgesteld.

## Bijlage - bestemmingsplan, toelichting en regels

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 Wabo-vergunning in ieder geval noodzakelijk.

Eventuele diffuse bodemverontreiniging ontstaat door jarenlang gebruik en de verontreiniging is niet tot een specifieke bron te herleiden. Uit de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Groningen blijkt dat in het plangebied een diffuse bodemverontreiniging voorkomt waarbij de te verwachten gemiddelde bodemkwaliteit onder de zogenaamde 'Maximale Waarde Wonen' blijft. 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.

### Conclusie

In het plangebied bevinden zich locaties met diffuse bodemverontreiniging, maar er zijn geen gevallen van ernstige bodemverontreiniging vastgesteld.

Bij het aandienen van nieuwe (bouw)initiatieven zal de aanvraag om een WABO-vergunning vergezeld dienen te gaan van een nader bodemonderzoek, om te kijken of de bodemkwaliteit ter plaatse de gevraagde functie niet in de weg staat.

### 3.6 Kabels, leidingen en straalpaden

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

#### Riolering

Langs de Johan van Zwedenlaan ligt de buiten gebruik zijnde Hoogkerk - Waddenzee leiding (HoWa-leiding) welke in het verleden het effluent van de zuivering van de voormalige suikerfabriek afvoerde. Voor de geprojecteerde woonwijk De Held III zijn in het structuurplan van de westrand afspraken gemaakt voor de aanvoer van Drents water. Voor de Hoogkerk -Waddenzee leiding houdt het in dat deze leiding een nieuwe schoonwater functie kan krijgen. In de rapportage van de westrand is het volgende opgenomen over deze Hoogkerk waddenzeeleiding: "De realisatie van de aanvoer van Drents water is het centrale onderdeel van alle bestuurlijk vastgelegde plannen voor de westrand. Daarnaast heeft dit als basis gediend voor een uitgebreid subsidieproject waarmee circa 3,5 miljoen subsidie is verkregen op het aanpassen van het watersysteem. Nadrukkelijk is afgesproken met de subsidieverlener dat de wateraanvoer afgerond zou worden.

Met het verdwijnen van de suikerfabriek tussen Hoogkerk en Groningen is een belangrijk gegeven naar voren gekomen. De voormalige afvoerleiding van het water vanuit de zuiveringen van de suikerfabriek richting de Waddenzee (HWL) is beschikbaar gekomen. Deze leiding loopt vanaf het waterzuiveringsterrein van Hoogkerk, onder het Hoendiep door, naar de Waddenzee. Met het verdiepen van het van Starckenborghkanaal is deze hier onderbroken. Deze leiding is enkele jaren geleden onderzocht en deze blijkt in goede staat te verkeren.

Met het beschikbaar komen van de HWL (Hoogkerk-Waddenzee-Leiding) kan deze gebruikt worden om het Drentse water vanaf het zuiveringsterrein ten zuiden van het Hoendiep, in één keer ondergronds naar de Frieschestraatweg te brengen.

## Bijlage - bestemmingsplan, toelichting en regels

Hierdoor hoeven geen grote nieuwe kunstgrepen uitgevoerd te worden om het Drentse water op een hoger peil door een laag gelegen gebied als De Held III te leiden. Het water kan vervolgens op een 'natuurlijke' manier door de wijken van de westrand stromen, waarbij de bestaande peilen en maaiveldhoogtes gevolgd worden.

Gezien de recente ontwikkelingen rond De Held III in combinatie met het nieuwe ontwerp is geconcludeerd dat het afronden van de aanvoer van het schonere Drentse water niet meer afhankelijk is van de realisatie van De Held III.

Waterschap Noorderzijlvest zal de realisatie van de leiding opnemen in hun meerjarenplanning.

In het plangebied bevinden zich de volgende kabels en leidingen die als dubbelbestemming op de verbeelding en in de regels zijn opgenomen:

- Een voormalige vuilwaterleiding die vanaf Hoogkerk richting de Waddenzee loopt en die in gebruik genomen gaat worden als schoonwaterleiding.
- Aan de zuidzijde van het plangebied liggen enkele woningen, deze zijn middels een drukriool aangesloten op het gemeentelijke riool die parallel aan de Johan van Zwedenlaan loopt, vanaf Hoogkerk naar de woonwijk de Held.
- In het uiterste zuidoosten van het plangebied ligt een heel klein stukje van de leidingzone van de riooldrukleiding die richting het oosten loopt.



# Bijlage - bestemmingsplan, toelichting en regels

## Hoofdstuk 4 Juridische toelichting

### 4.1 Algemeen

Het bestemmingsplan Westpark 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.

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 kaart (verbeelding) is variabel in schaal doordat kan worden in- en uitgezoomd, en bezit een meetfunctie. Het digitale plan is raadpleegbaar via het internet ([bestemmingsplannen.groningen.nl](http://bestemmingsplannen.groningen.nl) alsook [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://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.	(Bestemmings)plan	Vastgesteld door de gemeenteraad	Goedgekeurd door gedeputeerde staten
224	Vinkhuizen West	20-6-1977	22-8-1978
367	De Held	19-9-1994	10-5-1995
414	Noord-Zuid Route	20-12-2000	26-6-2001
H1	Plan in Hoogkerk	2-2-1956	25-1-1957

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
Aanvullende bepalingen terreinen bestemming bijzondere bebouwing	18-9-1978	4-12-1979

### 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, toelichting en regels

### Bestemmingsregels

#### Artikel 4 Groen

Het park heeft de bestemming Groen met de bij openbaar groen behorende doeleinden. Daarnaast is er ruimte voor de volgende voorzieningen:

In het gebied met de specifieke bouwaanduiding sba-1 op de verbeelding mag een bouwwerk, geen gebouw zijnde, van maximaal 15 meter hoogte worden opgericht, zoals bijvoorbeeld een uitkijktoren. Voorwaarde hierbij is dat in het gehele plangebied uitsluitend 1 dergelijk bouwwerk mag worden opgericht.

Ter plaatse van de functieaanduiding 'horeca' op de verbeelding mag een daghorecagelegenheid (horecacategorie 1 en 2) worden gerealiseerd. De oppervlakte en de bouwhoogte van het horecagebouw mogen maximaal 200 m<sup>2</sup> respectievelijk 7 meter bedragen.

Het loslopen van honden in het plangebied is toegestaan, mits conform hetgeen geregeld is in het hondenbeleid van de gemeente Groningen. Hierin zijn de toegestane losloopgebieden en -routes voor honden aangegeven.

#### Artikel 5 Groen - 1

Functies die mogelijk gemaakt worden, zijn ten behoeve van het verenigingsleven (Variaski, scouting), educatie (schooltuinen), kinderen (sport en spel, schooltuinen, een commerciële speeltuin en kinderopvang), volkstuinen, sport en recreatie zoals beachvolleybal, sportieve functies passend in het park zoals een sportklimwand of outdoor-gym en ecologie (diverse ingerichte zones, natuureducatie). Gebouwen die ten behoeve van deze functies worden opgericht mogen een maximale oppervlakte van 500 m<sup>2</sup> bedragen met een maximale bouwhoogte van 5 meter. Er is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor een bouwhoogte tot maximaal 7 meter.

Een additionele voorziening in de vorm van ondergeschikte horeca is toegestaan onder de voorwaarde dat de maximale oppervlakte hiervan 150 m<sup>2</sup> bedraagt. Het betreft bijvoorbeeld horeca in clubhuizen, verenigingsgebouwen of bedrijfskantines. Het gaat dan om inrichtingen, waarbij het doel van het bezoek in hoofdzaak is gericht op andere activiteiten dan consumptie, en waarbij de horecafunctie uitsluitend in relatie met die andere activiteiten voorkomt.

Voorts mag in het gebied met de 'specifieke bouwaanduiding -1' op de verbeelding een bouwwerk geen gebouw zijnde van maximaal 15 meter hoogte worden opgericht, zoals bijvoorbeeld een uitkijktoren. In het gehele plangebied mag 1 dergelijk bouwwerk, geen gebouw zijnde, worden opgericht.

Het bouwen van erf- of perceelafscheidings is toegestaan tot een maximale bouwhoogte van 1 meter, conform het Besluit omgevingsrecht, waarin dergelijke bouwwerken vergunningvrij zijn toegestaan. Met afwijkingsbevoegdheid is het mogelijk een bouwhoogte van 2 meter te realiseren.

Het loslopen van honden in het plangebied is toegestaan, mits conform hetgeen geregeld is in het hondenbeleid van de gemeente Groningen. Hier zijn de toegestane losloopgebieden en -routes voor honden aangegeven.

#### Artikel 6 Groen - 2

Deze bestemming is van toepassing op het gebiedje gelegen aan de zuidoostkant van het plangebied. Hier ligt een perceel waarvan een karakteristieke boomgaard onderdeel uitmaakt (zie ook 2.1.2 voor de beschrijving).

#### Artikel 7 Recreatie

In deze bestemming zijn dagrecreatieve voorzieningen toegestaan, waarbij het maximaal te bebouwen oppervlak ten behoeve van gebouwen maximaal 250 m<sup>2</sup> mag bedragen met een goothoogte van maximaal 4 meter en een bouwhoogte van maximaal 6 meter, afgedekt met een kap.

Met afwijkingsbevoegdheid is plat afdekken van het gebouw tot goothoogte (maximaal 4 meter) toegestaan en overschrijden van de goothoogte met maximaal 10 procent.

## Bijlage - bestemmingsplan, toelichting en regels

### **Artikel 8 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. Dit in aanvulling op de mogelijkheden van het vergunningsvrije bouwen die de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) sinds 1 oktober 2010 biedt.

### **Artikel 9 Bedrijf**

Aan het Hoendiep 151 is een bedrijf met bedrijfswoning gevestigd, waar functies uitgeoefend mogen worden in milieucategorie 1 tot en met 3.2, met uitzondering van geluidzoneringsplichtige en risicovolle inrichtingen, conform bijlage 2, Staat van bedrijfsactiviteiten.

Omdat Hoendiep 151 een beeldbepalende boerderij is van het type kop-romp (gebouwd tussen 1830 en 1867) en een hoge cultuurhistorische waarde heeft, is het bouwvlak strak om het bestaande hoofdgebouw (op de verbeelding aangegeven met de functieaanduiding 'bedrijfswoning') getrokken en de goot- en bouwhoogte zijn zonder afwijkingsbevoegdheden op de verbeelding weergegeven.

### **Artikel 10 Verkeer**

De bestemming Verkeer omvat de hoofdverkeersstructuur in het plangebied. Het gaat hier om de Johan van Zwedenlaan, die noord-zuid georiënteerd is en de wijk De Held verbindt met Hoogkerk en het Hoendiep die ten zuiden van het plangebied loopt. In deze bestemming zijn tevens nutsvoorzieningen geregeld die de vergunningvrije maatvoering (15 m<sup>2</sup> en 3 meter bouwhoogte) te boven gaan.

Omdat de Johan van Zwedenlaan is aangewezen als een openbare weg waar lichtmastreclame is toegestaan, is dit per direct recht toegestaan in de bestemming Verkeer.

### **Artikel 11 Water**

De bestemming Water omvat in hoofdzaak de centrale vijver in het plangebied en verder de watteranden langs het plangebied evenals de afwateringsloten langs de zuidzijde van het plangebied. Het water biedt ruimte voor watersportactiviteiten zoals waterskieën.

Op een deel van de bestemming Water is de functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden' gelegd, ter behoud van het cultuurhistorisch slotenprofiel rondom het perceel Hoendiep 151.

### **Artikel 12 Waarde - Archeologie 2**

De bestemming Waarde - Archeologie 2 betreft de zones met een hoge archeologische verwachting. In deze zones kunnen zich (nog niet ontdekte) vindplaatsen bevinden. Het gaat hierbij om het gehele plangebied. Zie voor een uitgebreidere beschrijving van de gebieden paragraaf 3.2.

Aan de dubbelbestemmingen zijn bouwregels en een vergunningstelsel voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden gekoppeld, die de archeologische waarden beschermen.

In het plangebied gelden twee verschillende vrijstellingsregimes, waarbij de aanvrager geen omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden hoeft aan te vragen.

Het eerste gebied betreft het Westpark, in de bestemming Groen en Groen - 1. Dit deel van het plangebied is in het verleden is opgehoogd met een tarralaag en om die reden zijn hier ruimere vrijstellingen opgenomen. In dit gebied geldt een vrijstelling tot een aaneengesloten oppervlakte van 200 m<sup>2</sup> oppervlakte en 2 meter diepte.

Het tweede gebied is gelegen ten zuiden van het Westpark, in de bestemmingen Wonen, Recreatie, Groen - 2, Bedrijf en de daarin gelegen bestemmingen Verkeer en Water. In dit gebied geldt een vrijstelling tot een aaneengesloten oppervlakte van 200 m<sup>2</sup> en 0,30 meter diepte.

### **Artikel 13 Leiding - Riool en artikel 14 Leiding - Water**

De dubbelbestemming riool en water is gelegd op een waterleiding en twee rioolleidingen. Bouwen binnen de leidingzone mag alleen ten behoeve van deze rioolleidingen, of na toepassing van de afwijkingsbevoegdheid na voorafgaand overleg met de leidingbeheerder.

## Bijlage - bestemmingsplan, toelichting en regels

De volgende leidingen hebben een dubbelbestemming gekregen: het drukriool dat is aangesloten op het gemeentelijke riool aan westzijde van het plangebied en waarop de paar woningen zijn aangesloten, de voormalige persleiding die van Hoogkerk naar de Waddenzee loopt. De persleiding is momenteel niet meer in gebruik als zodanig, maar zal in de nabije toekomst als waterleiding voor schoon water in gebruik worden genomen. In de uiterste zuidoost hoek van de plankaart ligt een klein stukje leidingzone van de riooldrukleiding die naar het oosten loopt.

### Algemene regels

#### Artikel 15

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

#### Artikel 16

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 17

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

### Overgangs- en slotbepalingen

#### Artikel 18

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

#### Artikel 19

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

### 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 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*.

## Bijlage - bestemmingsplan, toelichting en regels

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 woondoelinden wordt beoordeeld aan de hand van de volgende criteria:

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

Ad a.

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

Ad b.

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

Ad c.

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

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

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

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

Voor het gebruik van *vrijstaande* bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden beroep is het nodig om bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan. Hiertoe is een bevoegdheid voor burgemeester en wethouders opgenomen in lid 8.6.

### *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 8.6, voor zover voorkomend op de bij dit plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten wonen-werken (bijlage 2).

## Bijlage - bestemmingsplan, toelichting en regels

# Bijlage - bestemmingsplan, toelichting en regels

## Hoofdstuk 5 Participatie, inspraak en overleg

### 5.1 Participatie

Voor het Westpark is een 'Visie Westpark 2012' opgesteld om richting te geven aan toekomstige ontwikkelingen. Deze is op 20 juni 2012 vastgesteld door B&W. Deze visie wordt vastgelegd in dit bestemmingsplan. De visie is tot stand gekomen in samenwerking met de wijkraden van de omliggende wijken (De Held, Vinkhuizen en Hoogkerk). Om deze reden zal er geen formele inspraakronde voor het voorontwerp-bestemmingsplan gehouden worden. Wel zal de buurt door middel van een informatieavond tijdens de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan worden geïnformeerd.

### 5.2 Overleg

Het voorontwerp-bestemmingsplan is toegezonden aan de bij het plan betrokken (overheids)instanties, op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Het verslag hiervan is onderstaand aan het bestemmingsplan toegevoegd.

De opmerkingen van het waterschap Noorderzijlvest hebben geleid tot een aantal aanpassingen in de tekst van het bestemmingsplan (zie onderstaand). De overige reacties hebben geen aanleiding gegeven tot aanpassing van het bestemmingsplan.

De volgende reacties zijn binnengekomen:

#### *Provincie Groningen*

Het bestemmingsplan geeft de provincie geen aanleiding tot opmerkingen.

#### *Brandweer Regio Groningen*

Het rapport 'Reitdiep GR-berekeningen 13-10-'10' dat is opgesteld in het kader van externe veiligheid door de Milieudienst met ondersteuning bij het opstellen ervan door de brandweer, is niet als bijlage in het bestemmingsplan opgenomen. Indien het rapport onverkort wordt overgenomen in het bestemmingsplan, is een nadere advisering vanuit Brandweer Regio Groningen niet aan de orde.

#### Gemeentelijke reactie

Het is juist dat het rapport 'Reitdiep GR-berekeningen 13-10-'10' niet als bijlage **in** het bestemmingsplan is opgenomen. Echter, het rapport zal wel telkens **bij** het bestemmingsplan als losse bijlage terinzage gelegd worden, samen met de overige relevante rapporten voor het bestemmingsplan.

#### *Waterschap Noorderzijlvest*

Het Waterschap geeft aan dat omdat het bestemmingsplan als doel heeft een juridisch-planologisch kader te verschaffen en niet direct zal leiden tot wijzigingen die gevolgen hebben voor de waterhuishouding of andere waterschapsbelangen, zij kunnen instemmen met het bestemmingsplan. Wel heeft het Waterschap nog enkele inhoudelijke opmerkingen en een vraag:

Aangegeven is dat het slootprofiel van de watergangen rond perceel Hoendiep 151 behouden dient te blijven vanuit cultuurhistorische waarde. Indien verruiming van het profiel of aanpassing van deze hoofdwatergang (Hoentocht) nodig is in het kader van waterbeheersing, is dat dan niet mogelijk?

#### Gemeentelijke reactie

In principe is dat wel mogelijk, afhankelijk van de zwaarte van de ingreep.

Bijna het gehele plangebied, en dus ook de erin gelegen (hoofd)watergangen, is beschermd door middel van de dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie 2'.

## Bijlage - bestemmingsplan, toelichting en regels

De dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2 betreft de zones met een hoge archeologische verwachting. In deze zones kunnen zich (nog niet ontdekte) vindplaatsen bevinden. Aan de dubbelbestemmingen zijn bouwregels en een vergunningstelsel voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden gekoppeld, die de archeologische waarden beschermen. Alleen in geval het Waterschap van plan is om werkzaamheden uit te voeren met een grotere oppervlakte dan 200 m<sup>2</sup> en tegelijkertijd met een grotere diepte dan 0,30 meter beneden maaiveld, is een omgevingsvergunning vereist. Is de oppervlakte kleiner of de diepte minder dan 0,30 cm dan is geen omgevingsvergunning nodig.

De aanduiding cultuurhistorische waarde heeft een signaalfunctie en geeft aan dat het een watergang betreft met historische waarde.

Voor de noordelijke en oostelijke watergang langs het plangebied is de naam 'Kliefdiep' gebruikt. Het waterschap hanteert hiervoor de naam 'Vinkemaar'. Het Kliefdiep ligt meer westelijk.

### Gemeentelijke reactie

Wij hebben de tekst in het bestemmingsplan aangepast en 'Kliefdiep' vervangen door 'Vinkemaar', conform de opmerking.

In paragraaf 3.4 wordt gesproken over de *functie* van het stedelijk water, echter de *status* ervan ontbreekt. Graag ziet het waterschap dat dit aspect ook wordt benoemd in de waterparagraaf.

### Gemeentelijke reactie

Wij hebben de tekst aangepast conform de opmerking van het waterschap en de bijlage toegevoegd aan de waterparagraaf.

Het waterschap merkt op dat compensatie van toename van verhard oppervlak ook kan worden gerealiseerd door bestaande watergangen- of partijen te verbreden, als aanvulling op de zin in paragraaf 3.4 onder het kopje 'Water en riolering bij in- en uitbreidingen'.

### Gemeentelijke reactie

Wij hebben deze toevoeging opgenomen in de bestemmingsplantekst.

Het waterschap geeft aan dat onder het kopje 'Bodem' tekst kan worden toegevoegd ten aanzien van een aantal streefpeilen.

### Gemeentelijke reactie

Wij hebben de door het waterschap voorgestelde tekst ingevoegd onder het kopje "Bodem".

Onder het kopje Riolering wordt beschreven dat schoon water wordt afgevoerd naar het watersysteem. Er wordt niet aangegeven welke watergang daarmee wordt bedoeld. Het waterschap geeft aan een voorkeur te hebben voor uitstromen van het schone water op de skivijver in plaats van op de watergang.

### Gemeentelijke reactie

Het afstromende schone water (regenwater) wordt via een rwa-stelsel rechtstreeks afgevoerd naar de watergang langs de Johan van Zwedenlaan. Het water kan niet afgevoerd worden naar de waterskivijver omdat het waterpeil daarvan te hoog is ten opzichte van het maaiveld.

In de tekst onder het kopje Riolering is toegevoegd dat het schone water wordt afgevoerd naar de watergang langs de Johan van Zwedenlaan.

De tekst over de Howa-leiding kan beter worden verplaatst naar paragraaf 3.6 Kabels, Leidingen en Straalpaden.

### Gemeentelijke reactie

De gemeente kan zich hierin vinden en heeft de tekst verplaatst naar paragraaf 3.6.

Bij de bestemmingsregels onder Artikel 11, Water ziet het waterschap graag dat de functie van de watergangen met de status hoofdwatgang wordt benoemd conform de bijgevoegde bijlage.

### Gemeentelijke reactie

De gemeente heeft artikel 11, in de bestemming Water de doeleinden watergangen en hoofdwatgangen bijgevoegd.



## **Bijlage - bestemmingsplan, toelichting en regels**

Eveneens is in de Toelichting de door het waterschap aangeleverde bijlage waarin de waterhuishoudkundige situatie van het plangebied is weergegeven, opgenomen.

## Bijlage - bestemmingsplan, toelichting en regels

## Bijlage - bestemmingsplan, toelichting en regels

### Hoofdstuk 6      Uitvoerbaarheid / exploitatie

Onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen heeft in het algemeen betrekking op nieuwe ontwikkelingen waarvoor bestemmingswijzigingen nodig zijn en die door de gemeente worden gerealiseerd. Het bestemmingsplan Westpark heeft echter grotendeels betrekking op gemeentelijk grondeigendom en een reeds bebouwd deel van de gemeente, waarbij de ontwikkelingen aan het particuliere initiatief worden overgelaten. De door de gemeente te maken kosten bestaan uitsluitend uit plankosten en de kosten van onderzoek, dat nodig is met het oog op de voorbereiding van het plan. Deze uitgaven komen ten laste van de algemene middelen van de gemeente.

Omdat het voorliggende plan een actualisering vormt van geldende planologische regelingen en voornamelijk de bestaande toestand vastlegt, hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld. Voor zover functiewijziging heeft plaatsgevonden, is daarvoor vergunning verleend en strekt het voorliggende plan slechts tot inpassing daarvan. Voor het overige worden de bouwmogelijkheden, die volgens de vigerende regelingen bestaan, in het nieuwe bestemmingsplan niet gewijzigd of uitgebreid. Er doet zich dus geen mogelijkheid voor van kostenverhaal als bedoeld in afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening.

## Bijlage - bestemmingsplan, toelichting en regels

## Bijlage - bestemmingsplan, toelichting en regels

# Regels

## Bijlage - bestemmingsplan, toelichting en regels

# Bijlage - bestemmingsplan, toelichting en regels

## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

- 1.1 plan:  
het bestemmingsplan Westpark van de gemeente Groningen.
- 1.2 bestemmingsplan:  
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0014.BP517Westpark-vg01 met de bijbehorende regels en bijlagen.
- 1.3 de verbeelding:  
de verbeelding van het bestemmingsplan Westpark, met het identificatienummer NL.IMRO.0014.BP517Westpark-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 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.
- 1.7 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.
- 1.8 additionele voorzieningen:  
voorzieningen, die een onderdeel vormen van en ondergeschikt zijn aan een bestemming of functie.
- 1.9 bebouwing:  
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

## Bijlage - bestemmingsplan, toelichting en regels

- 1.10 **bestaand:**  
op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaand.
- 1.11 **bestemmingsgrens:**  
de grens van een bestemmingsvlak.
- 1.12 **bestemmingsvlak:**  
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.
- 1.13 **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.
- 1.14 **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.
- 1.15 **bouwgrens:**  
de grens van een bouwvlak.
- 1.16 **bouwperceel:**  
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.
- 1.17 **bouwperceelgrens:**  
de grens van een bouwperceel.
- 1.18 **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.
- 1.19 **bouwvlak:**  
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.
- 1.20 **bodemingrepen:**  
werken en werkzaamheden waarvan mag worden aangenomen dat zij het bodemarchief kunnen aantasten.



## Bijlage - bestemmingsplan, toelichting en regels

- 1.21 daghoreca  
een bedrijf dat ondersteunend is aan de detailhandel en aan de dagrecreatie buiten de inrichting, welke zich in principe afspeelt tussen 9 uur 's morgens en 9 uur 's avonds en waarvan de activiteiten in hoofdzaak bestaan uit het verstrekken c.q. snel serveren van kleinere maaltijden, broodjes, hapjes, ijs, gebakjes en zwak- en niet-alcoholische dranken.
- 1.22 dak:  
iedere bovenbeëindiging van een gebouw.
- 1.23 erf:  
al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw.
- 1.24 gebouw:  
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
- 1.25 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.
- 1.26 hoofdmassa van de bebouwing:  
het hoofdgebouw exclusief architectonisch ondergeschikte delen die door de vorm onderscheiden kunnen worden van dit hoofdgebouw.
- 1.27 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.
- 1.28 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.
- 1.29 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, toelichting en regels

- 1.30 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).
- 1.31 kap:  
een door tenminste één hellend dakvlak omsloten dak dat meer dan 50% van de bovenste vloerlaag van de onderliggende verdieping omvat.
- 1.32 kleinschalige bedrijfsmatige activiteit:  
bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in of bij een woning met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend.
- 1.33 logies met ontbijt:  
het verstrekken van gelegenheid tot overnachting met ontbijt als toeristisch-recreatieve voorziening in een woning en ondergeschikt aan de woonfunctie.
- 1.34 maatvoeringsgrens:  
een op de verbeelding aangegeven lijn, die de grens aanduidt van een maatvoeringsvlak.
- 1.35 maatvoeringsvlak:  
een op de verbeelding geheel of gedeeltelijk door maatvoeringsgrenzen omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waarop bebouwingsregelingen van eenzelfde aard van toepassing zijn.
- 1.36 peil:  
a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg of een tuin grenst: de hoogte van die weg of tuin ter plaatse van de hoofdtoegang van het gebouw;  
b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.
- 1.37 ondergeschikte horeca  
een additionele voorziening waarbij het gaat om inrichtingen waarbij het doel van het bezoek in hoofdzaak is gericht op andere activiteiten dan consumptie en waarbij de horecafunctie uitsluitend in relatie in relatie met die andere activiteiten voorkomt.
- 1.38 voorerfgebied:  
erf dat geen onderdeel is van achtererfgebied.
- 1.39 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.

## Bijlage - bestemmingsplan, toelichting en regels

- 1.40 woning:  
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.
- 1.41 woongebouw:  
een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.
- 1.42 woonhuis:  
een gebouw, dat één woning omvat, dan wel twee of meer naast elkaar en/of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat, en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid kan worden beschouwd.
- 1.43 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.

## Bijlage - bestemmingsplan, toelichting en regels

### 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 bruto vloeroppervlakte van een bouwlaag:  
op de vloer van de bouwlaag, tussen de binnenzijde van de gevelmuren.
- 2.9 de hoogte van een windturbine:  
vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

## Bijlage - bestemmingsplan, toelichting en regels

### Artikel 3 Uitmetingsverschillen

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

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

## Bijlage - bestemmingsplan, toelichting en regels

# Bijlage - bestemmingsplan, toelichting en regels

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 4 Groen

#### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. recreatieve en sportvoorzieningen;
- c. een daghorecagelegenheid in horecacategorieën 1 en 2 ter plaatse van de functieaanduiding 'horeca';
- d. speelvoorzieningen;
- e. een uitkijktoren in het gebied aangeduid met 'specifieke bouwaanduiding - 1';
- f. bermen en beplantingen;
- g. fiets- en voetpaden;
- h. waterlopen en waterpartijen;
- i. nutsvoorzieningen;
- j. additionele voorzieningen.

#### 4.2 Bouwregels

##### 4.2.1 Algemene bouwregels

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

##### 4.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van een gebouw gelden de volgende bepalingen:

- a. Ter plaatse van de functieaanduiding 'horeca' op de verbeelding mag een gebouw worden gebouwd ten behoeve van daghoreca in horecacategorieën 1 en 2.
- b. De oppervlakte en de bouwhoogte van de daghorecavoorziening mogen maximaal 200 m<sup>2</sup> respectievelijk 7 meter bedragen.

##### 4.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, geldt dat:

- a. de bouwhoogte maximaal 6 meter mag bedragen;
- b. In het gebied aangeduid met 'specifieke bouwaanduiding - 1' mag een bouwwerk, geen gebouw zijnde van maximaal 15 meter hoogte worden opgericht ten behoeve van een uitkijktoren of een soortgelijk bouwwerk, waarbij in acht moet worden genomen dat er maximaal één bouwwerk, geen gebouw zijnde van maximaal 15 meter in het gehele plangebied mag worden opgericht.

#### 4.3 Afwijken van de bouwregels

##### 4.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. 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 m<sup>2</sup> en de bouwhoogte maximaal 3 meter bedraagt;

## Bijlage - bestemmingsplan, toelichting en regels

- b. het bepaalde in lid 4.2.3 voor het bouwen van erf- en perceelafscheidings tot een maximale hoogte van 2 meter.

### 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:

- 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 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 de 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, toelichting en regels

### Artikel 5 Groen - 1

#### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'groen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. voorzieningen ten behoeve van scouting, waterskisport en beachvolleybal;
- c. educatieve voorzieningen;
- d. recreatieve en sportvoorzieningen;
- e. ecologische voorzieningen;
- f. een kinderdagopvang;
- g. school- en volkstuinten;
- h. speeltuinten;
- i. een uitkijktoren in het gebied met de 'specifieke bouwaanduiding - 1';
- j. bermen en beplantingen;
- k. fiets- en voetpaden;
- l. waterlopen en waterpartijen;
- m. nutsvoorzieningen;
- n. additionele voorzieningen, waaronder ondergeschikte horeca behorend bij de hoofdfunctie.

#### 5.2 Bouwregels

##### 5.2.1 Algemene bouwregels

Er zijn wat de bebouwing betreft 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;
- c. De oppervlakte mag maximaal 500 m<sup>2</sup> bedragen, onder de voorwaarde dat bij ondergeschikte horeca behorend bij de hoofdfunctie een maximale oppervlakte 150 m<sup>2</sup> is toegestaan.

##### 5.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, geldt dat:

- a. de bouwhoogte maximaal 6 meter mag bedragen;
- b. In het gebied, aangeduid met 'specifieke bouwaanduiding -1', mag maximaal één bouwwerk, geen gebouw zijnde van maximaal 15 meter hoogte mag worden opgericht ten behoeve van een uitkijktoren of een soortgelijk bouwwerk, waarbij in acht moet worden genomen dat er maximaal één in het gehele plangebied mag worden opgericht;
- c. erf- en perceelafscheidings zijn toegestaan tot een maximale hoogte van 1 meter.

#### 5.3 Afwijken van de bouwregels

##### 5.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 5.2.2.c voor het bouwen van een gebouw waarvan de maximale oppervlakte maximaal 1000 m<sup>2</sup> mag bedragen, met als voorwaarde dat er in totaal in het gehele gebied niet meer dan 4000 m<sup>2</sup> mag worden bebouwd;

## Bijlage - bestemmingsplan, toelichting en regels

- b. het bepaalde in lid 5.2.2.b ten aanzien van de bouwhoogte van gebouwen voor het bouwen van een bouwhoogte tot maximaal 7 meter;
- c. het bepaalde in lid 5.2.3.c voor het bouwen van erf- en perceelafscheidings tot een maximale hoogte van 2 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 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.

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 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 de 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, toelichting en regels

### Artikel 6 Groen - 2

#### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. een boomgaard;
- c. additionele voorzieningen.

#### 6.2 Bouwregels

##### 6.2.1 Algemene bouwregels

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

##### 6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

## Bijlage - bestemmingsplan, toelichting en regels

### Artikel 7 Recreatie

#### 7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dagrecreatieve voorzieningen;
- b. sportvoorzieningen;
- c. 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 kaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd.
- b. De goothoogte mag maximaal 4 meter bedragen.
- c. De bouwhoogte mag maximaal 6 meter bedragen.
- d. De gebouwen dienen te worden voorzien van een kap.
- e. Het totaal te bebouwen oppervlak mag maximaal 250 m<sup>2</sup> 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 gebouwen zijnde, mag maximaal 6 meter bedragen.

#### 7.3 Afwijken van de bouwregels

##### 7.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

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

- a. lid 7.2.2 onder b voor het overschrijden van de goothoogte met maximaal 10 procent;
- b. lid 7.2.2 onder c voor het plat afdekken van het gebouw tot de maximale goothoogte van 4 meter.

##### 7.3.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in lid 7.3.1, is slechts mogelijk indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. de woonsituatie:

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

b. het straat- en bebouwingsbeeld:

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

- een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;

## Bijlage - bestemmingsplan, toelichting en regels

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

c. de verkeersveiligheid:

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

d. de sociale veiligheid:

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

e. de milieusituatie:

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

f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden:

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

# Bijlage - bestemmingsplan, toelichting en regels

## Artikel 8 Wonen

### 8.1 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.

### 8.2 Bouwregels

#### 8.2.1 Algemene bouwregels

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

#### 8.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. De gebouwen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd.
- b. De afstand tussen vrijstaande hoofdgebouwen en de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 3 meter, tenzij de bestaande afstand minder bedraagt, in welk geval de bestaande afstand geldt.
- c. De bouw- en goothoogte mogen maximaal de aangegeven bouw- en goothoogte bedragen;
- d. De dakhelling mag maximaal 60° bedragen.

#### 8.2.3 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 grenst aan het openbaar toegankelijk gebied, minimaal 1 meter bedraagt.
- b. Vrijstaande bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend in 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, in achtererfgebied maximaal 50 m<sup>2</sup> bedragen, met dien verstande dat achtererfgebied voor maximaal 50% mag zijn bebouwd.

#### 8.2.4 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

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

## Bijlage - bestemmingsplan, toelichting en regels

- 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, in achtererfgebied maximaal 60 m<sup>2</sup> bedragen, met dien verstande dat achtererfgebied voor maximaal 50% mag zijn bebouwd.

### 8.3 Nadere eisen

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

a. de woonsituatie:

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

b. het straat- en bebouwingsbeeld:

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

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

c. de verkeersveiligheid:

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

d. de sociale veiligheid:

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

e. de milieusituatie:

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

f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden:

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

### 8.4 Afwijken van de bouwregels

#### 8.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

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

- a. lid 8.2.3 onder a.1 en a.2 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;
- b. lid 8.2.3 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;
- c. lid 8.2.3 onder a.3 voor het bouwen van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk achter een oorspronkelijk aangebouwd bijbehorend bouwwerk, met dien verstande dat:

## Bijlage - bestemmingsplan, toelichting en regels

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;
- d. lid 8.2.3 onder a.4 voor het bouwen van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk tot op de erfgrans;
- e. lid 8.2.3 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. in afwijking van het bepaalde onder 2 een kap is toegestaan;
- f. lid 8.2.3 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;
- g. lid 8.2.3 onder b.2 voor het bouwen van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk tot op de erfgrans;
- h. lid 8.2.3 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 70 m<sup>2</sup> bedragen waarbij het deel van het voorerfgebied dat is gelegen achter (het verlengde van) de voorgevel voor maximaal 60% mag zijn bebouwd;
  5. voor vrijstaande woningen geldt dat door het hier bedoelde bouwen de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, op het gehele perceel maximaal 100 m<sup>2</sup> mag bedragen waarbij het deel van het voorerfgebied dat is gelegen achter (het verlengde van) de voorgevel voor maximaal 60% mag zijn bebouwd;
- i. lid 8.2.3 onder c voor vergroting van de totale oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, in achtererfgebied tot maximaal 70 m<sup>2</sup> waarbij achtererfgebied voor maximaal 60% mag worden bebouwd;
- j. lid 8.2.3 onder c voor vergroting van de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, in achtererfgebied van vrijstaande woningen tot maximaal 100 m<sup>2</sup> waarbij achtererfgebied voor maximaal 60% mag worden bebouwd.

### 8.4.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in lid 8.4.1 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 8.3 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

### 8.5 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;



## Bijlage - bestemmingsplan, toelichting en regels

- b. het gebruik van aangebouwde bijbehorende bouwwerken voor zelfstandige bewoning;
- c. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden beroep;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten, voor zover dit niet uitdrukkelijk op grond van lid 8.1 is toegestaan.

### 8.6 Afwijken van de gebruiksregels

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

- a. lid 8.5 onder d voor het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden beroep tot een maximum van 70 m<sup>2</sup>. Het gestelde in lid 8.4.2 onder b, c, e en f is hierbij van overeenkomstige toepassing;
- b. lid 8.5 onder e voor het gebruik van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit tot een maximum van 70 m<sup>2</sup> en voor zover voorkomend op de bij dit plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten wonen-werken. Het gestelde in lid 8.4.2 onder b, c, e en f is hierbij van overeenkomstige toepassing.

### 8.7 Wijzigingsbevoegdheid

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

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

Het gestelde in lid 8.3 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

## Bijlage - bestemmingsplan, toelichting en regels

### Artikel 9 Bedrijf

#### 9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven die zijn genoemd in de categorieën 1, 2, 3.1 en 3.2 van de bij dit plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten, met uitzondering van geluidszoneringplichtige en risicovolle inrichtingen;
- b. 1 bedrijfswoning;
- c. 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 bouw- en goothoogte mogen maximaal de aangegeven bouw- en goothoogte bedragen.
- c. Het aantal bedrijfswoningen mag maximaal 1 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 2,50 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 verblijfsituatie;
- 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 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 6.1 onder a. zijn toegestaan;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bewoning anders dan als een bedrijfswoning;
- d. het gebruik van de gronden voor recreatief nachtverblijf.

## Bijlage - bestemmingsplan, toelichting en regels

### 9.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.4 onder a. juncto lid 9.1 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, 2, 3.1 en 3.2 van de bij dit plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten, mits het geen geluidszoneringplichtige of risicovolle inrichtingen betreft.

## Bijlage - bestemmingsplan, toelichting en regels

### 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. lichtmastreclame;
- f. 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 25 m<sup>2</sup> per gebouw en een maximale bouwhoogte van 4 meter.

##### 10.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, geldt dat de bouwhoogte maximaal 6 meter mag bedragen, met dien verstande dat bouwwerken, geen gebouw zijnde ten dienste van de functie verkeer maximaal 12 meter mogen bedragen.

## Bijlage - bestemmingsplan, toelichting en regels

### Artikel 11 Water

#### 11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water;
- b. recreatieve doeleinden, waaronder waterski-activiteiten;
- c. watergangen en hoofdwatergangen;
- d. bermen en groenvoorzieningen;
- e. waterhuishoudkundige doeleinden;
- f. water met cultuurhistorische waarden ter plaatse van de functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden';
- g. additionele voorzieningen, waaronder bruggen, dammen en/of duikers.

#### 11.2 Bouwregels

##### 11.2.1 Algemene bouwregels

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

##### 11.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen geldt dat de oppervlakte van de gebouwen maximaal 25 m<sup>2</sup> mag bedragen en de bouwhoogte maximaal 3 meter.

##### 11.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

## Bijlage - bestemmingsplan, toelichting en regels

### Artikel 12 Waarde - Archeologie 2

#### 12.1 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.

#### 12.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken in de bestemmingen Groen en Groen -1, met een grotere oppervlakte dan 200 m<sup>2</sup> en een grotere diepte dan 2 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 blijkt 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.

Voor het bouwen van bouwwerken in de bestemmingen Recreatie, Groen - 2, Bedrijf, Wonen en de daartussen gelegen bestemmingen Verkeer en Water, met een grotere oppervlakte dan 200 m<sup>2</sup> en een grotere diepte dan 0,30 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 blijkt 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.

#### 12.3 Afwijken van de bouwregels

##### 12.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 12.2 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.

##### 12.3.2 Voorwaarden voor afwijken

Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn om aan de in lid 12.3.1 genoemde vergunning voorwaarden te verbinden wordt een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg om advies gevraagd.

## Bijlage - bestemmingsplan, toelichting en regels

### 12.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden

#### 12.4.1 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.

#### 12.4.2 Uitzondering van de vergunningplicht

Het in lid 12.4.1 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 aaneengesloten oppervlakte kleiner dan 200 m<sup>2</sup> en een diepte kleiner dan 2 meter beneden maaiveld in de bestemmingen Groen en Groen -1;
- d. tot een aaneengesloten oppervlakte kleiner dan 200 m<sup>2</sup> en een diepte kleiner dan 0,30 meter beneden maaiveld in de bestemmingen Recreatie, Groen - 2, Bedrijf, Wonen en de daartussen gelegen bestemmingen Verkeer en Water;
- e. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

#### 12.4.3 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.

### 12.5 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, toelichting en regels**

### **Artikel 13 Leiding - Riool**

#### **13.1 Bestemmingsomschrijving**

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

#### **13.2 Bouwregels**

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

#### **13.3 Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 13.2 ten behoeve van de bouw van in de andere bestemming(en) genoemde bouwwerken, geen gebouw zijnde, na voorafgaand overleg met de betreffende leidingbeheerder en mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het veilig en doelmatig functioneren van de rioolleiding.



## **Bijlage - bestemmingsplan, toelichting en regels**

### **Artikel 14 Leiding - Water**

#### **14.1 Bestemmingsomschrijving**

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

#### **14.2 Bouwregels**

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

#### **14.3 Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 14.2 ten behoeve van de bouw van in de andere bestemming(en) genoemde bouwwerken, geen gebouw zijnde, na voorafgaand overleg met de betreffende leidingbeheerder en mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het veilig en doelmatig functioneren van de waterleiding.

## **Bijlage - bestemmingsplan, toelichting en regels**

### **Hoofdstuk 3      Algemene regels**

#### **Artikel 15    Anti-dubbelregel**

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

## Bijlage - bestemmingsplan, toelichting en regels

### **Artikel 16 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, toelichting en regels

### Artikel 17 Algemene afwijkingsbevoegdheid

#### 17.1 Afwijkingsbevoegdheid

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

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

#### 17.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels met toepassing van lid 17.1 is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

# Bijlage - bestemmingsplan, toelichting en regels

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 18 Overgangsrecht

#### 18.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

#### 18.2 Overgangsrecht gebruik

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

## Bijlage - bestemmingsplan, toelichting en regels

### **Artikel 19 Slotregel**

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

## Bijlage - bestemmingsplan, toelichting en regels

# Bijlagen

## Bijlage - bestemmingsplan, toelichting en regels



## Bijlage - bestemmingsplan, toelichting en regels

**Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten wonen-werken**

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

### Verklaring gebruikte afkortingen

n.e.g. niet elders genoemd

## Bijlage - bestemmingsplan, toelichting en regels

**Bijlage 2 Staat van bedrijfsactiviteiten**

SBI-code	SBI-code 2008	nummer	omschrijving	categorie
01	01	-	<b>landbouw en dienstverlening t.b.v. de landbouw</b>	
014	016	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m <sup>2</sup>	2
014	016	3	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. > 500 m <sup>2</sup>	3.1
15	10, 11	-	<b>vervaardiging van voedingsmiddelen en dranken</b>	
151	101, 102	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:	
151	101, 102	1	- slachterijen en pluimveeslachterijen	3.2
151	101	4	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. > 1000 m <sup>2</sup>	3.2
151	101	5	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 1000 m <sup>2</sup>	3.1
151	101	6	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 200 m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	3.1
152	102	0	Visverwerkingsbedrijven:	
152	102	5	- verwerken anderszins: p.o. <= 1000 m <sup>2</sup>	3.2
152	102	6	- verwerken anderszins: p.o. <= 300 m <sup>2</sup>	3.1
1531	1031	0	Aardappelprodukten fabrieken:	
1531	1031	2	- vervaardiging van snacks met p.o. < 2.000 m <sup>2</sup>	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
1551	1052	0	Zuivelprodukten fabrieken:	
1551	1051	3	- melkprodukten fabrieken v.c. < 55.000 t/j	3.2
1552	1052	1	Consumptie-ijsfabrieken: p.o. > 200 m <sup>2</sup>	3.2
1552	1052	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m <sup>2</sup>	2
1581	1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:	
1581	1071	1	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van chargeovens	2
1581	1071	2	- v.c. >= 7500 kg meel/week	3.2
1582	1072		Banket, biscuit- en koekfabrieken	3.2
1583	1081	0	Suikerfabrieken:	
1584	10821	0	Verwerking cacao bonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	
1584	10821	2	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 2.000 m <sup>2</sup>	3.2
1584	10821	5	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. > 200 m <sup>2</sup>	3.2
1585	1073		Deegwarenfabrieken	3.1
1586	1083	0	Koffiebranderijen en theepakkerijen:	

## Bijlage - bestemmingsplan, toelichting en regels

SBI-code	SBI-code 2008	nummer	omschrijving	categorie
1586	1083	2	- theepakkerijen	3.2
1589.2	1089	0	Soep- en soeparomafabrieken:	
1589.2	1089	1	- zonder poederdrogen	3.2
1598	1107		Mineraalwater- en frisdrankfabrieken	3.2
17	13	-	<b>vervaardiging van textiel</b>	
171	131		Bewerken en spinnen van textielvezels	3.2
172	132	0	Weven van textiel:	
172	132	1	- aantal weefgetouwen < 50	3.2
173	133		Textielveredelingsbedrijven	3.1
174, 175	139		Vervaardiging van textielwaren	3.1
176, 177	139, 143		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	3.1
18	14	-	<b>vervaardiging van kleding; bereiden en verven van bont</b>	
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	-	<b>vervaardiging van leer en lederwaren (excl. kleding)</b>	
192	151		Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	3.1
193	152		Schoenenfabrieken	3.1
20	16	-	<b>houtindustrie en vervaardiging artikelen van hout, riet, kurk e.d.</b>	
2010.1	16101		Houtzagerijen	3.2
2010.2	16102	0	Houtconserveringsbedrijven:	
2010.2	16102	2	- met zoutoplossingen	3.1
202	1621		Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	3.2
203, 204, 205	162	0	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	3.2
203, 204, 205	162	1	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m2	3.1
21	17	-	<b>vervaardiging van papier, karton en papier- en kartonwaren</b>	
2112	1712	0	Papier- en kartonfabrieken:	
2112	1712	1	- p.c. < 3 t/u	3.1
212	172		Papier- en kartonwarenfabrieken	3.2
2121.2	17212	0	Golfkartonfabrieken:	
2121.2	17212	1	- p.c. < 3 t/u	3.2
22	58	-	<b>uitgeverijen, drukkerijen en reproductie van opgenomen media</b>	
2221	1811		Drukkerijen van dagbladen	3.2
2222	1812		Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	3.2
23	19	-	<b>aardolie-/steenkoolverwerk. ind.</b>	
2320.2	19202	A	Smeeroliën- en vettenfabrieken	3.2
24	20	-	<b>vervaardiging van chemische producten</b>	
2442	2120	0	Farmaceutische productenfabrieken:	

## Bijlage - bestemmingsplan, toelichting en regels

SBI-code	SBI-code 2008	nummer	omschrijving	categorie
2442	2120	1	- formulering en afvullen geneesmiddelen	3.1
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
25	22	-	<b>vervaardiging van producten van rubber en kunststof</b>	
2512	221102	0	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:	
2512	221102	1	- vloeropp. < 100 m <sup>2</sup>	3.1
2513	2219		Rubber-artikelenfabrieken	3.2
252	222	0	Kunststofverwerkende bedrijven:	
252	222	3	- productie van verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouwmaterialen	3.1
26	23	-	<b>vervaardiging van glas, aardewerk, cement-, kalk- en gipsprodukten</b>	
261	231	0	Glasfabrieken:	
261	231	1	- glas en glasprodukten, p.c. < 5.000 t/j	3.2
2615	231		Glasbewerkingsbedrijven	3.1
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:	
262, 263	232, 234	2	- vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW	3.2
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
2665, 2666	2365, 2369	0	Vervaardiging van produkten van beton, (vezel)cement en gips:	
2665, 2666	2365, 2369	1	- p.c. < 100 t/d	3.2
267	237	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:	
267	237	1	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. > 2.000 m <sup>2</sup>	3.2
267	237	2	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. <= 2.000 m <sup>2</sup>	3.1
2681	2391		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	3.1
2682	2399	C	Minerale produktenfabrieken n.e.g.	3.2
28	25, 31	-	<b>vervaard. en reparatie van produkten van metaal (excl. mach./transportmidd.)</b>	
281	251, 331	0	Constructiewerkplaatsen:	
281	251, 331	1	- gesloten gebouw	3.2
281	251, 331	1a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m <sup>2</sup>	3.1
284	255, 331	B	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.	3.2
284	255, 331	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m <sup>2</sup>	3.1
2851	2561, 3311	0	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:	
2851	2561, 3311	1	- algemeen	3.2
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

## Bijlage - bestemmingsplan, toelichting en regels

SBI-code	SBI-code 2008	nummer	omschrijving	categorie
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, p.o. <200m2	3.1
287	259, 331	A0	Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:	
287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.	3.2
287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; inpandig, p.o. <200 m2	3.1
29	27, 28, 33	-	<b>vervaardiging van machines en apparaten</b>	
29	27, 28, 33	0	Machine- en apparatenfabrieken incl. reparatie:	
29	27, 28, 33	1	- p.o. < 2.000 m2	3.2
30	26, 28, 33	-	<b>vervaardiging van kantoormachines en computers</b>	
30	26, 28, 33	A	Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie	2
31	26, 27, 33	-	<b>vervaardiging van over. elektr. machines, apparaten en benodigdh.</b>	
314	272		Accumulatoren- en batterijenfabrieken	3.2
32	26, 33	-	<b>vervaardiging van audio-, video-, telecom-apparaten en -benodigdh</b>	
321 t/m 323	261, 263, 264, 331		Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d.	3.1
3210	2612		Fabrieken voor gedrukte bedrading	3.1
33	26, 32, 33	-	<b>vervaardiging van medische en optische apparaten en instrumenten</b>	
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	2
34	29	-		
34	29		<b>vervaardiging van auto's, aanhangwagens en opleggers</b>	
343	293		Auto-onderdelenfabrieken	3.2
35	30	-	<b>vervaardiging van transportmiddelen (excl. auto's, aanhangwagens)</b>	
351	301, 3315	0	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:	
351	301, 3315	1	- houten schepen	3.1
351	301, 3315	2	- kunststof schepen	3.2
352	302, 317	0	Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen:	
352	302, 317	1	- algemeen	3.2
353	303,3316	0	Vliegtuigbouw en -reparatiebedrijven:	
354	309		Rijwiel- en motorrijwielafabrieken	3.2

## Bijlage - bestemmingsplan, toelichting en regels

SBI-code	SBI-code 2008	nummer	omschrijving	categorie
355	3099		Transportmiddelenindustrie n.e.g.	3.2
36	31	-	<b>vervaardiging van meubels en overige goederen n.e.g.</b>	
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
40	35	-	<b>productie en distrib. van stroom, aardgas, stoom en warm water</b>	
40	35	B0	bio-energieinstallaties elektrisch 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	D0	Gasdistributiebedrijven:	
40	35	D5	- gasontvang- en -verdeelstations, cat. D	3.1
40	35	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:	
40	35	E1	- stadsverwarming	3.2
41	36	-	<b>winning en distributie van water</b>	
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
45	41, 42, 43	-	<b>bouwnijverheid</b>	
45	41, 42, 43	0	Bouwbedrijven algemeen: b.o. > 2.000 m <sup>2</sup>	3.2
45	41, 42, 43	1	- bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m <sup>2</sup>	3.1
45	41, 42, 43	2	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m <sup>2</sup>	3.1
45	41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m <sup>2</sup>	2
50	45, 47	-	<b>handel/repairatie van auto's, motorfietsen; benzineservicestations</b>	
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	-	<b>groothandel en handelsbemiddeling</b>	

## Bijlage - bestemmingsplan, toelichting en regels

SBI-code	SBI-code 2008	nummer	omschrijving	categorie
5121	4621	0	Grth in akkerbouwproducten en veevoeders	3.1
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, spijsoïën	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:	
5151.3	46713		Grth minerale olieproducten (excl. brandstoffen)	3.2
5152.1	46721	0	Grth in metaalertsen:	
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 <sup>2</sup>	3.1
5153	4673	2	- algemeen: b.o. <= 2000 m <sup>2</sup>	2
5153.4	46735	4	zand en grind:	
5153.4	46735	5	- algemeen: b.o. > 200 m <sup>2</sup>	3.2
5153.4	46735	6	- algemeen: b.o. <= 200 m <sup>2</sup>	2
5154	4674	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:	
5154	4674	1	- algemeen: b.o. > 2.000 m <sup>2</sup>	3.1
5154	4674	2	- algemeen: b.o. <= 2.000 m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	3.2
5157	4677	1	- autosloperijen: b.o. <= 1000 m <sup>2</sup>	3.1
5157.2/3	4677	0	Overige groothandel in afval en schroot: b.o. > 1000 m <sup>2</sup>	3.2
5157.2/3	4677	1	- overige groothandel in afval en schroot: b.o. <= 1000 m <sup>2</sup>	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	-	<b>vervoer over land</b>	

## Bijlage - bestemmingsplan, toelichting en regels

SBI-code	SBI-code 2008	nummer	omschrijving	categorie
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 <sup>2</sup>	3.2
6024	494	1	- Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b.o. <= 1000 m <sup>2</sup>	3.1
603	495		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	2
63	52	-	<b>dienstverlening t.b.v. het vervoer</b>	
6311.2	52242	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart:	
6311.2	52242	2	- stukgoederen	3.2
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	-	<b>post en telecommunicatie</b>	
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	2
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	1
71	77	-	<b>verhuur van transportmiddelen, machines, andere roerende goederen</b>	
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	-	<b>computerservice- en informatietechnologie</b>	
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	1
72	58, 63	B	Datacentra	2
73	72	-	<b>SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK</b>	
731	721		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	2
74	63, 69tm71, 73,74,77,78, 80tm82	-	<b>overige zakelijke dienstverlening</b>	
747	812		Reinigingsbedrijven voor gebouwen	3.1
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	2
75	84	-	<b>openbaar bestuur, overheidsdiensten, sociale verzekeringen</b>	
7525	8425		Brandweerkazernes	3.1
80	85		<b>onderwijs</b>	
85	85.53		Auto- en motorrij scholen	2
90	37, 38, 39	-	<b>milieudienstverlening</b>	



## Bijlage - bestemmingsplan, toelichting en regels

SBI-code	SBI-code 2008	nummer	omschrijving	categorie
9001	3700	A0	RWZI's en gierverwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks:	
9001	3700	B	rioolgemalen	2
9002.1	381	A	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	3.1
9002.1	381	B	Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	3.1
9002.2	382	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:	
9002.2	382	A2	- kabelbranderijen	3.2
9002.2	382	A4	- pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	3.1
9002.2	382	A5	- oplosmiddeltherugwinning	3.2
9002.2	382	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	2
9002.2	382	C0	Composteerbedrijven:	
9002.2	382	C3	- belucht v.c. < 20.000 ton/jr	3.2
92	59	-	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE	
921, 922	591, 592, 601, 602		Studio's (film, TV, radio, geluid)	2
93	96	-	<b>overige dienstverlening</b>	
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	Begrafenisondernemingen	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	

## Diverse bijlagen

### Bijlagen bij bestemmingsplan Westpark

- Rapport Reitdiep GR-berekeningen d.d. 13-10-2010:  
Kwantitatieve risicoanalyse Reitdiep + nieuwbouw
- Overzichtskaart IMR-contour 2008
- Inventarisatie bodemkwaliteitsgegevens plangebied  
Westpark d.d. 7-10-2011

## Diverse bijlagen

### Kwantitatieve Risicoanalyse Reitdiep + Nieuwbouw



Opdrachtgever: M. Remijn, gemeente Groningen
Opgesteld door: W. Niessink
Steunpunt externe veiligheid Groningen
Datum: 13 oktober 2010

## Diverse bijlagen

### Samenvatting

In het onderzochte gebied liggen uitsluitend hogedruk gasbuisleidingen van de Gasunie.  
De populatiegegevens zijn voor deze berekening zoveel mogelijk ontleend aan het informatiesysteem BVG van de gemeente Groningen.  
Overige populatiegegevens zijn opgevraagd via de Populator (Bridgis).  
Voor de nieuwbouwwakken is een populatiedichtheid gebruikt van 120 personen per ha.

## Diverse bijlagen

### Inhoud

Samenvatting .....	2
1 Inleiding .....	4
2 Invoergegevens .....	5
2.1 Interessegebied .....	5
2.2 Relevante leidingen .....	6
2.3 Populatie.....	8
3 Plaatsgebonden risico .....	13
3.1 Figuur 3.1 Plaatsgebonden risico voor N-507-25 van N.V. Nederlandse Gasunie .....	13
3.2 Figuur 3.2 Plaatsgebonden risico voor N-507-26 van N.V. Nederlandse Gasunie .....	13
3.3 Figuur 3.3 Plaatsgebonden risico voor N-507-30 van N.V. Nederlandse Gasunie .....	14
3.4 Figuur 3.4 Plaatsgebonden risico voor N-507-31 van N.V. Nederlandse Gasunie .....	14
3.5 Figuur 3.5 Plaatsgebonden risico voor N-507-50 van N.V. Nederlandse Gasunie .....	15
3.6 Figuur 3.6 Plaatsgebonden risico voor N-507-52 van N.V. Nederlandse Gasunie .....	15
4 Groepsrisico screening .....	16
4.1 Figuur 4.1 Groepsrisico screening voor N-507-25 van N.V. Nederlandse Gasunie .....	16
4.2 Figuur 4.2 Groepsrisico screening voor N-507-26 van N.V. Nederlandse Gasunie .....	17
4.3 Figuur 4.3 Groepsrisico screening voor N-507-30 van N.V. Nederlandse Gasunie .....	18
4.4 Figuur 4.4 Groepsrisico screening voor N-507-31 van N.V. Nederlandse Gasunie .....	19
4.5 Figuur 4.5 Groepsrisico screening voor N-507-50 van N.V. Nederlandse Gasunie .....	20
4.6 Figuur 4.6 Groepsrisico screening voor N-507-52 van N.V. Nederlandse Gasunie .....	21
5 FN curves.....	22
5.1 Figuur 5.1 FN curve voor N-507-25 van N.V. Nederlandse Gasunie voor de kilometer tussen stationing 0.00 en stationing 600.00.....	22
5.2 Figuur 5.2 FN curve voor N-507-26 van N.V. Nederlandse Gasunie voor de kilometer tussen stationing 2860.00 en stationing 3860.00.....	22
5.3 Figuur 5.3 FN curve voor N-507-30 van N.V. Nederlandse Gasunie voor de kilometer tussen stationing 0.00 en stationing 0.00 .....	23
5.4 Figuur 5.4 FN curve voor N-507-31 van N.V. Nederlandse Gasunie voor de kilometer tussen stationing 0.00 en stationing 0.00 .....	23
5.5 Figuur 5.5 FN curve voor N-507-50 van N.V. Nederlandse Gasunie voor de kilometer tussen stationing 6600.00 en stationing 7600.00.....	23
5.6 Figuur 5.6 FN curve voor N-507-52 van N.V. Nederlandse Gasunie voor de kilometer tussen stationing 0.00 en stationing 50.00 .....	24
6 Conclusies.....	27
7 Referenties.....	28

## Diverse bijlagen

### 1 Inleiding

De risicostudie in dit rapport is uitgevoerd conform de door de overheid gestelde richtlijnen voor het uitvoeren van risicoanalyses aan ondergrondse gelegen hogedruk aardgastransportleidingen [1, 2, 3, 4]. De analyse is uitgevoerd met het pakket CAROLA. CAROLA is een software pakket dat in opdracht van de Nederlandse overheid is ontwikkeld, specifiek ter bepaling van het plaatsgebonden risico en groepsrisico van ondergrondse hogedruk aardgastransportleidingen.

Het plaatsgebonden risico is gedefinieerd als de kans per jaar dat een onbeschermde persoon die onafgebroken op dezelfde plaats verblijft, komt te overlijden als gevolg van een ongeval met een potentieel gevaarlijke bron. Het plaatsgebonden risico wordt weergegeven door middel van contouren met een gelijke risicowaarde op een kaart.

Het groepsrisico voor buisleidingen is gedefinieerd als de frequentie per jaar per kilometer leiding dat een groep van tenminste tien personen komt te overlijden als gevolg van een ongeval met die buisleiding, waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Het groepsrisico wordt weergegeven in een FN-curve, een dubbel logaritmische grafiek waarbij op de horizontale as het aantal doden (N) wordt gegeven en op de verticale as de cumulatieve frequentie (F) van tenminste N doden.

Om te bepalen of de berekende risico's acceptabel zijn wordt getoetst aan de normen zoals die worden vastgelegd in het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen.

Voor het plaatsgebonden risico geldt dat er zich geen (geprojecteerde) kwetsbare objecten mogen bevinden binnen de plaatsgebonden risico contour van  $10^{-6}$  per jaar. Voor (geprojecteerde) beperkt kwetsbare objecten geldt het  $10^{-6}$  per jaar PR criterium als richtwaarde.

Het groepsrisico is voorzien van een oriëntatiewaarde, die voor buisleidingen gesteld is op  $F \cdot N^2 < 10^{-2}$  per jaar per km leiding, waarin F de frequentie per jaar is met N of meer dodelijke slachtoffers. Daarnaast geldt een verantwoordingsplicht, waarbij het bevoegd gezag verplicht wordt gesteld om advies in te winnen bij hulpverleningsdiensten omtrent aspecten als hulpverlening en zelfredzaamheid. Laatstgenoemde aspecten, en daarmee de verantwoordingsplicht, worden in dit rapport niet geadresseerd.

## Diverse bijlagen

## 2 Invoergegevens

De risicoberekeningen die in dit rapport zijn beschreven zijn uitgevoerd met CAROLA versie 1.0.0.50. De gehanteerde parameterfile heeft versienummer 1.0. De berekeningen zijn uitgevoerd op 13-10-2010.

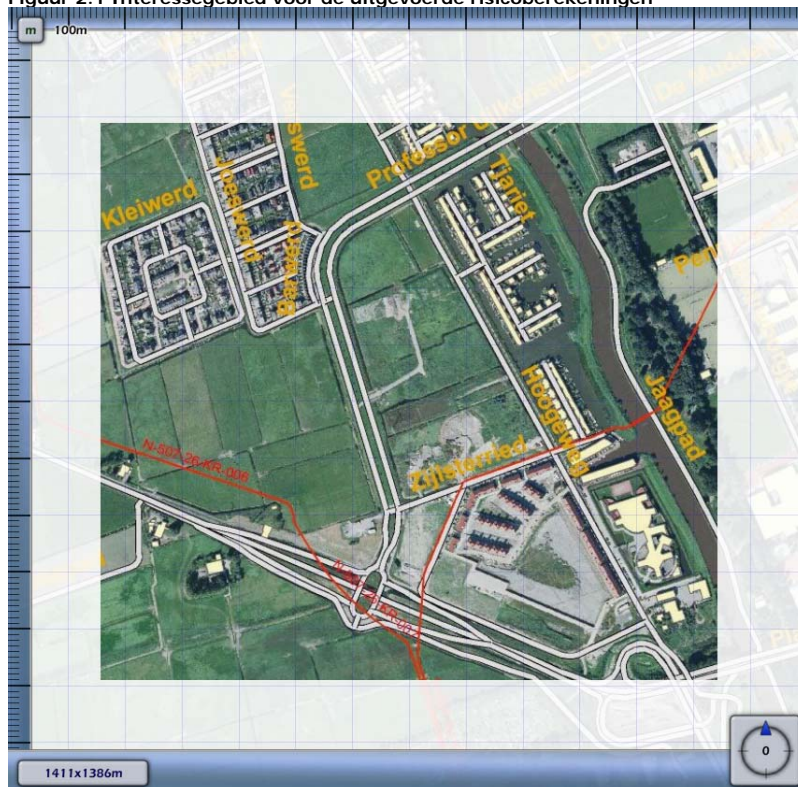
Dit project is opgeslagen onder de naam CAROLA berekening Reitdiep\_bestaand\_[5-8-'10].crp en is laatstelijk bijgewerkt op 13-10-2010. Voor de berekeningen is gebruik gemaakt van de meteorologische gegevens van het weerstation Eelde.

In dit hoofdstuk worden de verschillende invoergegevens nader gespecificeerd in de navolgende secties.

### 2.1 Interessegebied

Het interessegebied is weergegeven in figuur 2.1

**Figuur 2.1 Interessegebied voor de uitgevoerde risicoberekeningen**



## Diverse bijlagen

### 2.2 Relevante leidingen

Op basis van het gespecificeerde interessegebied zijn de volgende aardgastransportleidingen meegenomen in de risicostudie.

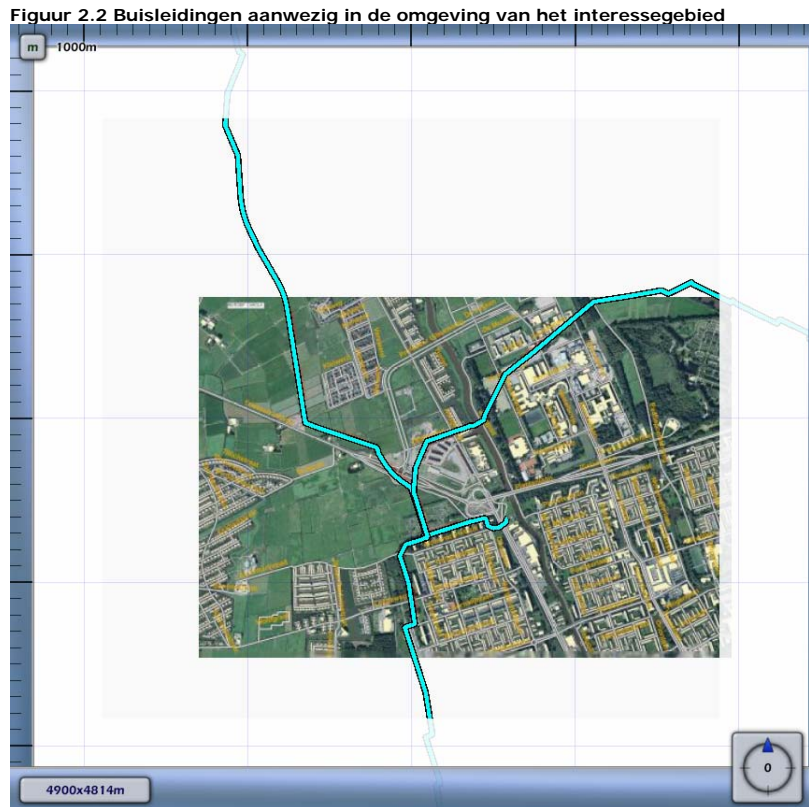
Eigenaar	Leidingnaam	Diameter [mm]	Druk [bar]	Datum aanleveren gegevens
N.V. Nederlandse Gasunie	N-507-25	219.10	40.00	20-09-2010
N.V. Nederlandse Gasunie	N-507-26	406.40	40.00	20-09-2010
N.V. Nederlandse Gasunie	N-507-30	159.00	40.00	20-09-2010
N.V. Nederlandse Gasunie	N-507-31	108.00	40.00	20-09-2010
N.V. Nederlandse Gasunie	N-507-50	219.10	40.00	20-09-2010
N.V. Nederlandse Gasunie	N-507-52	159.00	40.00	20-09-2010



Er zijn alleen leidingen aanwezig waarvan de vervaldatum voor het gebruik van de gegevens is overschreden. Voor deze leidingen kunnen geen risicoberekeningen worden uitgevoerd.



## Diverse bijlagen

De leidingen zijn gevisualiseerd in figuur 2.2.



Leidingen meegenomen in de risicoberekeningen	
Leidingen waarvoor de houdbaarheidsdatum van de gegevens verstreken is	

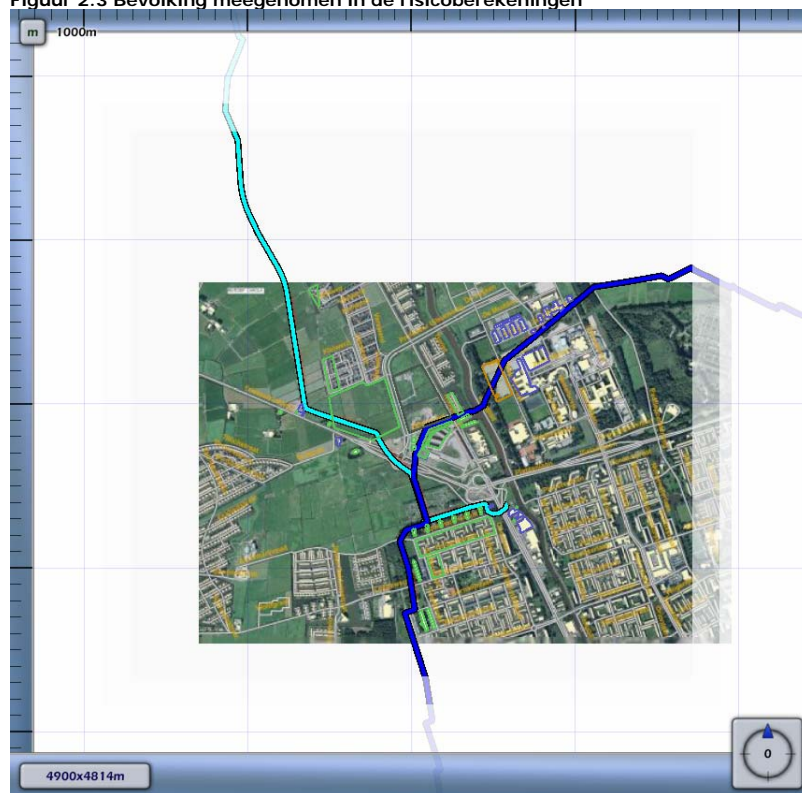
Voor de in bovenstaande tabel opgenomen leidingen zijn geen risico mitigerende maatregelen verdisconteerd in de bijbehorende risicoberekeningen.







## Diverse bijlagen

### 2.3 Populatie

Voor de bepaling van het groepsrisico is het van belang dat de populatie rondom de aardgastransportleidingen wordt geïnventariseerd. De relevante populatie is weergegeven in figuur 2.3

**Figuur 2.3** Bevolking meegenomen in de risicoberekeningen



Populatietype	Polygoonpunten	Populatiepolygoon
Wonen		
Werken		
Evenement		

## Diverse bijlagen

### Populatiepolygonen

Label	Type	Aantal	Dichtheid	Vervangmodus	Percentage Personen
Helwerd	Wonen	26.0		Toevoegen Nieuwe Populatie	
Kleiwerd	Wonen	86.0		Toevoegen Nieuwe Populatie	
Friesestrw. 257	Wonen	2.0		Toevoegen Nieuwe Populatie	
Gar. v/d Veen	Werken	10.0		Toevoegen Nieuwe Populatie	
Friesestrw. 428	Wonen	5.0		Toevoegen Nieuwe Populatie	
Friesestrw. 253	Wonen	3.0		Toevoegen Nieuwe Populatie	
Stalhouderij Kuipers	Werken	4.0		Toevoegen Nieuwe Populatie	
Friesestrw. 422	Wonen	3.0		Toevoegen Nieuwe Populatie	
Jumbo supermarkt	Werken	225.0		Toevoegen Nieuwe Populatie	
Jumbo appartementen	Wonen	98.0		Toevoegen Nieuwe Populatie	
Reitdiephaven (1)	Wonen	82.0		Toevoegen Nieuwe Populatie	
Reitdiephaven (2)	Wonen	82.0		Toevoegen Nieuwe Populatie	
Poortje woningen	Wonen	38.0		Toevoegen Nieuwe Populatie	
Zijlsterried 1-14	Wonen	34.0		Toevoegen Nieuwe Populatie	
Zijlsterried 15-42	Wonen	68.0		Toevoegen Nieuwe Populatie	

## Diverse bijlagen

Blauwborgje sportkantine	Evenement	50.0		Toevoegen Nieuwe Populatie	
Blauwborgje sportvelden	Evenement		50.0	Toevoegen Nieuwe Populatie	
Noorderpoortcollege	Werken	550.0		Toevoegen Nieuwe Populatie	
Hanze Hogeschool	Werken	220.0		Toevoegen Nieuwe Populatie	
Transfer & Liaison kantoor	Werken	40.0		Toevoegen Nieuwe Populatie	
Zernikepark 1 webhosting	Werken	9.0		Toevoegen Nieuwe Populatie	
Kinderdagverblijf Kits	Werken	100.0		Toevoegen Nieuwe Populatie	
Zernikepark 4 (kantoren)	Werken	54.0		Toevoegen Nieuwe Populatie	
Synspec meetapp.	Werken	20.0		Toevoegen Nieuwe Populatie	
Reitdiephaven 350-426	Wonen	94.0		Toevoegen Nieuwe Populatie	
Reitdiephaven 428-520	Wonen	113.0		Toevoegen Nieuwe Populatie	
Humiq e.a.	Werken	100.0		Toevoegen Nieuwe Populatie	
Transcom	Werken	100.0		Toevoegen Nieuwe Populatie	
Syncom	Werken	100.0		Toevoegen Nieuwe Populatie	
Bernell Food	Werken	20.0		Toevoegen Nieuwe Populatie	
Transcom	Werken	50.0		Toevoegen Nieuwe Populatie	

## Diverse bijlagen

Biblionet	Werken	100.0		Toevoegen Nieuwe Populatie	
Spot design woning	Wonen	3.0		Toevoegen Nieuwe Populatie	
Spot Design	Werken	2.0		Toevoegen Nieuwe Populatie	
A-Garage	Werken	5.0		Toevoegen Nieuwe Populatie	
A-Garage woning	Wonen	3.0		Toevoegen Nieuwe Populatie	
Veldma Ctroën	Werken	20.0		Toevoegen Nieuwe Populatie	
Beeldhouwer school	Werken	4.0		Toevoegen Nieuwe Populatie	
Aquamarijns traat 3-145	Wonen	174.0		Toevoegen Nieuwe Populatie	
Aquamarijns traat 147- 289	Wonen	174.0		Toevoegen Nieuwe Populatie	
Aquamarijns traat 291- 431	Wonen	174.0		Toevoegen Nieuwe Populatie	
Aquamarijns traat 433- 575	Wonen	174.0		Toevoegen Nieuwe Populatie	
Aquamarijns traat 577- 719	Wonen	174.0		Toevoegen Nieuwe Populatie	
Aquamarijns traat 721- 863	Wonen	174.0		Toevoegen Nieuwe Populatie	
Brijantstra t	Wonen	614.0		Toevoegen Nieuwe Populatie	
Saffierstraat	Wonen	66.0		Toevoegen Nieuwe Populatie	
Saffierstraat flat	Wonen	256.0		Toevoegen Nieuwe Populatie	

## Diverse bijlagen

Parelstraat flat	Wonen	273.0		Toevoegen Nieuwe Populatie	
Nieuwbouw	Wonen		120.0	Toevoegen Nieuwe Populatie	
Nieuwbouw	Wonen		120.0	Toevoegen Nieuwe Populatie	
Parelstraat flat (2)	Wonen	120.0		Toevoegen Nieuwe Populatie	

### Populatiebestanden

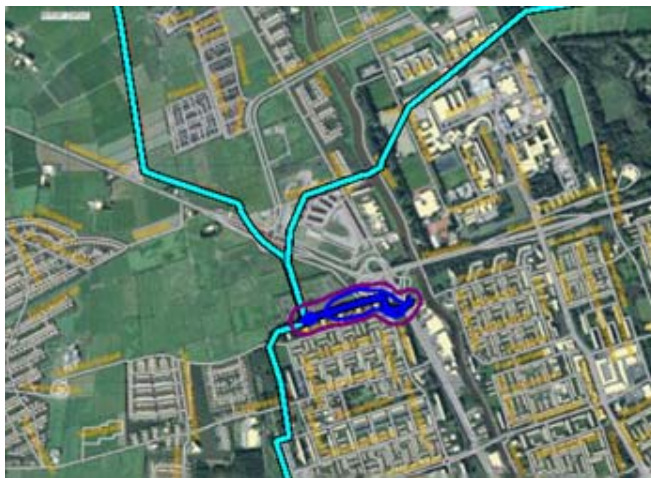
Er is geen populatiebestand in Carola geïmporteerd.			
---	--	--	--

## Diverse bijlagen

### 3 Plaatsgebonden risico

Voor de in voorgaande hoofdstuk genoemde leidingen is het plaatsgebonden risico bepaald. Voor elk van de leidingen wordt het plaatsgebonden risico weergegeven als iso-risicocontouren op een achtergrondkaart.

3.1 **Figuur 3.1** Plaatsgebonden risico voor N-507-25 van N.V. Nederlandse Gasunie

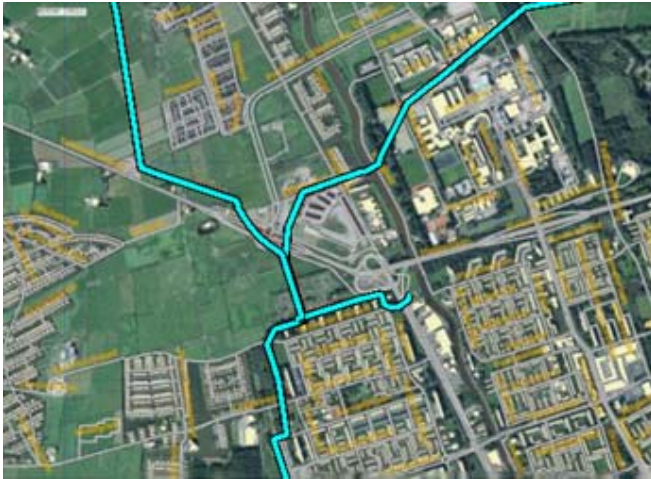


3.2 **Figuur 3.2** Plaatsgebonden risico voor N-507-26 van N.V. Nederlandse Gasunie

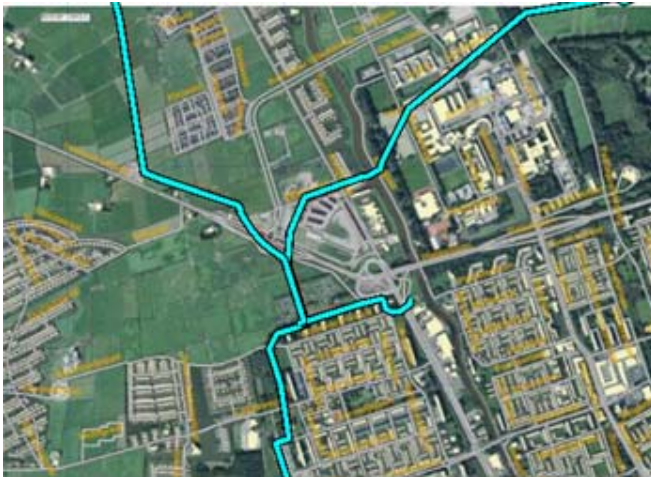


## Diverse bijlagen

3.3 Figuur 3.3 Plaatsgebonden risico voor N-507-30 van N.V. Nederlandse Gasunie



3.4 Figuur 3.4 Plaatsgebonden risico voor N-507-31 van N.V. Nederlandse Gasunie



1E-4	
1E-5	
1E-6	
1E-7	
1E-8	

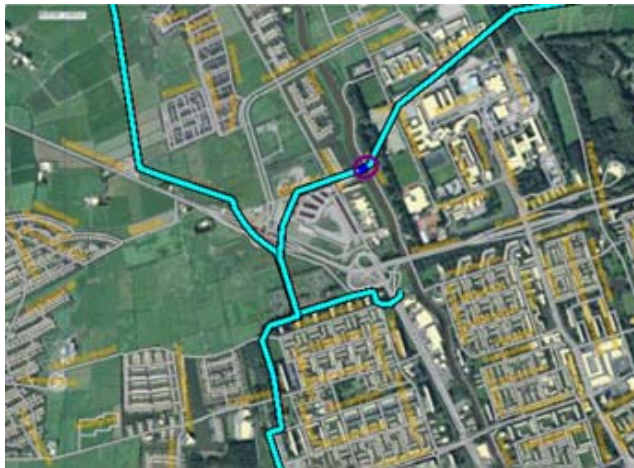


## Diverse bijlagen

3.5 Figuur 3.5 Plaatsgebonden risico voor N-507-50 van N.V. Nederlandse Gasunie



3.6 Figuur 3.6 Plaatsgebonden risico voor N-507-52 van N.V. Nederlandse Gasunie



1E-4	
1E-5	
1E-6	
1E-7	
1E-8	

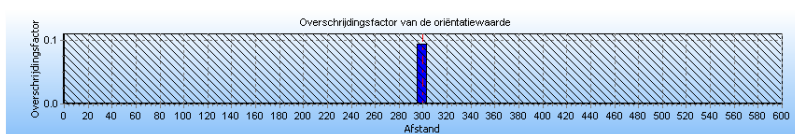
## Diverse bijlagen

### 4 Groepsrisico screening

Om in één oogopslag een indruk te krijgen van het groepsrisico wordt het groepsrisico gescreend alvorens voor specifieke segmenten FN-curves te visualiseren. Voor elk van de leidingen wordt per stationing de overschrijdingsfactor van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico weergegeven. Deze is berekend door rondom elk punt op de leiding één kilometer segment te kiezen die gecentreerd ligt ten opzichte van dit punt. Voor deze kilometer leiding is een FN-curve berekend en voor deze FN-curve de overschrijdingsfactor.

De overschrijdingsfactor is de verhouding tussen de FN-curve en de oriëntatiewaarde. Daarmee is de overschrijdingsfactor een maat die aangeeft in hoeverre de oriëntatiewaarde wordt genaderd of overschreden. Een overschrijdingsfactor kleiner dan 1 geeft aan dat de FN-curve onder de oriëntatiewaarde blijft. Bij een waarde van 1 zal de FN-curve de oriëntatiewaarde raken. Bij een waarde groter dan 1 wordt de oriëntatiewaarde overschreden.

#### 4.1 Figuur 4.1 Groepsrisico screening voor N-507-25 van N.V. Nederlandse Gasunie



De maximale overschrijdingsfactor van deze kilometer leiding wordt gevonden bij 87 slachtoffers en een frequentie van  $1.23E-007$ .

De maximale overschrijdingsfactor voor dit tracé is gelijk aan 0.093 en correspondeert met die kilometer leiding die gekarakteriseerd wordt door stationing 0.00 en stationing 600.00. Voor deze kilometer leiding is de FN-curve opgenomen in het volgende hoofdstuk. De betreffende kilometer leiding is gevisualiseerd in figuur 4.1

#### Figuur 4.1 Kilometer leiding behorende bij de maximale overschrijding van de FN-curve voor N-507-25 van N.V. Nederlandse Gasunie



## Diverse bijlagen

### 4.2 Figuur 4.2 Groepsrisico screening voor N-507-26 van N.V. Nederlandse Gasunie



De maximale overschrijdingsfactor van deze kilometer leiding wordt gevonden bij 116 slachtoffers en een frequentie van  $2.98E-008$ .

De maximale overschrijdingsfactor voor dit tracé is gelijk aan 0.040 en correspondeert met die kilometer leiding die gekarakteriseerd wordt door stationing 2860.00 en stationing 3860.00. Voor deze kilometer leiding is de FN-curve opgenomen in het volgende hoofdstuk. De betreffende kilometer leiding is gevisualiseerd in figuur 4.2

**Figuur 4.2 Kilometer leiding behorende bij de maximale overschrijding van de FN-curve voor N-507-26 van N.V. Nederlandse Gasunie**



## Diverse bijlagen

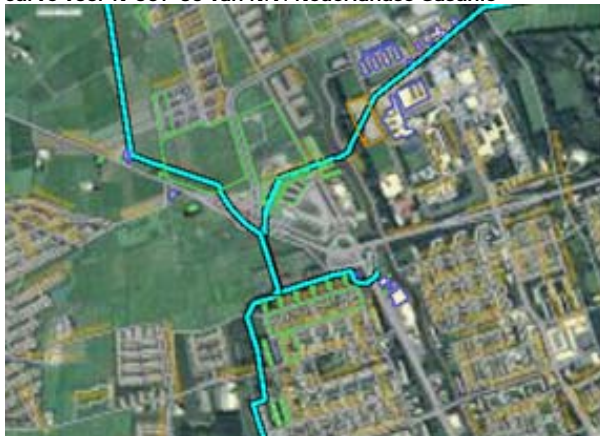
### 4.3 Figuur 4.3 Groepsrisico screening voor N-507-30 van N.V. Nederlandse Gasunie



De maximale overschrijdingsfactor van deze kilometer leiding wordt gevonden bij 116 slachtoffers en een frequentie van  $2.98E-008$ .

De maximale overschrijdingsfactor voor dit tracé is gelijk aan  $0.000E+000$  en correspondeert met die kilometer leiding die gekarakteriseerd wordt door stationing 0.00 en stationing 0.00. Voor deze kilometer leiding is de FN-curve opgenomen in het volgende hoofdstuk. De betreffende kilometer leiding is gevisualiseerd in figuur 4.3

**Figuur 4.3 Kilometer leiding behorende bij de maximale overschrijding van de FN-curve voor N-507-30 van N.V. Nederlandse Gasunie**



## Diverse bijlagen

### 4.4 Figuur 4.4 Groepsrisico screening voor N-507-31 van N.V. Nederlandse Gasunie



De maximale overschrijdingsfactor van deze kilometer leiding wordt gevonden bij 116 slachtoffers en een frequentie van  $2.98E-008$ .

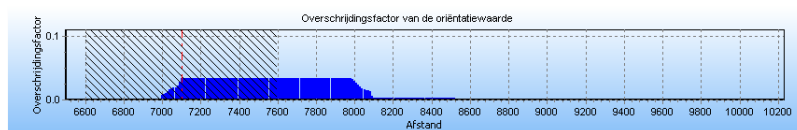
De maximale overschrijdingsfactor voor dit tracé is gelijk aan  $0.000E+000$  en correspondeert met die kilometer leiding die gekarakteriseerd wordt door stationing 0.00 en stationing 0.00. Voor deze kilometer leiding is de FN-curve opgenomen in het volgende hoofdstuk. De betreffende kilometer leiding is gevisualiseerd in figuur 4.4

**Figuur 4.4 Kilometer leiding behorende bij de maximale overschrijding van de FN-curve voor N-507-31 van N.V. Nederlandse Gasunie**



## Diverse bijlagen

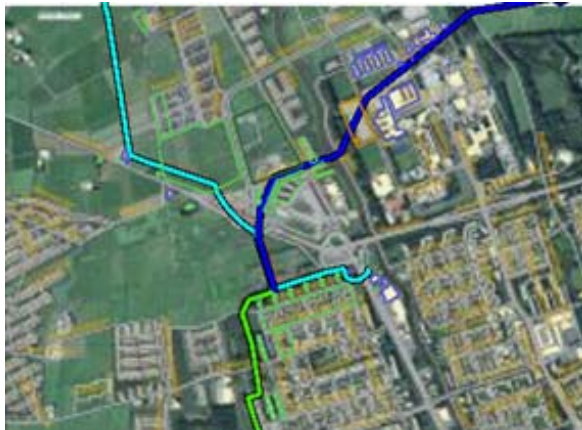
### 4.5 Figuur 4.5 Groepsrisico screening voor N-507-50 van N.V. Nederlandse Gasunie



De maximale overschrijdingsfactor van deze kilometer leiding wordt gevonden bij 174 slachtoffers en een frequentie van  $1.12E-008$ .

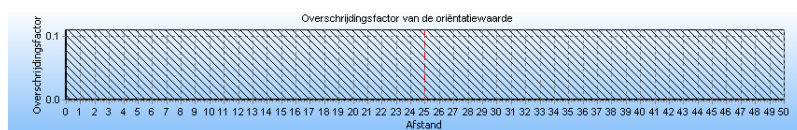
De maximale overschrijdingsfactor voor dit tracé is gelijk aan 0.034 en correspondeert met die kilometer leiding die gekarakteriseerd wordt door stationing 6600.00 en stationing 7600.00. Voor deze kilometer leiding is de FN-curve opgenomen in het volgende hoofdstuk. De betreffende kilometer leiding is gevisualiseerd in figuur 4.5

**Figuur 4.5 Kilometer leiding behorende bij de maximale overschrijding van de FN-curve voor N-507-50 van N.V. Nederlandse Gasunie**



## Diverse bijlagen

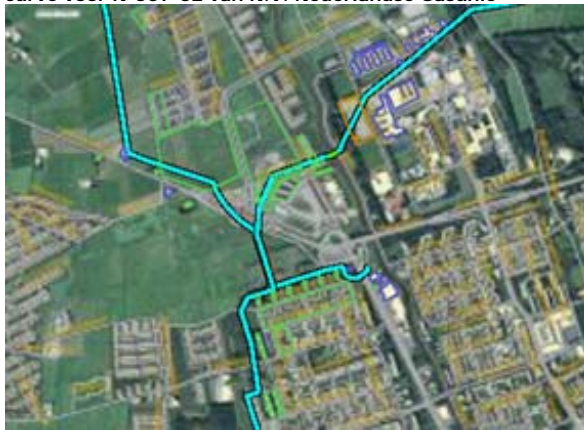
### 4.6 Figuur 4.6 Groepsrisico screening voor N-507-52 van N.V. Nederlandse Gasunie



De maximale overschrijdingsfactor van deze kilometer leiding wordt gevonden bij 0 slachtoffers en een frequentie van 0.00E+000.

De maximale overschrijdingsfactor voor dit tracé is gelijk aan 0.000E+000 en correspondeert met die kilometer leiding die gekarakteriseerd wordt door stationing 0.00 en stationing 50.00. Voor deze kilometer leiding is de FN-curve opgenomen in het volgende hoofdstuk. De betreffende kilometer leiding is gevisualiseerd in figuur 4.6

**Figuur 4.6 Kilometer leiding behorende bij de maximale overschrijding van de FN-curve voor N-507-52 van N.V. Nederlandse Gasunie**

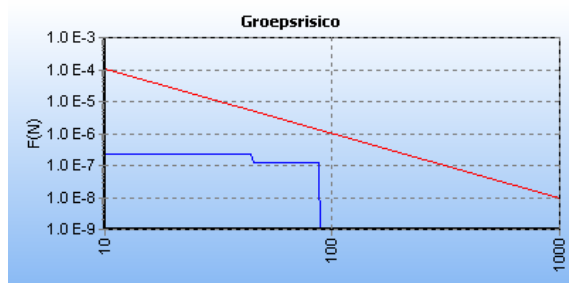


## Diverse bijlagen

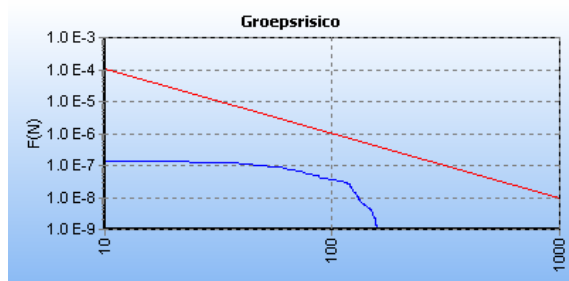
### 5 FN curves "slechtste kilometer"

Voor elk van de eerder genoemde leidingen is het groepsrisico berekend. Een samenvatting van de resultaten hiervan is gegeven in het voorgaande hoofdstuk; in dit hoofdstuk wordt voor elk van de leidingen de daadwerkelijke FN-curve gegeven van de (in termen van groepsrisico) "slechtste" kilometer van het betreffende tracé.

**5.1** Figuur 5.1 FN curve voor N-507-25 van N.V. Nederlandse Gasunie voor de kilometer tussen stationing 0.00 en stationing 600.00



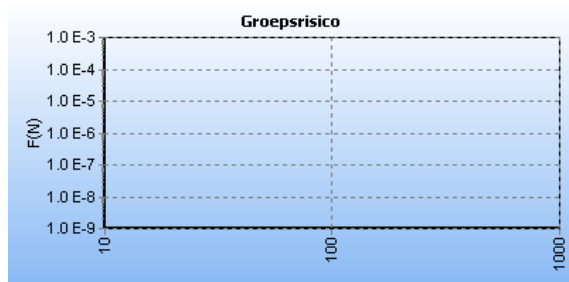
**5.2** Figuur 5.2 FN curve voor N-507-26 van N.V. Nederlandse Gasunie voor de kilometer tussen stationing 2860.00 en stationing 3860.00



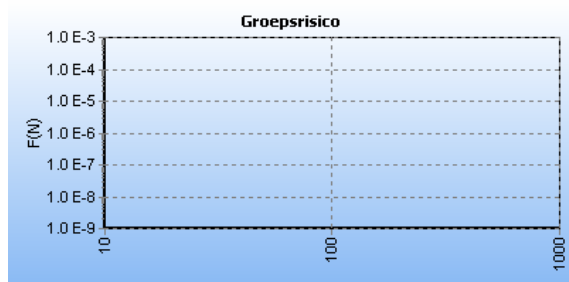


## Diverse bijlagen

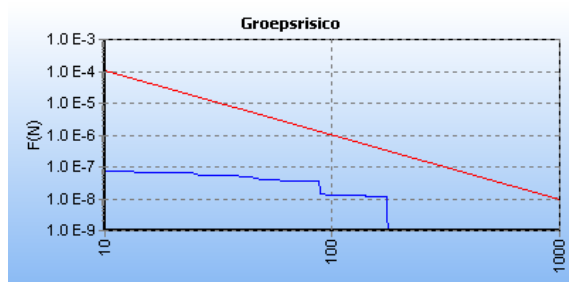
5.3 **Figuur 5.3** FN curve voor N-507-30 van N.V. Nederlandse Gasunie voor de kilometer tussen stationing 0.00 en stationing 0.00



5.4 **Figuur 5.4** FN curve voor N-507-31 van N.V. Nederlandse Gasunie voor de kilometer tussen stationing 0.00 en stationing 0.00

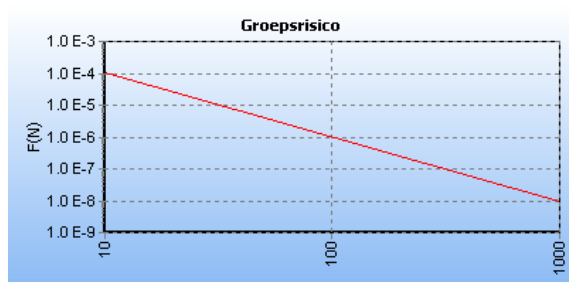


5.5 **Figuur 5.5** FN curve voor N-507-50 van N.V. Nederlandse Gasunie voor de kilometer tussen stationing 6600.00 en stationing 7600.00



## Diverse bijlagen

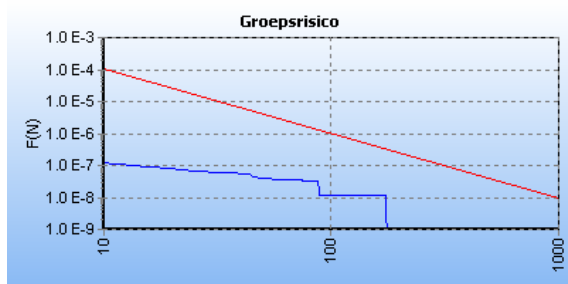
5.6 Figuur 5.6 FN curve voor N-507-52 van N.V. Nederlandse Gasunie voor de kilometer tussen stationing 0.00 en stationing 50.00



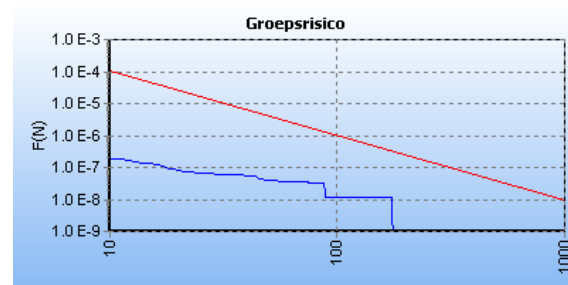
## Diverse bijlagen

### 6 FN curves toename groepsrisico

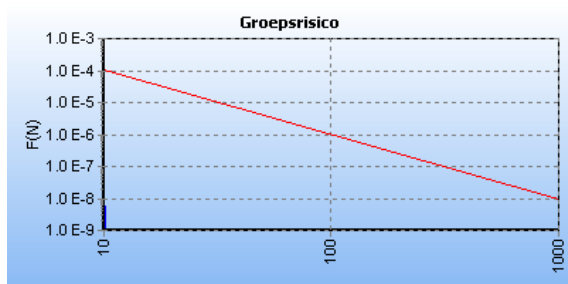
6.1 **Figuur 6.1** FN curve voor N-507-50 (zie ook Fig. 3.5) van N.V. Nederlandse Gasunie voor de bestaande situatie ter hoogte van de locatie waar de nieuwbouw is geprojecteerd.



6.2 **Figuur 6.2** FN curve voor N-507-50 (zie ook Fig. 3.5) van N.V. Nederlandse Gasunie voor de nieuwbouwsituatie met een populatiedichtheid van 120 pers/ha.

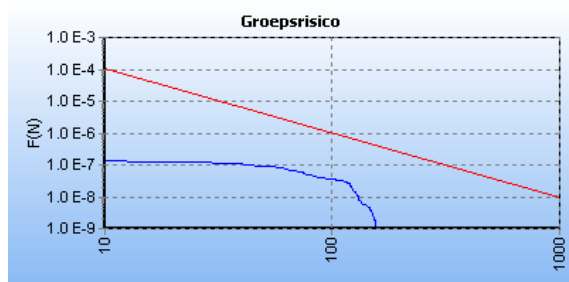


6.3 **Figuur 6.3** FN curve voor N-507-26 (zie ook Fig. 3.2) van N.V. Nederlandse Gasunie voor de bestaande situatie ter hoogte van de locatie waar de nieuwbouw is geprojecteerd.



## Diverse bijlagen

6.4 Figuur 6.4 FN curve voor N-507-26 (zie ook Fig. 3.2) van N.V. Nederlandse Gasunie voor de nieuwbouwsituatie met een populatiedichtheid van 120 pers/ha.



## Diverse bijlagen

### 7 Conclusies

Er is een groepsrisicoberekening gemaakt voor alle leidingen in het plangebied.

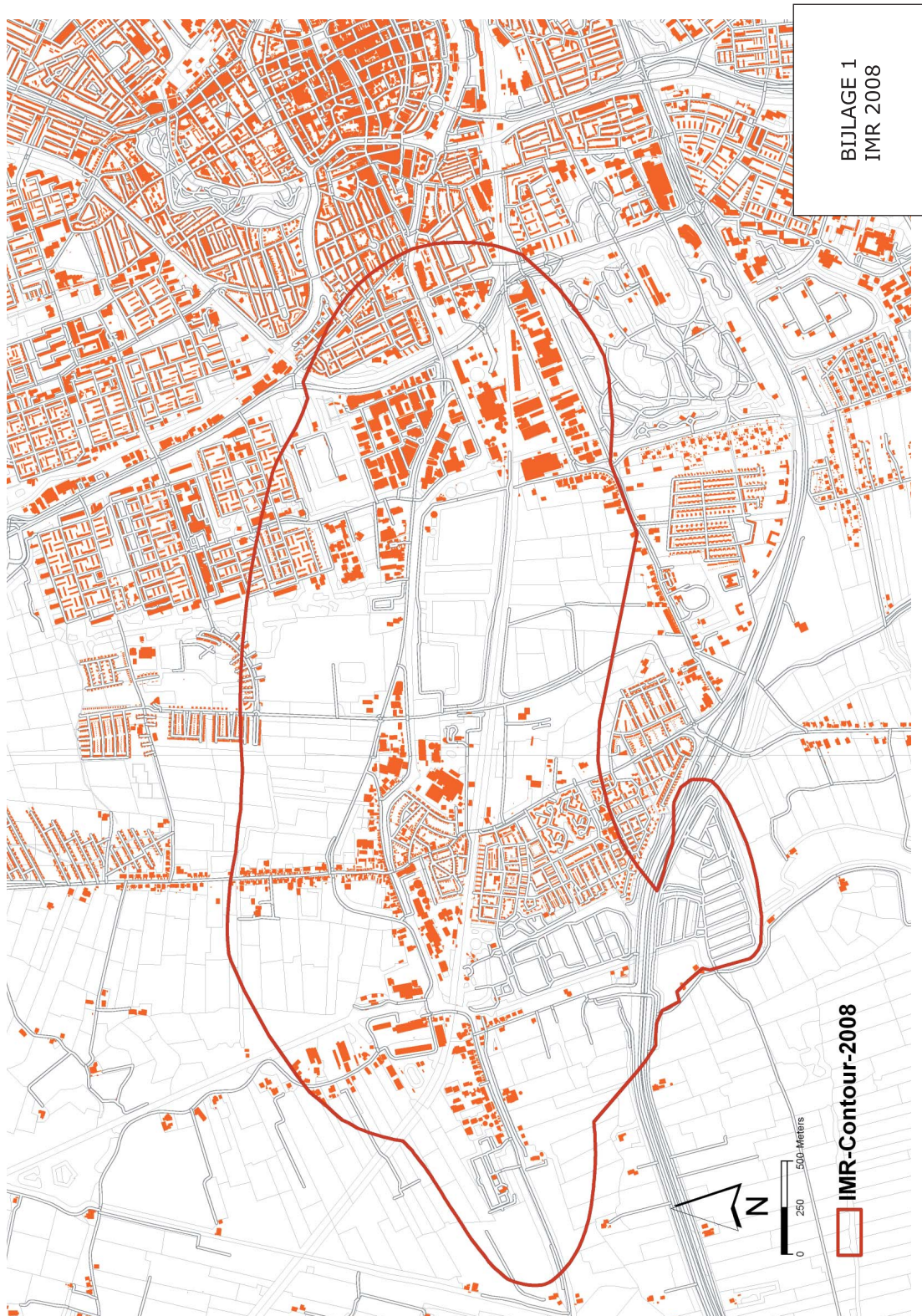
- In geen enkel geval is bij de hoogte van het groepsrisico over de "slechtste kilometer" sprake van een overschrijding van de oriëntatiewaarde. (FN-curves Hst. 5)
- De hoogte van het groepsrisico beperkt zich in al deze situaties inclusief nieuwbouw tot minder dan 10 procent van de oriëntatiewaarde. (Groepsrisico screening Hst. 4)
- Voor de leiding N-507-50 (zie Fig. 3.5) levert de hogere personendichtheid als gevolg van de geprojecteerde nieuwbouw geen significante stijging van het groepsrisico op. (FN-curves 6.1 en 6.2)
- Voor de leiding N-507-26 (zie Fig. 3.2) levert de hogere personendichtheid als gevolg van de geprojecteerde nieuwbouw wel een duidelijke stijging van het groepsrisico op. (FN-curves 6.3 en 6.4) De hoogte van het groepsrisico blijft echter onder de grens van 10% van de oriëntatiewaarde.
- Volgens Art. 12 lid 3 van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (jo. Art. 9 Regeling externe veiligheid buisleidingen) kan in dit geval worden volstaan met een beperkte groepsrisicoverantwoording.

## Diverse bijlagen

### 8 Referenties

- [1] Risicomethodiek aardgastransportleidingen. Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu. Brief 390/06 CEV Lah/pbz-1191. 6 november 2006.
- [2] Risicomethodiek aardgastransportleidingen. Ministerie van VROM. Brief 2006.334302. 7 december 2006.
- [3] Laheij GMH, Vliet AAC van, Kooi ES. Achtergronden bij de vervanging van zoneringafstanden hogedruk aardgastransportleidingen van de N.V. Nederlandse Gasunie. Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu. RIVM-rapport 620121001/2008. 2008.
- [4] M. Gielisse, M.T. Dröge, G.R. Kuik. Risicoanalyse aardgastransportleidingen. N.V. Nederlandse Gasunie. DEI 2008.R.0939. 2008.

## Diverse bijlagen



## Diverse bijlagen

### **Inventarisatie bodemkwaliteitsgegevens**

**Plangebied Westpark  
Gemeente Groningen**

Actualisatie

Milieudienst, oktober 2011



## Diverse bijlagen

### Inhoud

<b>1</b>	<b>Inleiding</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Inventarisatie bodemkwaliteitsgegevens</b> .....	<b>4</b>
2.1	De uitgevoerde inventarisatie .....	4
2.2	Verdachte locaties .....	4
2.3	Ernstige bodemverontreinigingen en saneringen .....	5
2.4	Diffuse bodemverontreiniging .....	5
<b>3</b>	<b>Conclusie</b> .....	<b>6</b>

#### Bijlage 1 – Inventarisatie lijst Squit

## Diverse bijlagen

### 1 Inleiding

Voor de actualisatie van het bestemmingsplan Westpark is een inventarisatie uitgevoerd naar de aanwezigheid van gegevens over de bodemkwaliteit bij de Milieudienst van de gemeente Groningen. Daarvoor zijn de volgende aspecten beoordeeld:

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

Dit bestemmingsplan is een zogenaamd actualisatieplan.

De conclusie (hoofdstuk 3) van dit document is zo opgesteld dat de tekst rechtstreeks kan worden overgenomen in het bestemmingsplan. Dit document kan als bijlage bij het bestemmingsplan worden toegevoegd.

De inventarisatie is uitgevoerd op 17 oktober 2011 voor de boordeling van het bestemmingsplan Westpark. De inventarisatie is gebaseerd op de op dat moment bij de Milieudienst beschikbare gegevens. Dagelijks worden gegevens aangeleverd en bijgewerkt. Voor een actuele situatie of voor informatie over individuele locaties wordt daarom verwezen naar [www.eloket.groningen.nl](http://www.eloket.groningen.nl). Verder bestaat de mogelijkheid om op afspraak rapporten in te zien bij de Milieudienst.

#### **Contouren plangebied**

De begrenzing van het plangebied is aangegeven in het bestemmingsplan.

## Diverse bijlagen

### 2 Inventarisatie bodemkwaliteitsgegevens

#### 2.1 De uitgevoerde inventarisatie

Voor de inventarisatie van de bodemkwaliteitsgegevens is gebruik gemaakt van de informatie zoals opgeslagen in het informatiesysteem Squit van de gemeente Groningen. In het systeem Squit zijn in ieder geval die locaties opgenomen:

- die verdacht zijn van een geval van (ernstige) bodemverontreiniging;
- waar sprake is van een geval van (ernstige) bodemverontreiniging:
  - historisch geval: ontstaan voor 1987;
  - nieuwe bodemverontreiniging: ontstaan na 1987;
- waar een bodemsanering is uitgevoerd en waar eventuele nazorgmaatregelen of gebruiksbepalingen van kracht zijn.

In bijlage 1 is een lijst opgenomen met de in Squit opgenomen locaties die binnen of in de nabijheid van het betreffende plangebied liggen. Op basis van deze inventarisatie is de beoordeling uitgevoerd.

Het verrichten van bodemonderzoeken en het uitvoeren van eventuele saneringswerkzaamheden is een verantwoordelijkheid van de veroorzaker, de eigenaar en/of een belanghebbende. Voor de locaties die verdacht zijn van een geval van (ernstige) bodemverontreiniging is een bodemonderzoek, in ieder geval, bij de aanvraag van een Wabo-vergunning noodzakelijk. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de gemeentelijke bouwverordening regelen in welke gevallen de aanvraag van een Wabo-vergunning vergezeld dient te gaan van een bodemonderzoek.

Daarnaast geldt voor nieuwe bodemverontreiniging, ontstaan na 1987, een ander regiem. Op deze gevallen is de zorgplicht van toepassing. Dit betekent dat nieuwe bodemverontreiniging altijd zoveel mogelijk ongedaan gemaakt moet worden, ongeacht hoe ernstig de bodemverontreiniging is.

#### 2.2 Verdachte locaties

Uit de Squit-lijst in bijlage 1 blijkt dat binnen het plangebied meerdere locaties aanwezig zijn die verdacht zijn van een geval van (ernstige) bodemverontreiniging. De verdachtmaking kan het gevolg zijn van bodembedreigende activiteiten die in het verleden hebben plaatsgevonden. Het kan ook zijn dat in een eerder bodemonderzoek is vastgesteld dat er bodemverontreiniging aanwezig is waarvan het vermoeden bestaat dat bij nader onderzoek vastgesteld wordt dat het om een geval van ernstige bodemverontreiniging gaat.

De verdachtmakingen binnen het plangebied betreffen enkele huidige en voormalige bedrijfsterreinen. Daarnaast is een groot deel van het plangebied in het verleden opgehoogd met grond afkomstig uit de stad Groningen.

## Diverse bijlagen

### 2.3 Ernstige bodemverontreinigingen en saneringen

Bij een geval van ernstige bodemverontreiniging zijn de functionele eigenschappen die de bodem voor mens, plant of dier heeft ernstig verminderd. Een bodemsanering is dan nodig om de locatie weer geschikt te maken voor het beoogde gebruik.

Binnen het plangebied bevinden zich geen locaties waar een geval van ernstige bodemverontreiniging is vastgesteld.

### 2.4 Diffuse bodemverontreiniging

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

#### *Bodemkwaliteitskaart*

De gemeente Groningen heeft beleid voor de toepassing van grond en baggerspecie op opgesteld (Nota Bodembeheer: Beleidsregels voor de toepassing van grond en baggerspecie op landbodembodem, raadsbesluit 6i van 16 december 2009). Onderdeel van het beleid is een bodemkwaliteitskaart die inzicht geeft in de diffuse bodemkwaliteit.

Uit de bodemkwaliteitskaart blijkt een gedeelte van het plangebied als uitzonderingsgebied is opgenomen. Dit betekent dat voor dit gedeelte geen uitspraak te maken is over de gemiddelde bodemkwaliteit ter plaatse. Het uitzonderingsgebied betreft het deel dat in het verleden als hergebruikslocatie voor grond is gebruikt. Voor het gedeelte dat wel in de bodemkwaliteitskaart is opgenomen blijkt dat de verwachte gemiddelde kwaliteit binnen met uitzondering van de parameter PAK lager is dan de betreffende 'Achtergrondwaarde' Voor de parameter PAK ligt de te verwachten gemiddelde bodemkwaliteit tussen de 'Achtergrondwaarde' en de 'Maximale Waarde Wonen'.

#### *Toepassen grond of baggerspecie*

De Nota Bodembeheer stelt regels voor het toepassen van grond of baggerspecie. Eventueel toepassen of afvoer van grond dient gemeld te worden bij een centraal meldpunt ([www.meldpuntbodemkwaliteit.senternovem.nl](http://www.meldpuntbodemkwaliteit.senternovem.nl)). De beoordeling van de melding en het toezicht ligt bij de gemeente Groningen.

Voor meer informatie wordt verwezen naar de site [milieu.groningen.nl](http://milieu.groningen.nl) waar u onder andere onze Nota Bodembeheer kunt inzien.

## Diverse bijlagen

### 3 Conclusie

In het bestemmingsplan Westpark wordt de bestaande situatie vastgelegd. Er zijn geen ontwikkellocaties benoemd.

#### *Bestaande situatie gehele gebied*

Het gebied is, volgens de bodemfunctiekaart, voornamelijk bestemd voor de functies: wonen met tuin, plaatsen waar kinderen spelen en oppervlaktewater. De bodemkwaliteit voldoet over het algemeen aan de normen die gekoppeld zijn aan het gebruik of de huidige functie. Een groot gedeelte van het plangebied is een uitzonderingsgebied binnen de bodemkwaliteitskaart. Dit betekent dat over dit gebied geen uitspraken te maken zijn over de gemiddelde bodemkwaliteit ter plaatse. Dit komt omdat dit gedeelte van het plangebied in het verleden gebruikt is als hergebruikslocatie voor grond.

Bodemverontreiniging kan bestaan uit bronverontreiniging of diffuse verontreiniging. Een *bronverontreiniging* is een verontreiniging die kan worden gekoppeld aan een bron of oorzaak. Dit in tegenstelling tot een *diffuse verontreiniging* die ontstaan is door jarenlange gebruik van de bodem en waarbij de verontreiniging niet tot een specifieke bron is te herleiden.

#### *Bronverontreinigingen*

Binnen het plangebied zijn een aantal locaties bekend die verdacht zijn van een ernstige bodemverontreiniging. De verdachtmakingen kunnen het gevolg zijn van bodembedreigende activiteiten, dempingen of een eerder bodemonderzoek. Er zijn geen locaties bekend waar een geval van ernstige bodemverontreiniging is vastgesteld.

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 Wabo-vergunning in ieder geval noodzakelijk.

#### *Diffuse verontreinigingen*

Eventuele diffuse bodemverontreiniging ontstaat door jarenlang gebruik en de verontreiniging is niet tot een specifieke bron te herleiden. Uit de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Groningen blijkt dat in het plangebied een diffuse

## Diverse bijlagen

bodemverontreiniging voorkomt waarbij de te verwachten gemiddelde bodemkwaliteit onder de zogenaamde 'Maximale Waarde Wonen' blijft.

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.

*De beoordeling van de bodemkwaliteit voor het bestemmingsplan gaat uit van een gebiedsbenadering en van de beschikbare gegevens op het moment van de inventarisatie. Individuele locaties zullen telkens opnieuw moeten worden beoordeeld op het aspect van geschiktheid. De inventarisatie is uitgevoerd op 17 oktober 2011 en is gebaseerd op de op dat moment bij de Milieudienst beschikbare gegevens over (potentiële) ernstige verontreinigingen. Dagelijks worden gegevens aangeleverd en bijgewerkt. Voor een actuele situatie of voor informatie over individuele locaties wordt daarom verwezen naar [www.eloket.groningen.nl](http://www.eloket.groningen.nl).*

## Diverse bijlagen

### Bijlage 1- Inventarisatie lijst Squit

## Diverse bijlagen

Locatiecode	Locatiennaam	Vervolgtaak	Lopende fase	NA1987
AA001401051	Hoendiep 151	Uitvoeren historisch onderzoek	Potentieel Ernstig	N
AA001401291	Hoendiep, trace	voldoende onderzocht	niet ernstig, licht tot matig verontreinigd	N
AA001401530	Hoendiep, weiland naast nr. 154	Uitvoeren aanvullend OO	Potentieel Ernstig	N
AA001401774	Hoendiep, demping bij nummer 151 I	uitvoeren OO	Potentieel Ernstig	N
AA001401775	Hoendiep, demping bij nummer 151 II	uitvoeren OO	Potentieel Ernstig	N
AA001401776	Hoendiep, demping bij nummer 156	uitvoeren OO	Potentieel Ernstig	N
AA001401778	Hoendiep, demping ten zuiden van het Westpark I	uitvoeren OO	Potentieel Ernstig	N
AA001401779	Hoendiep, demping ten zuiden van het Westpark II	uitvoeren OO	Potentieel Ernstig	N
AA001401786	Hoendiep, demping thv kruizing U.T. Delfiaweg	voldoende onderzocht	Niet verontreinigd	N
AA001401830	Johan van Zwedenlaan, demping Westpark I	uitvoeren OO	Potentieel Ernstig	N
AA001401831	Johan van Zwedenlaan, demping Westpark II	uitvoeren OO	Potentieel Ernstig	N
AA001401832	Johan van Zwedenlaan, demping Westpark III	uitvoeren OO	Potentieel Ernstig	N
AA001401833	Johan van Zwedenlaan, demping Westpark IV	uitvoeren OO	Potentieel Ernstig	N
AA001401834	Johan van Zwedenlaan, demping Westpark IX	uitvoeren OO	Potentieel Ernstig	N
AA001401835	Johan van Zwedenlaan, demping Westpark V	uitvoeren OO	Potentieel Ernstig	N
AA001401836	Johan van Zwedenlaan, demping Westpark VI	uitvoeren OO	Potentieel Ernstig	N
AA001401837	Johan van Zwedenlaan, demping Westpark VII	uitvoeren OO	Potentieel Ernstig	N
AA001401838	Johan van Zwedenlaan, demping Westpark VIII	uitvoeren OO	Potentieel Ernstig	N
AA001401839	Johan van Zwedenlaan, demping Westpark X	uitvoeren OO	Potentieel Ernstig	N
AA001401840	Johan van Zwedenlaan, demping Westpark XI	uitvoeren OO	Potentieel Ernstig	N
AA001401841	Johan van Zwedenlaan, demping Westpark XII	uitvoeren OO	Potentieel Ernstig	N
AA001401842	Johan van Zwedenlaan, demping Westpark XIII	uitvoeren OO	Potentieel Ernstig	N
AA001401843	Johan van Zwedenlaan, demping Westpark XIV	uitvoeren OO	Potentieel Ernstig	N
AA001401844	Johan van Zwedenlaan, demping Westpark XIX	uitvoeren OO	Potentieel Ernstig	N
AA001401845	Johan van Zwedenlaan, demping Westpark XV	uitvoeren OO	Potentieel Ernstig	N
AA001401846	Johan van Zwedenlaan, demping Westpark XVI	uitvoeren OO	Potentieel Ernstig	N
AA001401847	Johan van Zwedenlaan, demping Westpark XVII	uitvoeren OO	Potentieel Ernstig	N



## Diverse bijlagen

AA001401848	Johan van Zwedenlaan, demping Westpark XVIII	uitvoeren OO	Potentieel Ernstig	N
AA001401849	Johan van Zwedenlaan, demping Westpark XX	uitvoeren OO	Potentieel Ernstig	N
AA001401850	Johan van Zwedenlaan, demping Westpark XXI	uitvoeren OO	Potentieel Ernstig	N
AA001401851	Johan van Zwedenlaan, demping Westpark XXII	uitvoeren OO	Potentieel Ernstig	N
AA001401852	Johan van Zwedenlaan, demping Westpark XXIII	uitvoeren OO	Potentieel Ernstig	N
AA001401853	Johan van Zwedenlaan, demping Westpark XXIV	uitvoeren OO	Potentieel Ernstig	N
AA001401854	Johan van Zwedenlaan, demping westpark XXIX	uitvoeren OO	Potentieel Ernstig	N
AA001401855	Johan van Zwedenlaan, demping Westpark XXV	uitvoeren OO	Potentieel Ernstig	N
AA001401856	Johan van Zwedenlaan, demping Westpark XXVI	uitvoeren OO	Potentieel Ernstig	N
AA001401857	Johan van Zwedenlaan, demping Westpark XXVII	uitvoeren OO	Potentieel Ernstig	N
AA001401858	Johan van Zwedenlaan, demping Westpark XXVIII	uitvoeren OO	Potentieel Ernstig	N
AA001401859	Johan van Zwedenlaan, demping Westpark XXX	uitvoeren OO	Potentieel Ernstig	N
AA001402666	Leegeweg, De Held	voldoende onderzocht	niet ernstig, licht tot matig verontreinigd	N
AA001403235	Siersteenlaan, Eelderbaan	voldoende onderzocht	niet ernstig, licht tot matig verontreinigd	N
AA001403612	Johan van Zwedenlaan, Westpark	voldoende onderzocht	Niet verontreinigd	N
AA001403697	Johan van Zwedenlaan, trace	voldoende onderzocht	Niet verontreinigd	N

Voldoende onderzocht: Voldoende onderzocht voor het beoogde doel van het onderzoek. Onderzoek is niet vanzelfsprekend geschikt voor alle doeleinden.

OO (fase) (fase) oriënterend bodemonderzoek

NO (fase) (fase) nader bodemonderzoek

HO historisch onderzoek

SP saneringsplan

BIO bijzonder inventariserend onderzoek



## Vaststelling Bestemmingsplan Westpark zienswijzenbijlage (vertrouwelijk i.v.m. . . .

**Bijlage bij het raadsvoorstel vaststelling bestemmingsplan Westpark**  
(papieren versie voor de raad, niet publiceren op internet i.v.m. bescherming persoonsgegevens)

Kopieën van de zienswijzen

## Vaststelling Bestemmingsplan Westpark zienswijzenbijlage (vertrouwelijk i.v.m. . . .

Aan: Gemeenteraad, p/a RO/EZ  
Postbus 7081  
9701 JB Groningen

Van: Vereniging Hondvriendelijk Groningen  
p/a Hunsingolaan 10  
9727 DA Groningen

Betreft: Zienswijze Ontwerp bestemmingsplan Westpark

Groningen, 14 januari 2013

Geachte dames en heren,

Graag willen wij vanuit het perspectief van honden en hondenbezitters reageren op het Ontwerp Bestemmingsplan Westpark.

Voor honden en hondenbezitters biedt het Westpark op 't ogenblik de volgende mogelijkheden: een van de parkkamers is losloopegebied, evenals het gebied ten westen van de vijver (van 1 oktober tot 1 april, van ma t/m vrijdag). Het dijklichaam dat zich rond het Westpark bevindt, is als geheel aangewezen als losloopegebied (loslooproute) voor honden.

Wij zouden graag zien dat in het nieuwe Bestemmingsplan Westpark (evenals in alle nieuwe en herziene bestemmingsplannen) de bestemming tot losloopegebied en loslooproute voor honden uitdrukkelijk wordt opgenomen.

Losloopegebieden en loslooproutes voor honden zijn relatief nieuwe bestemmingen van groengebieden (sinds de invoering van het hondenbeleid, mei 2011). Om in de toekomst de mogelijkheden voor losloopegebieden en loslooproutes in het Westpark te waarborgen, lijkt het ons wenselijk dat in de bestemmingsomschrijving (artikel 4.1 en 5.1) bij de bestemming van groen respectievelijk groen-1 de volgende bestemming wordt toegevoegd:

**De voor 'groen'/ 'groen – 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:**

**- losloopegebied en loslooproute voor honden**

Ter ondersteuning van de bestemming losloopegebieden en loslooproute voor honden, willen wij opmerken dat de aanwezigheid van losloopegebieden en loslooproute voor honden de sociale veiligheid in het gebied aanzienlijk kan verhogen. Door de frequente aanwezigheid van hondenbezitters in het park, zullen de veiligheid en het veiligheidsgevoel toenemen.

Tenslotte willen wij aangeven dat wij graag willen meedenken bij de daadwerkelijke inrichting van het Westpark. Misschien kunt u ons door verwijzen of ons verzoek neerleggen op de juiste plaats?

Met vriendelijke groeten,

Mw Wil Driessen, secretaris Vereniging Hondvriendelijk Groningen

16-12-2012

Het bestemmingsplan Westpark

17 DEC. 2012

Wat jullie van plan zijn is prachtig  
Ik heb nog wel een idee een stuk gras waar de  
kinderen kunnen spelen, nou ligt het gras vol poep  
Een hometramp voor de jeugd vanaf 13 jaar  
aan het begin van de v Zwaardenlaan  
niet te dicht bij de FLAT's  
strak als alles klaar is heb je last van die jeugd  
dat is ook in Gravenburg gebeurd  
als dat park straks klaar is horen er  
geen uitlaat honden meer thuis vindt ik  
2 groepen 2 per dag 60 honden die ruimen  
de poep niet op. Honden met de baas oké  
dan moeten ze de poep wel op ruimen  
maar dat doen ze nu ook niet  
Afvalbakken plaatsen (voor de poep)

Ik wens jullie veel Succes

Mw. D Heinsma  
Sier steen Laan 668  
9745 DW

Groningen



Opmerkingen of suggesties naar aanleiding van de

**INLOOPAVOND**

**Visie Westpark 2012 en ontwerp-bestemmingsplan Westpark**

26 november 2012

NAAM: dhr./mevr. *H. Seyers*

ADRES: *Hed Roeye Bos 12*

POSTCODE/WOONPLAATS: *9745 DZ Groningen*

TELEFOONNUMMER: *050 3136718*

E-MAILADRES: *hetroeyebos@home.nl*

Ik heb de volgende reactie:

*Zou er in het westpark ook een  
comperplaats gerealiseerd kunnen worden?*



Opmerkingen of suggesties naar aanleiding van de

**INLOOPAVOND**

**Visie Westpark 2012 en ontwerp-bestemmingsplan Westpark**

26 november 2012

NAAM: dhr./mevr.

R VAN BERGEN

ADRES:

SIERSTEENLAAN 506

POSTCODE/WOONPLAATS:

9745 DT GRONINGEN

TELEFOONNUMMER:

050-5774030

E-MAILADRES:

ROELLIES@HOME.NL

Ik heb de volgende reactie:

~~W~~ HET WESTPARK NIET ALS

witlaat plaats voor Honden witlaat

SERVICES laten gebruiken.

Het wandelgebied wordt hierdoor

verpeet



Opmerkingen of suggesties naar aanleiding van de

**INLOOPAVOND**

**Visie Westpark 2012 en ontwerp-bestemmingsplan Westpark**

26 november 2012

NAAM: dhr./mevr.

H.A. Scheffer ~~Swaart~~

ADRES:

Bornxstraat 47

POSTCODE/WOONPLAATS:

9743 VL. Groningen

TELEFOONNUMMER:

06 13 97 4045

E-MAILADRES:

h.scheffer@~~online~~online.nl. altes hl. lottex.

Ik heb de volgende reactie:

Wij zijn van Buurt 6 bezig met de fruitbomen en  
groente tuinen in het park ~~bezig~~. Nu weet ik dat er elke  
dag zo'n 7 à 8 hondenwielkaat groepen lopen. Iedere  
groep heeft zo'n 10 tot 15 honden bij zich. de honden  
lopen los en laten alles gewoon vallen en dat  
wordt niet opgeruimd. Het lijkt mij niet fijn om  
daar te moeten lopen en zitten in de hondenpoep.





Opmerkingen of suggesties naar aanleiding van de

**INLOOPAVOND**

**Visie Westpark 2012 en ontwerp-bestemmingsplan Westpark**

26 november 2012

NAAM: dhr./mevr.

*A. Kelhofs*

ADRES:

*Simonsstraat 8*

POSTCODE/WOONPLAATS:

*9796 BC B*

TELEFOONNUMMER:

*050-3190294*

E-MAILADRES:

*allant.kelhofs@groningen.nl*

Ik heb de volgende reactie:

*Idee voor het gebruik van het Westpark:  
het plan van de PVDA raadsleden voor een  
"oort door-gym", zou mooi in dit park passen  
en een uitdaging aanpakking zijn op de  
(sport)voorzieningen in de omliggende wijken  
(ligt op jagtland van Gronenburg, de Heel,  
Vinkhuizen en Hoogkerk en het westelijk deel  
van de Aed.*

## Raadsvoorstel - Hernieuwde vaststelling bestemmingsplan Oosterpoort . . .

Bestuursdienst  
**Raadsvoorstel**



Datum raadsvergadering	25-03-2013	Registratienr.	RO 13.3608811
Raadsc commissie	Ruimte & Wonen	Datum B&W besluit	16 april 2013
Datum raadsc commissie	08-05-2013	Portefeuillehouder	V.d. Schaaf
Bijlagen	div.	Steller	Marije Harmsma
		Telefoon	367 83 39
		E-mail	marije.harmsma@groningen.nl

### **Onderwerp**

Hernieuwde vaststelling bestemmingsplan Oosterpoort (Oosterweg 83)

### **Concept raadsbesluit**

De raad besluit de overwegingen en motiveringen overeenkomstig dit voorstel over te nemen en het bestemmingsplan Oosterpoort, digitaal vervat in het gml-bestand NL.IMRO.0014.BP480Oosterpoort-vg02.gml en gebruikmakend van een ondergrond ontleend aan het Grootschalig Basis Bestand Groningen van maart 2013, gewijzigd ten opzichte van het ontwerp zoals dat ter inzage heeft gelegen, overeenkomstig dit voorstel vast te stellen.

## Raadsvoorstel - Hemieuwde vaststelling bestemmingsplan Oosterpoort . . .

- 2 -

### **(Publieks-)samenvatting**

---

Op 28 september 2011 heeft uw raad het bestemmingsplan Oosterpoort vastgesteld. Tegen het vaststellingsbesluit is door diverse omwonenden van het perceel Oosterweg 83 beroep ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Op 9 oktober 2012 heeft in deze zaak een zitting plaatsgevonden en op 30 januari 2013 heeft de Raad van State een tussenuitspraak gedaan. In deze tussenuitspraak wordt uw raad opgedragen om binnen 20 weken na de tussenuitspraak het bouwregime voor het perceel Oosterweg 83 alsnog toereikend te motiveren óf een gewijzigde planregeling vast te stellen voor het perceel. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een gewijzigde planregeling voor het perceel waarbij minder bouwmogelijkheden zijn opgenomen.

### **Inleiding**

---

Op 30 januari 2013 heeft de Raad van State een tussenuitspraak gedaan over het bestemmingsplan Oosterpoort en meer in het bijzonder het perceel Oosterweg 83. Dit perceel kent een lange voor-geschiedenis. Uw raad heeft in 2010 een voorbereidingsbesluit genomen voor het perceel omdat de bouwmogelijkheden die het oude bestemmingsplan Oosterpoort bood als veel te ruim werden gezien. Vlak voordat het voorbereidingsbesluit in werking trad heeft de eigenaar van het perceel een serie bouwaanvragen gedaan. Eén daarvan paste bij recht in het oude bestemmingsplan en moest dus worden vergund. Na een bezwaarprocedure moest een eerder geweigerde vergunning alsnog worden verleend. De eigenaar beschikte dus over twee bouwvergunningen. Deze vergunningen moesten vervolgens wel worden overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan voor de Oosterpoort, hoewel met de nodige tegenzin. We hebben toen de vergunning zo strak mogelijk bestemd, waardoor de planologische positie van de omwonenden ten opzichte van het oude bestemmingsplan behoorlijk verbeterde. De omwonenden hebben altijd de bouwvergunningen én het bestemmingsplan aangevochten. In beroep bij de rechtbank zijn de bouwvergunningen in stand gebleven. Het hoger beroep tegen de bouwvergunningen, ook bij de Raad van State, diende op 13 maart 2013. Er is nog geen uitspraak gedaan.

### **Beoogd resultaat**

---

Een planregeling voor het perceel Oosterweg 83 die stand houdt bij de rechter, recht doet aan de omwonenden en de planologische rechten van de eigenaar enigszins respecteert.

### **Kader**

---

Om de tussenuitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State te verwerken is het bestemmingsplan Oosterpoort aangepast (zowel verbeelding, regels als toelichting). Er is een nieuw college- en raadsvoorstel gemaakt om de gewijzigde planregeling voor het perceel Oosterweg 83 toe te lichten en de achtergronden hiervan te schetsen.

### **Argumenten/afwegingen**

---

Nu de Raad van State in zijn tussenuitspraak heeft bepaald dat uw raad binnen 20 weken na de tussenuitspraak een nieuw besluit moet nemen over het perceel kan gekozen worden uit twee opties:

1. De planregeling, inclusief de verleende vergunningen, handhaven, maar dan wel toereikend motiveren (de Raad van State vindt de motivatie onvoldoende, ook gelet op de motivering en de intenties van het in 2010 genomen voorbereidingsbesluit).
2. Het opnemen van een andere planregeling voor het perceel (een beperking van de bouwmo-gelijkheden, conform het oorspronkelijke doel van het voorbereidingsbesluit uit 2010).

Van belang in dit verband is dat sinds het voorjaar van 2012 door het Openbaar Ministerie beslag is gelegd op het perceel Oosterweg 83. Op dit moment kan de eigenaar dus geen gebruik maken van de bouwvergunningen. De omwonenden van het perceel hebben zowel in mei 2012, in september 2012 als in februari 2013 per brief verzocht om intrekking van de relevante vergunningen.

- 3 -

Inmiddels is door ons college besloten om de vergunninghouder een brief te sturen over het voornemen tot intrekken van de verleende omgevingsvergunningen. De eigenaar kan hiertegen nog wel bezwaar aantekenen en in beroep gaan.

Op dit moment kan er dus een win-winsituatie ontstaan. Er is voor gekozen om, in lijn met het in 2010 genomen voorbereidingsbesluit, opnieuw vanuit ruimtelijk perspectief te kijken naar het binnenterrein en een studie te doen naar een planregeling die de eigenaar nog steeds bepaalde bouw mogelijkheden geeft (alles wegbestemmen is financieel niet haalbaar en ruimtelijk gezien ook niet nodig en niet gewenst) en toch voor omwonenden een goed woon- en leefklimaat garandeert.

### **Ruimtelijke onderbouwing Oosterweg 83.**

De Oosterpoort is een stadswijk, opgebouwd uit gesloten bouwblokken. Door diversiteit in de afmetingen van de bouwblokken en straten en het verschil in de periodes van ontstaan, is een aantal buurten te onderscheiden met elk hun eigen sfeer en kenmerken. Het deel van de Oosterpoort waarin het perceel Oosterweg 83 is gelegen wordt gekenmerkt door een patroon van rechte straten en relatief grote bouwblokken. De bebouwing laat een grote verscheidenheid zien aan woningtypen. In de grotere bouwblokken zijn de binnenterreinen voorzien van bebouwing in de vorm van woningen, scholen, bedrijvigheid en een buurtstalling voor auto's. Op het perceel staat in de huidige situatie een gebouw bestaande uit een deel van één en een deel van twee bouwlagen. Het perceel wordt omringd door een tot wooneenheden verbouwde kerk aan de zuidzijde en woningen met achtertuinen aan de west-, noord- en oostzijde. Deze woningen variëren in hoogte van 1 laag met kap tot 3 bouwlagen.

In de wijk is het niet ongebruikelijk dat op de (grotere) binnenterreinen woningen voorkomen. Het oude en nieuwe bestemmingsplan staan een woonfunctie met bebouwing dan ook toe. Op het perceel hebben grondgebonden woningen de voorkeur boven appartementen vanwege de minder grote druk ervan op de omgeving. Om aan de huidige gevraagde woonkwaliteit voor nieuw te bouwen woningen te voldoen moeten de grondgebonden woningen uit minimaal twee lagen plus een kapverdieping bestaan. Met minder volume zijn de woningen niet verkoopbaar. Met de grondgebonden woningen ontstaat er een type waarbij op de begane grond gewoond (en geleefd) wordt, en waar op de verdieping(-en) geslapen wordt. Zodoende ontstaat er geen onevenredige aantasting van de privacy in de achtertuinen van de omliggende woningen.

De toekomstige bebouwing op het perceel Oosterweg 83 kan invloed hebben op de bezonning en het uitzicht van de omliggende bebouwing en percelen. Het uitgangspunt voor de nieuwe kaders is dat de woonkwaliteit van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast. Vandaar dat zonnediagrammen zijn gemaakt en impressies van de situatie die planologisch mogelijk wordt gemaakt. Conclusie van de zonnediagrammen is dat nauwelijks vermindering van bezonning optreedt bij de gekozen hoogte van 11 meter. In maart en september is er om 10 uur in de ochtend ongeveer een halve meter minder zonlicht in de betreffende tuinen aan de Boumanstraat. In de zomer treedt geen vermindering van zonlicht op in deze tuinen.



- 4 -



*Zonnediagrammen situatie 21 maart 10.00 uur*



*Impressie zicht vanaf achtergevel Boumanstraat op zithoogte*

Deze ruimtelijke studie, inclusief het maken van de zonnediagrammen en impressies van het zicht, heeft geresulteerd in de volgende aanpassingen aan de planregeling van het perceel Oosterweg 83:

- Oude bestemmingsplan Oosterpoort (1996): bebouwing in 3 bouwlagen (3 maal 3,75 meter = 11.25 meter plus een onderbouw tot maximaal 1.20 meter en een zolder) mogelijk tot op de erfgrenzen, met een bebouwingspercentage van 40% van het bouwperceel (het perceel is circa 673 m<sup>2</sup> groot, er mag dus 269 m<sup>2</sup> aan bebouwing worden gerealiseerd), een vloerindex van 0.8 meter (op basis van de perceelsgrootte van 673 m<sup>2</sup> mag de vloeroppervlakte van het gebouw 538 m<sup>2</sup> bedragen) en een korrelgrootte van 5 meter.
- Nieuwe bestemmingsplan Oosterpoort, eerste vastgestelde versie: bebouwing tot 9.5 meter mogelijk plus 5 dakopbouwen van 30 m<sup>2</sup> per stuk tot een hoogte van 11.5 meter vanaf peil en 4.5 meter vanaf het dak van het onderliggende gebouw en 1.5 meter terugliggend vanaf de noordelijke gevel. Het bouwvlak ligt in deze versie op 3 meter vanaf de noordelijke erfgrrens, 2.9 meter vanaf de westelijke erfgrrens en 5.7 meter vanaf de oostelijke erfgrrens.
- Nieuwe bestemmingsplan Oosterpoort, hernieuwde vast te stellen versie: bebouwing tot 7 meter goothoogte en 11 meter bouwhoogte op 3 meter vanaf de noordelijke erfgrrens, 2.9 meter vanaf de westelijke erfgrrens en 5.7 meter vanaf de oostelijke erfgrrens.

De verbeelding (plankaart) van het bestemmingsplan Oosterpoort is overeenkomstig aangepast, evenals de regels (bestemming Wonen in artikel 15) en de toelichting (paragraaf 1.3 voorgeschiedenis) en paragraaf 2.1.2 (de huidige ruimtelijk-functionele structuur, onder het kopje ontwikkelingen). Daarbij moet opgemerkt worden dat er op het perceel wel minder bebouwingsmogelijkheden zijn dan onder het oude bestemmingsplan Oosterpoort. Hierdoor ontstaat er risico op planschade. Tot maximaal vijf jaren na het onherroepelijk worden van het nieuwe bestemmingsplan Oosterpoort kan de eigenaar van het perceel een verzoek om planschadevergoeding indienen. Zie hiervoor onder het kopje Financiële consequenties.

Aan de andere kant levert het beperken van de bouw mogelijkheden op het perceel erg veel goodwill op in de buurt. Het is in lijn met de intenties uit 2010 die uitmondten in het nemen van het voorbereidingsbesluit en met uitspraken van de toenmalige wethouder De Vries die altijd openlijk heeft aangegeven tegen het plan te zijn.

## Raadsvoorstel - Hernieuwde vaststelling bestemmingsplan Oosterpoort . . .

- 5 -

### Maatschappelijk draagvlak/participatie

Om te voldoen aan de tussenuitspraak van de Raad van State is uitsluitend de planregeling voor het perceel Oosterweg 83 aangepast. Voor het overige is niets aan het bestemmingsplan Oosterpoort veranderd. Het opnieuw ter inzage leggen van het bestemmingsplan is niet nodig en ook niet mogelijk binnen de door de Raad van State gestelde maximale tijd van 20 weken. De omwonenden van het perceel Oosterweg 83 zullen per brief op de hoogte worden gesteld van de aanpassing van het bestemmingsplan en zijn tevens uitgenodigd voor de behandeling van dit raadsvoorstel in de raadscommissie. Het intrekken van de bouwvergunningen en het beperken van de bouwmogelijkheden op het perceel Oosterweg 83 zal naar verwachting op instemming vanuit de omwonenden kunnen rekenen, al is niet in te schatten of de omwonenden de nieuwe planregeling voor het perceel beperkt genoeg vinden. Zij hebben eerder aangegeven de situatie te willen houden zoals die nu feitelijk is (een gebouw in deels één, deels twee bouwlagen met een oppervlakte van circa 177 m<sup>2</sup>).

### Financiële consequenties

De hernieuwde vaststelling van het bestemmingsplan Oosterpoort heeft financiële consequenties in de zin van een risico op planschade. Aan het perceel Oosterweg 83 worden immers bouwmogelijkheden ontnomen. Getracht is dit risico zoveel mogelijk te beperken in die zin dat het maximale aantal te realiseren vierkante meters onder het oude bestemmingsplan is berekend en dat bij het bepalen van een ruimtelijk aanvaardbare planregeling voor het perceel zoveel mogelijk rekening is gehouden met dat aantal. Toch blijft er een planschaderisico bestaan. Dat is een onvermijdelijk gevolg van het wijzigen van het planologische regime. Dit risico is ook al gesignaleerd bij het nemen van het voorbereidingsbesluit in 2010. Het verschil in aantal te realiseren vierkante meters bedraagt circa 130 m<sup>2</sup>. De vraag is of dit beperkte verschil in aantal vierkante meters, dat met name zit in de onderbouw en zolder die onder het oude bestemmingsplan mogelijk waren, leidt tot een vermogensschade voor de eigenaar in de vorm van een waardevermindering van het perceel. De inschatting op dit moment is dat dit risico voor de gemeente beperkt zal zijn.

### Realisering en evaluatie

Nadat uw raad het bestemmingsplan opnieuw heeft vastgesteld zal het bestemmingsplan worden toegezonden naar de Raad van State die vervolgens een definitieve uitspraak zal doen over het beroep van de omwonenden van het perceel Oosterweg 83. Ook zal het vastgestelde plan op de wettelijk voorgeschreven wijze worden bekendgemaakt (in de Staatscourant, in de Groninger Gezinsbode, op de gemeentelijke website, op de gemeentelijke bestemmingsplannensite en op de landelijke website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)) en medegedeeld aan omwonenden en eigenaar van het perceel.

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van Groningen,

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



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



Bestemmingsplan  
**Oosterpoort**

versie vastgesteld

## Bijlage - Toelichting en regels, Hernieuwde vaststelling bestemmingsplan . . .



## Bijlage - Toelichting en regels, Hernieuwde vaststelling bestemmingsplan . . .

### Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b> .....	<b>7</b>
Hoofdstuk 1 Inleiding.....	9
1.1 Aanleiding en doel .....	9
1.2 Begrenzing plangebied.....	10
1.3 Voorgeschiedenis.....	10
Hoofdstuk 2 De ruimtelijk - functionele structuur van de Oosterpoort.....	13
2.1 Ruimtelijke structuur .....	13
2.1.1 Ontstaansgeschiedenis .....	13
2.1.2 De (huidige) ruimtelijk - functionele structuur .....	22
2.2 Wonen.....	31
2.3 Bedrijvigheid en voorzieningen .....	31
2.4 Verkeer.....	33
2.5 Openbare ruimte .....	36
2.5.1 Groenstructuur .....	36
2.5.2 Waterstructuur .....	40
Hoofdstuk 3 Randvoorwaarden / omgevingsaspecten .....	41
3.1 Duurzaamheid (energie en leefomgevingskwaliteit).....	41
3.2 Archeologie .....	41
3.3 Ecologie.....	44
3.4 Water, bodem en riolering.....	45
3.5 Milieu .....	46
3.5.1 Bedrijven(terreinen).....	46
3.5.2 Geluid (weg, spoor en industrie).....	47
3.5.3 Luchtkwaliteit.....	48
3.5.4 Externe Veiligheid (transport, bedrijven/instellingen en buisleidingen).....	48
3.5.5 Bodem.....	50
Hoofdstuk 4 Juridische toelichting .....	53
4.1 Algemeen .....	53
4.2 Geldende bestemmingsplannen en overige regelingen .....	53
4.3 Toelichting op de artikelen .....	53
4.3.1 Artikelsgewijze toelichting .....	53
4.3.2 Toelichting regeling van vrije beroepsactiviteiten en bedrijfsmatige activiteiten in en bij woningen .....	59

## Bijlage - Toelichting en regels, Hernieuwde vaststelling bestemmingsplan . . .

Hoofdstuk 5	Participatie .....	61
5.1	Participatie .....	61
5.2	Inspraak.....	61
5.3	Overleg.....	61
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid / exploitatie .....	65
Bijlagen.....		67
<b>Regels.....</b>		<b>73</b>
Hoofdstuk 1	Inleidende regels.....	75
Artikel 1	Begrippen .....	75
Artikel 2	Wijze van meten .....	83
Artikel 3	Uitmetingsverschillen .....	84
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels.....	85
Artikel 4	Bedrijf.....	85
Artikel 5	Centrum .....	87
Artikel 6	Cultuur en ontspanning .....	91
Artikel 7	Dienstverlening .....	93
Artikel 8	Gemengd.....	96
Artikel 9	Groen .....	100
Artikel 10	Horeca.....	102
Artikel 11	Kantoor.....	104
Artikel 12	Maatschappelijk.....	106
Artikel 13	Sport.....	108
Artikel 14	Verkeer.....	110
Artikel 15	Wonen.....	111
Artikel 16	Waarde - Archeologie 2 .....	115
Artikel 17	Waarde - Beschermd stadsgezicht - 1.....	117
Artikel 18	Waarde - Beschermd stadsgezicht - 2.....	118
Hoofdstuk 3	Algemene regels.....	121
Artikel 19	Anti-dubbeltelbepaling .....	121
Artikel 20	Algemene gebruiksregels.....	122
Artikel 21	Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening.....	123
Artikel 22	Algemene afwijkingsbevoegdheid .....	124
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels.....	125
Artikel 23	Overgangsrecht .....	125

## Bijlage - Toelichting en regels, Hernieuwde vaststelling bestemmingsplan . . .

Artikel 24 Slotregel .....	126
Bijlagen.....	127

## Bijlage - Toelichting en regels, Hernieuwde vaststelling bestemmingsplan . . .

## Toelichting

## Bijlage - Toelichting en regels, Hernieuwde vaststelling bestemmingsplan . . .

# Bijlage - Toelichting en regels, Hernieuwde vaststelling bestemmingsplan . . .

## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding en doel

Het plangebied Oosterpoort omvat de wijk Oosterpoort, inclusief het Zuiderpark.



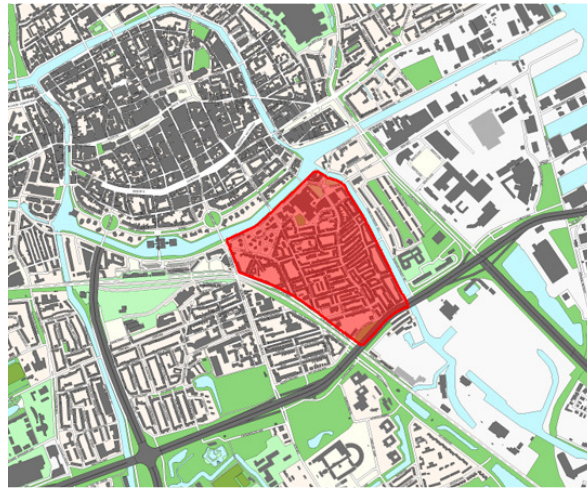
*Ligging Oosterpoort in de stad*

Binnen het plangebied gelden momenteel twee bestemmingsplannen die verouderd zijn. Dit bestemmingsplan heeft tot doel de regeling voor de Oosterpoort te actualiseren. Daarmee wordt voorzien in een actueel planologisch kader dat bestaande waardevolle ruimtelijke structuren beschermt en dat sturing geeft aan eventuele nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Uitgangspunt daarbij is het conserveren van de bestaande inrichting van de wijk. Daarnaast geldt dat handhaving en versterking van het woonkarakter van de wijk een belangrijke doelstelling is.

## Bijlage - Toelichting en regels, Hernieuwde vaststelling bestemmingsplan . . .

### 1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied Oosterpoort wordt begrensd door het Winschoterdiep, de Zuidelijke Ringweg, de spoorlijn Groningen-Assen/Nieuweschans en het Verbindingskanaal. Het Winschoterdiep en het Verbindingskanaal zelf vallen buiten het plangebied, net als de spoorlijn. De Zuidelijke Ringweg valt wel binnen het bestemmingsplan Oosterpoort.



*Begrenzing plangebied Oosterpoort*

### 1.3 Voorgeschiedenis

In het plangebied gelden op dit moment twee bestemmingsplannen; het bestemmingsplan Oosterpoort voor het grootste deel van de wijk en het bestemmingsplan Kop Oosterpoort voor het gebied tussen Verbindingskanaal, Oude Winschoterdiep, Duikerstraat, Palmslag en Oosterweg.

Het bestemmingsplan Oosterpoort is vastgesteld op 27 maart 1996. Het bestemmingsplan was een nadere uitwerking van het Plan van Aanpak voor de Oosterpoort uit 1991. De aanwijzingen tot Beschermd Stadsgezicht brachten ook de verplichting met zich mee om een beschermend bestemmingsplan op te stellen. Uitgangspunten van het bestemmingsplan waren handhaving en indien nodig verbetering van de bestaande ruimtelijke structuur en het scheppen van voorwaarden voor een kwalitatief goed woon- en leefklimaat. Het plan kende drie gebiedsbestemmingen (stadswoonwijk, wegverkeer en verkeer te water). De bestemming Stadswoonwijk werd nader ingekaderd door een zogenaamde functionele kaart en adressenlijst.

Deze systematiek is niet meer van deze tijd en in voorliggend bestemmingsplan Oosterpoort dus ook niet langer gebruikt. Het huidige plan is opgesteld volgens de huidige landelijke en gemeentelijke standaard die voorziet in veel meer verschillende bestemmingen. Zo kennen de diverse groenstructuren nu een aparte groenbestemming. Langs de Meeuwerderweg en de Oosterweg is wel gekozen voor twee gebiedsbestemmingen; Centrum (langs de Meeuwerderweg) en Gemengd (langs grote delen van de Oosterweg). Uitgangspunt is echter het vastleggen van de huidige situatie, net als in het vorige bestemmingsplan Oosterpoort uit 1996.



## Bijlage - Toelichting en regels, Hernieuwde vaststelling bestemmingsplan . . .

Het bestemmingsplan Kop Oosterpoort, dat op 11 oktober 1994 is vastgesteld, is opgesteld om de ontwikkeling van de zone Cultuurcentrum - Europaweg mogelijk te maken. Inzet daarbij was het realiseren van woningen in de kop van de Oosterpoort en aan de Brink en op de Meeuwen. Inmiddels is het gebied al jaren volledig heringericht en zal de huidige situatie in voorliggend bestemmingsplan Oosterpoort worden overgenomen.

Naast deze twee bestemmingsplannen zijn in 2000 twee Beschermd Stadsgezichten aangewezen: het Zuiderpark en de Oosterpoort-Oost. Door deze aanwijzing moet volgens de Monumentenwet een bestemmingsplan worden vastgesteld dat de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende structuur en ruimtelijke kwaliteit van de gebieden onderkent als zwaarwegend belang bij de verdere ontwikkelingen binnen het gebied. In de toelichting bij de aanwijzingsbesluiten (zie bijlagen 1 en 2) is vermeld dat ten tijde van de aanwijzing tot beschermd stadsgezichten het vigerende bestemmingsplan voor de gebieden het voorgaande bestemmingsplan Oosterpoort is. In de toelichting bij de aanwijzingsbesluiten is aangegeven dat de vigerende bestemmingsplanregeling wordt geacht aan het rechtsgevolg van bescherming van het gebied te voldoen. In voorliggend bestemmingsplan Oosterpoort wordt dit oorspronkelijke bestemmingsplan Oosterpoort overgenomen. Daarmee kan dit bestemmingsplan Oosterpoort eveneens worden geacht aan het rechtsgevolg van bescherming van de gebieden te voldoen.

Voor het perceel Oosterweg 83 is in 2010 een voorbereidingsbesluit genomen. De bouwmogelijkheden die het bestemmingsplan Oosterpoort uit 1996 bood werden als te ruim gezien. Vlak voordat het voorbereidingsbesluit in werking trad is een serie bouwaanvragen gedaan. De twee verleende vergunningen zijn vervolgens overgenomen in het op 28 september 2011 vastgestelde nieuwe bestemmingsplan voor de Oosterpoort. De vergunningen zijn toen zo strak mogelijk bestemd om de planologische positie van de omwonenden ten opzichte van het oude bestemmingsplan behoorlijk te verbeteren. De omwonenden hebben het bestemmingsplan aangevochten. Op 30 januari 2013 heeft de Raad van State een tussenuitspraak gedaan over het bestemmingsplan Oosterpoort en meer in het bijzonder het perceel Oosterweg 83. Als gevolg van deze tussenuitspraak is voor het perceel in deze vast te stellen versie van het bestemmingsplan Oosterpoort een andere planregeling opgenomen. Voor een verdere toelichting op de nieuwe planregeling wordt verwezen naar paragraaf 2.1.2 onder het kopje **Ontwikkelingen**.

## Bijlage - Toelichting en regels, Hernieuwde vaststelling bestemmingsplan . . .

# Bijlage - Toelichting en regels, Hernieuwde vaststelling bestemmingsplan . . .

## Hoofdstuk 2 De ruimtelijk - functionele structuur van de Oosterpoort

### 2.1 Ruimtelijke structuur

#### 2.1.1 Ontstaansgeschiedenis

##### Inleiding

De Oosterpoort behoort tot de eerste grootschalige eind 19<sup>de</sup> eeuwse stadsuitbreidingen buiten de 17<sup>de</sup> eeuwse vestingterreinen van Groningen. De wijk is opgezet als woonwijk voor de arbeidersbevolking en kleine zelfstandigen. De aanleg van het westelijke deel van de wijk geschiedde vanaf 1870. Het laaggelegen gebied ten oosten van de Meeuwerderweg, de Meeuwerderpolder, is het laatste deel van de Oosterpoortwijk. Het stratenpatroon is tussen 1890 en 1910 geleidelijk aangelegd en bebouwd.

##### Hondsrug

De wijk is ontstaan op de oostflank van de Hondsrug. Deze is ontstaan in de voorlaatste ijstijd (circa 200.000 jaar geleden), waarna door insnijding van de oerstromen van de rivieren de Hunze en A de langgerekte vorm ontstond. Beide dalen vulden zich, vooral in en na de laatste ijstijd (van circa 30.000 jaar geleden), met (dek)zand, klei en veen. Een sloot op de plek van de huidige Meeuwerderweg vormde de grens tussen de hoger gelegen zand- en keileemgronden van de Hondsrug ten westen en de lagere klei- en klei-op-veengronden ten oosten daarvan. De Hereweg vormde al sinds het ontstaan van de stad een belangrijke noord-zuid verbinding tussen de Drentse zandgronden en het wierdengebied ten noorden van Groningen. Zij loopt over het hoogste deel van de Hondsrug.

De Oosterweg ontstond later en was van secundair belang. In de middeleeuwen vormden deze twee zandwegen de zuidelijke invalswegen van de stad.

In 1350 werd het Oude Winschoterdiep gegraven. Het vormde een omlegging van de Hunze die verder naar het oosten langs de stad stroomde. Voordat het gebied bebouwd werd, bedreven 'moeskers' op de hoger gelegen delen van de Hondsrug kleinschalige land- en tuinbouw. De lager gelegen gronden in het oosten waren in gebruik bij 'koemelkers', veehouders met een gering aantal koeien, die de melk zelf in de stad verkochten. De Meeuwerderweg was van oorsprong een bochtige sloot die de westelijke grens vormde van de polder 'de Meeuwert'. Dit drassige poldergebied lag veel lager dan het gedeelte ten westen van de sloot. In 1875 werd langs de sloot in 1875 de Meeuwerderweg aangelegd. Vanaf de Meeuwerderweg liepen de landerijen af tot aan de dijk langs het Winschoterdiep (14de-eeuw) aan de oostkant.

##### 17<sup>de</sup> eeuw tot 1876

Tussen de Hereweg en Oosterweg bestonden in ieder geval al halverwege de 17<sup>de</sup> eeuw twee elkaar kruisende wegen met daaraan enkele huizen en molens. Op het kruispunt stond een herberg, de 'Fürst van Brandenburg'. Ook langs de Hereweg en de Oosterweg was al enige bebouwing ontstaan. Ten oosten van de Oosterweg liepen enkele landweggetjes naar de bochtige sloot die de westelijke grens vormde van de polder 'de Meeuwert'. Langs het Winschoterdiep had zich inmiddels enige kleinschalige bedrijvigheid gevestigd, zoals een scheepswerf en enkele molens.

In 1694 werden de gronden direct buiten de Herepoort en Oosterpoort afgegraven ten behoeve van een betere verdediging van de stad. Tegelijk werd ten zuiden van de bestaande vestinggracht een tweede gracht gegraven, de 'Griffe'. Toen de oorlogsdreiging in de daarop volgende jaren echter verminderde, deed het stadsbestuur veel moeite om het gebied, waar de belangrijkste toegangswegen van de stad doorheen liepen, tot een aantrekkelijk wandelgebied te maken. Ook werd nu oogluikend toegestaan dat hier bebouwing plaatsvond. De welgestelden van de stad lieten vervolgens op de hoger gelegen delen zomerverblijven en theekepels bouwen.

## Bijlage - Toelichting en regels, Hernieuwde vaststelling bestemmingsplan . . .

Vanaf 1657 lag buiten de Oosterpoort, ten noorden van de 'Griffe' de vuilnisbelt van de stad, de 'Drekstoep'. Ten zuiden hiervan ontstond langs de oude landweggetjes een buurtje waar de allerarmsten uit de stad en de landarbeiders uit de omgeving naar toe trokken. De stegen (Houtzagers-, Kuba-, Witte Latten- en Oliemulders-) waren rond 1830 al tamelijk dichtbevolkt en de woonomstandigheden waren slecht.



*Kadastrale kaart met het gebied ten zuiden van de Drekstoep tussen Hereweg en Oosterweg (circa 1830)*

### **Algemene ontwikkeling van de wijk 1864 - 1880**

In 1864 kwam aan de Brandenburgerstraat, de Kleine Brandenburgerstraat en de Kleine Sophiastreet de eerste (kleinschalige) en min of meer planmatige bebouwing van de wijk tot stand. Enkele jaren later, in 1868, werd de spoorlijn naar Nieuweschans/Duitsland aangelegd. Hierdoor verdwenen veel tuinhuizen en theekoepels van de welgestelden en ontstond een scheiding tussen de Oosterpoortwijk en de Herewegwijk. De Oosterweg verloor haar functie als in- en uitvalsweg van de stad.

Nadat het Eemskanaal opengesteld was, werd in 1877 de Oosterhaven in gebruik genomen. In tegenstelling tot de plannen van Van Gendt en Brouwer voor de ontmanteling van de vesting werd het deel tussen Here- en Oosterweg bestemd voor de bouw van een aantal villa's, het Zuiderpark.

In 1880 werd langs het Verbindingskanaal een weg aangelegd en over het Herewegviaduct een tramspoor gelegd dat de bestaande paardentram naar Zuidlaren verbond met de nieuwe tramlijn van het station naar het noorden van de stad.

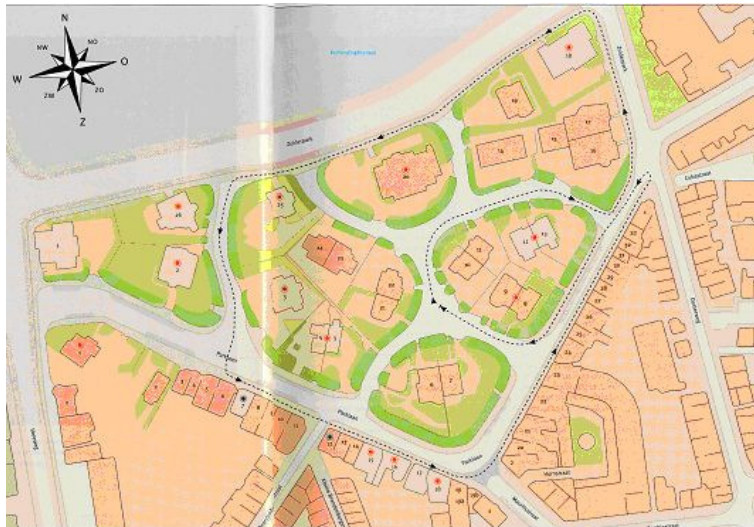
In hetzelfde jaar werd besloten tot de aanleg van een nieuwe veemarkt op de plaats van de gemeentelijke vuilnisbelt, de Drekstoep. De aanleg hiervan startte echter pas in 1892 omdat er bij de bewoners van het Zuiderpark nogal wat bezwaren bestonden tegen een veemarkt op die plek. Pas in 1887 werd de vuilnisbelt verplaatst naar de voormalige Linie van Helpman in het uiterste zuidoostelijke deel van de wijk.

### **Straataanleg en woningbouw tot circa 1880**

In 1863 werd de eerste woningbouwvereniging van Groningen opgericht: de Bouwvereniging. Deze bouwde in 1864 aan de Grote en Kleine Brandenburgerstraat en de Kleine Sophiastreet 32 arbeiderswoningen. In 1874-1875 werden de Lodewijkstraat, de Mauritsstraat, het Sophiaplein (het brede deel van de huidige Sophiastreet), de Polderstraat, de Middenstraat en de Meeuwerderweg aangelegd. De Meeuwerderweg werd aangelegd langs de bochtige sloot die ten westen van de Meeuwerderpolder liep.

## Bijlage - Toelichting en regels, Hernieuwde vaststelling bestemmingsplan . . .

De bebouwing langs bovengenoemde straten geschiedde veelal door particulieren. Aan de Frederikstraat realiseerde de Bouwvereniging, die al eerder actief was in de Brandenburgerbuurt, in 1875 61 woningen voor kleine zelfstandigen. In 1877 volgde de aanleg van de Mauritsdwarstraat en de Boumanstraat. In 1878 werden de Griffestraat (langs de toen nog niet gedempte Griffe), de Duikerstraat en het begin van de Nieuwstraat en het Winschoterdiep WZ aangelegd. In 1879 legde de gemeente de Dijkstraat, de Martenstraat en de Nieuwstraat tot aan de Martenstraat aan. Particulieren zorgden in 1879 en 1880 voor de aanleg van de Warmoesstraat en Jacobstraat.



*Plattegrond van het Zuiderpark met de eilandstructuur  
(met een rode stip zijn de monumenten aangegeven)*

### **Aanleg van het Zuiderpark (1880)**

Het gebied van het Zuiderpark maakte tot 1880 deel uit van de 'Lage Landen', gelegen aan de zuidkant van de vesting direct buiten de Here- en Oosterpoort. Dit terrein was ooit ten behoeve van de verdediging van de stad afgegraven. Na de ontmanteling van de vesting van Groningen (1876) werden de vrijkomende terreinen aan de zuidzijde van de stad ingericht en verfraaid volgens het inrichtingsplan van architect Bert Brouwer (1878). Bij de aanleg van de singels werd de zuidelijke hoofdgracht vergraven tot een breed verbindingskanaal tussen de nieuwe Westerhaven en de Oosterhaven.

In aansluiting op het singelgebied werd ook het voormalige vestingterrein ten zuiden van het nieuwe Verbindingskanaal tussen de Hereweg en Oosterweg bestemd voor villabouw en bedoeld als representatieve entree van de stad. Aanvankelijk was hier volgens het plan Brouwer een ziekenhuis gepland. Het terrein was door de provincie al opgehoogd met grond die vrijkwam bij het graven van het Verbindingskanaal waardoor de kosten van het bouwrijp maken gering waren. Stadsbouwmeester J.G. van Beusekom maakte een straten- en verkavelingsplan waarin veel groenvoorzieningen waren opgenomen. Het plan omvatte zes 'eilandjes', opgedeeld in 17 percelen met een tamelijk losse groepering van vrijstaande en dubbele villa's.

## Bijlage - Toelichting en regels, Hernieuwde vaststelling bestemmingsplan . . .

Aan de verkoop van de percelen was een aantal voorwaarden verbonden. Nadat soort en grootte van de bebouwing vastgesteld waren, werd in 1880 begonnen met de bouw. De bebouwing werd in drie fasen gerealiseerd: 1880 - 1882, 1890 - 1895 en in de periode rond de eeuwwisseling. De eerste dubbele villa (Zuiderpark 8-9) werd gebouwd in 1880 in het zuidoostelijk deel van het park bij de Parklaan, de laatste in 1905 aan de noordzijde van het Zuiderpark aan het Verbindingskanaal. Onder de bewoners waren veel bekende Groningers, hoogleraren, graanhandelaren, fabrikanten, burgemeesters en adellijke families. De straten tussen de Parklaan en de weg langs het Verbindingskanaal, die allen de naam Zuiderpark kregen, kregen een gebogen verloop. De vroegere laan langs de zuidkant - Onder de Boompjes - kreeg de naam Parklaan. In 1883 werd het door tuinarchitect Harreveld ontworpen plan voor plantsoenaanleg door de gemeente uitgevoerd.



*Het oostelijke deel van de Oosterpoort,  
van zuid naar noord (luchtfoto circa 1955)*

### **Oosterpoort-Oost, 1898 -1945**

Nadat de gemeente de sloppen bij de Drekstoep aangekocht en enigszins verbeterd had, kwam het initiatief tot de aanleg en bebouwing van straten bij particuliere grondeigenaren te liggen. De gemeente speelde een toetsende rol. Vanaf 1898 werden ook voor het gebied ten oosten van de Meeuwerderweg plannen ingediend. Inmiddels was de woningnood zo sterk gestegen dat de gemeente het wat minder nauw nam met de voorschriften over de woonomstandigheden. Dit resulteerde in een groot aantal straten, dat vanaf de Meeuwerderweg, evenwijdig aan de kavelrichting, richting Winschoterdiep liep: Annastraat (1898), Jan Goeverneurstraat (1899), Van Julsinghastraat en de Nieuwstraat tussen Martenstraat en Van Julsinghastraat (1899). Hierlangs werden door speculanten zoveel mogelijk woningen gebouwd. Voor het gebied ten zuiden hiervan had de gemeente al in 1880 een stratenplan vastgesteld omdat een particulier hier wel erg nauwe stegen had gepland.

## Bijlage - Toelichting en regels, Hernieuwde vaststelling bestemmingsplan . . .

Pas in 1899 volgden de Verlengde Frederikstraat, het ruitvormige Frederiksplein, de Nieuwstraat tussen Van Julsinghastraat en Paulus Lamanstraat, de Hendrikstraat, de Joachim Altinghstraat en de Van Sijsenstraat. In tegenstelling tot de periode voor 1890 vond aan deze straten vooral speculatie- of revolutiebouw plaats. Zo werd een eerste stratenplan van grondeigenaar A.M. Prins (1892) afgewezen omdat een deugdelijke riolering ontbrak! Pas na zijn overlijden werden, omdat zijn erfgenamen zich meer coöperatief opstelden, alsnog de Annastraat (in 1898), de Jan Gouverneurstraat (1899), de Van Julsinghastraat (1899) en de Nieuwstraat tussen Martenstraat en Van Julsinghastraat aangelegd.



*Joachim Altinghstraat noordzijde, gezien naar het oosten*

Aan al deze straten vond vooral speculatie- of revolutiebouw plaats: goedkoop gebouwde woningen van matige kwaliteit die niet voor eigen gebruik waren, maar verhuurd werden. In 1900-1901 werd het Winschoterdiep WZ door de gemeente aangelegd en werden de kavels tussen de Dijkstraat en de Verlengde Frederikstraat verkocht. Op de relatief grote binnenterreinen vestigden zich vooral bedrijven. Hoewel in 1901 de Woningwet van kracht werd, ging in de eerstvolgende jaren de revolutiebouw gewoon door. In 1905 werden de Albertstraat en de Alexanderstraat aangelegd en bebouwd. In 1909 volgden de Van Sijsenplaats, het laatste deel van de Van Sijsenstraat, de Verlengde Nieuwstraat en de noordzijde van de Meeuwerderbaan. In 1913 kocht de gemeente in 1913 het terrein ten zuiden van de Meeuwerderbaan en maakte hiervoor zelf een stratenplan. De grond werd gereserveerd voor woningbouwverenigingen. In 1915 bouwde 'Volkshuisvesting' aan de H.L. Wichersstraat een complex van 60 woningen (gesloopt in 1969 voor de aanleg van de zuidelijke ringweg). Enige jaren later bouwde 'Patrimonium' aan de zuidzijde van de Meeuwerderbaan een complex van 44 woningen.

## Bijlage - Toelichting en regels, Hernieuwde vaststelling bestemmingsplan . . .

Nadat de stedenbouwkundige structuur van de Oosterpoort rond 1920 vastgelegd was, vond hier en daar sanering en verdichting plaats. Zo werd in 1935 op een binnenterrein aan de Oosterweg, tussen Frederikstraat en Jacobstraat, een gasthuis 'Voor den werkenden stand' gebouwd. Verder werden vooral in de jaren dertig verspreid over de wijk kleine woningcomplexen gebouwd, al dan niet voorzien van winkels, veelal na sloop van de bestaande bebouwing.

### Scholen

In de Oosterpoortwijk werd, vergeleken met andere wijken, een groot aantal scholen gebouwd. De Oosterpoort vormde de eerste grootschalige stadsuitbreiding buiten de voormalige vestingwallen en diende daardoor, ook wat de scholen betrof, als 'overloopegebied' van het centrum. In 1867 werd aan het Sophiaplein een openbare lagere school gebouwd, de eerste school buiten de vesting. In 1881 werd aan de Oosterweg een tweede openbare lagere school gebouwd. De derde werd in 1902 gebouwd aan de Oliemulderstraat. In 1907 werden aan de Mauritsstraat een Gereformeerde, tussen de Cuba- en de Polderstraat een Rooms Katholieke en aan de Oliemulderstraat een Hervormde lagere school gebouwd. Tenslotte werd in 1920 op een binnenterrein aan de Warmoesstraat de Rijkschool gebouwd, een gemengde lagere school voor de 'tweede klasse' (de middenstand).

### Kerken

Het aantal kerken in de wijk was veel minder groot. In 1882 werd achter de Meeuwerderweg, tussen de Oliemulder- en de Warmoesstraat, een Baptistenkerkje gebouwd. Vóór dit gebouw werd in 1924 in de rooilijn van de Meeuwerderweg een nieuwe kerk gebouwd. Dit is de enige kerk in de wijk die nog die nog als kerk gebruikt wordt. In 1885 werd aan de Hornstraat een Gereformeerde kerk gebouwd (verbouwd in 1925 door architect E. Reitsma in de stijl van de Amsterdamse School en gesloopt in 1990). Op een binnenterrein ten westen van het Winschoterdiep heeft enige tijd een kerkgebouw bestaan van de Hersteld Apostolische Gemeente (1905-1921). Aan de Oosterweg werd in 1922 een Nederlands Hervormde kerk gebouwd, de Oosterkerk (in 1988 verbouwd tot woningen en wooneenheden).

### Bedrijven

De bedrijvigheid in de wijk concentreerde zich al vroeg voornamelijk aan weerszijden van het Winschoterdiep. Tot 1871 stonden hier nog een wind-, een cement- en een pelmolen. De houtzaagmolen 'De Zaaier' werd pas in 1904 afgebroken; hier was tot voor enige jaren geleden, ten zuiden van de H.L. Wichersstraat, de houthandel van de Firma Nanninga gevestigd (nu woonwijk De Linie). Aan de oostzijde van het Winschoterdiep vestigde zich in 1906 de 'N.V. Albino', een groothandel in voedingsmiddelen. In 1916 breidde dit bedrijf uit met de bouw van een groot pakhuis (verbouwd tot wooneenheden). Een van de grootste bedrijven in de Oosterpoort was de tricotagefabriek van R. Muller, in de jaren 1890 gevestigd op een groot terrein ten westen van het zuidelijke deel van de Meeuwerderweg. Het was het enige grote fabriekscomplex in de directe woonomgeving. Aan de westzijde van het Winschoterdiep had zich in 1883 het bedrijf van A. Kwint gevestigd, een winkel in scheepsbenodigdheden. Na de Tweede Wereldoorlog trok het bedrijf in de productiehallen van de tricotagefabriek van Muller.

Hiernaast vestigden zich in de wijk nog tal van andere bedrijven en bedrijfjes, zoals bijvoorbeeld Van de Lijn & Co., Mees, Scheepswerf Vos en de Gemeentereiniging. De winkels concentreerden zich voornamelijk langs de Oosterweg en de Meeuwerderweg.

### Ontwikkelingen na 1945

Tot ver na de Tweede Wereldoorlog veranderde er in de wijk relatief weinig. De belangrijkste ontwikkeling was de sterke afname van het inwonertal: van 15.000 in 1950 naar 5000 in 1980. Met deze afname verminderde ook het aantal winkels. De bedrijvigheid concentreerde zich meer en meer aan de oostkant van het Winschoterdiep. In 1969 werd het zuidelijk deel van de wijk doorsneden door de aanleg van de zuidelijke ringweg 'over' de Meeuwerderbaan. Omdat op deze plek aan beide kanten afritten kwamen, moest de bebouwing aan de zuidkant van de Meeuwerderbaan wijken en kwam de H.L. Wichersstraat geïsoleerd te liggen ten opzichte van de rest van de wijk.



## Bijlage - Toelichting en regels, Hernieuwde vaststelling bestemmingsplan . . .

In hetzelfde jaar werd de veemarkt verplaatst naar de Sontweg en startte de bouw van 'Cultureel centrum d'Oosterpoort' en enkele kantoren aan de Trompsingel. De Veemarktstraat verdween voor het grootste deel. Aan het begin van de jaren '70 werden hierachter woningen gebouwd (Palmslag, Cubastraat, Houtzagersstraat). Ook in de rest van de wijk, vooral ten oosten van de Meeuwerderweg, vond vanaf dat moment op grote schaal stadsvernieuwing plaats. Hoewel op verschillende plaatsen sloop en vervangende nieuwbouw plaatsvond, bleef de oorspronkelijke stedenbouwkundige structuur gehandhaafd. In de jaren tachtig is een bouwblok aan de Paulus Lamanstraat vanwege de slechte bouwkundige kwaliteit afgebroken en vervangen door nieuwbouw. In het Zuiderpark veranderde de oorspronkelijke woonfunctie van de villa's grotendeels in een kantoorfunctie (circa 70 %). In de jaren zestig is één villa (Zuiderpark 14-15) gesloopt en vervangen door een kantoorgebouw.

### **Beschermde Stadsgezicht**

Binnen het plangebied is sprake van twee Beschermde Stadsgezichten: het Zuiderpark en de Oosterpoort-Oost. In 1994 besloot de gemeenteraad om 7 stadsgezichten, waaronder het Zuiderpark en Oosterpoort-Oost bij de staatssecretaris van OCW voor te dragen voor bescherming. Uiteindelijk kreeg dit in 2000 zijn beslag in de vorm van een aanwijzingsbesluit.

### **Beschermde Stadsgezicht Zuiderpark**

Het Zuiderpark wordt hierin gewaardeerd *“als een gaaf voorbeeld van een villapark uit het laatste kwart van de negentiende eeuw met een bijzonder ruimtelijk concept, dat geënt is op de historische structuur binnen de contouren van de voormalige zuidelijke vestingwerken, met een architectonisch samenhangende hoogwaardige bebouwing, die een staalkaart toont van de eind negentiende-eeuwse, vroeg twintigste-eeuwse in zwang zijnde bouwstijlen. Als zodanig is het Zuiderpark van belang uit stedenbouwkundig, cultuurhistorisch, architectuurhistorisch en landschappelijk oogpunt”*.

### **Nadere typering van de te beschermen waarden**

De goed bewaarde, vrijstaande villabebouwing in een groene eilandstructuur met een kromlijnij stratenpatroon bepalen het hoogwaardige karakter van dit bijzondere, eind negentiende-eeuwse, vroeg-twintigste-eeuwse villapark, dat gerealiseerd werd op de zuidelijke vestingterreinen. Het architectuurbeeld is bijzonder rijk en gaaf bewaard gebleven, wat heeft geleid tot het aanwijzen van het merendeel van de villa's tot van rijkswege beschermd monument. De in drie bouwstromen gerealiseerde bebouwing is zeer gevarieerd en toont een staalkaart van de laat negentiende-eeuwse, vroeg twintigste-eeuwse bouwstijlen.

Typerend zijn:

- de gaafheid van het op de historische structuur geënt ruimtelijk concept binnen de contouren van de voormalige zuidelijke vestingwerken, bestaande uit zes gebieden in een groene eilandstructuur;
- de eilandstructuur en de individuele setting van royale villa's op ruime kavels met een grote variatie in architectuur en verschijningsvorm;
- het ruime profiel: groene achtertuinen - vrijstaande villabebouwing - voortuinen, al dan niet voorzien van boombeplanting - erfafscheiding, bestaande uit ijzeren hekwerken - openbaar voetpad met boombeplanting - rijbaan - openbaar voetpad met boombeplanting - erfafscheiding, bestaande uit ijzeren hekwerken - voortuinen, al dan niet voorzien van boombeplanting - vrijstaande villabebouwing - groene achtertuinen;
- de rijke architectuur van een groot aantal villa's;
- het scherpe contrast tussen het open parkachtige karakter van het villagebied met enerzijds de gesloten, in de rooilijn geplaatste bebouwing aan de Parklaan en anderzijds de openheid naar het Verbindingskanaal;
- de tuinen met geboomte, die de bouwmassa's omringen en die in veel gevallen worden omzoomd door voor de bouwtijd karakteristieke ijzeren hekwerken;
- de visuele relatie met het Verbindingskanaal en de verschillende zichtassen vanuit het park naar het Verbindingskanaal.

## Bijlage - Toelichting en regels, Hernieuwde vaststelling bestemmingsplan . . .

### **Beschermd Stadsgezicht Oosterpoort-Oost**

Het zuidoostelijke deel van de Oosterpoortwijk wordt hierin gewaardeerd als *“een opmerkelijk gaaf bewaard gebleven voorbeeld van een arbeidersbuurt uit het einde van de negentiende eeuw met een bijzonder karakteristiek laat negentiende-eeuws bebouwingsbeeld dat een gaaf ensemble vormt in samenhang met het stedenbouwkundige patroon van deels gebogen, deels rechte straten. De buurt is als zodanig van algemeen belang vanwege haar grote betekenis voor de geschiedenis van de eind negentiende-eeuwse volkswoningbouw alsmede vanwege haar architectuurhistorische en stedenbouwkundige waarde”*.

### **Nadere typering van de te beschermen waarden**

Het gebied ten oosten van de Meeuwerderweg is een goed voorbeeld van een arbeidersbuurt uit het einde van de negentiende eeuw met een gaaf bewaard gebleven bijzonder karakteristiek gebogen stratenpatroon en samenhangende uniforme bebouwing.

Typerend zijn:

- het goed bewaarde laat 19de-eeuwse bebouwingsbeeld dat een zeer gaaf ensemble vormt met het stedenbouwkundige patroon van gebogen en rechte straten;
- het profiel: gesloten gevelwand - van boombeplanting voorzien trottoir - straat - van boombeplanting voorzien trottoir - gesloten gevelwand;
- het in tegenstelling tot het noordelijke deel rechthoekiger straatpatroon in het zuidelijke deel met ruitvormige en pleinvormige verbredingen;
- de per straat aanwezige individuele uniforme bakstenen bebouwing met verticale gevelopeningen, reeksen dakkapellen, kajuiten en gekleurde baksteenornamentiek;
- de nog oorspronkelijke bestrating van de Paulus Lamanstraat en de Verlengde Nieuwstraat, bestaande uit blauwgrijze scoria bricks;
- de uniforme bebouwing aan weerszijden van de Van Julsinghastraat van één bouwlaag met kap met kenmerkende reeks dakkapellen;
- de gevarieerde boombeplanting langs de verschillende straten.

Door de aanwijzing als beschermde stadsgezichten moet volgens de Monumentenwet een bestemmingsplan worden vastgesteld dat de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende structuur en ruimtelijke kwaliteit van de gebieden onderkent als zwaarwegend belang bij de verdere ontwikkelingen binnen het gebied. In de toelichting bij de aanwijzingsbesluiten (zie bijlagen) is vermeld dat ten tijde van de aanwijzing tot beschermde stadsgezichten het vigerende bestemmingsplan voor de gebieden het voorgaande bestemmingsplan Oosterpoort is. In de toelichting bij de aanwijzingsbesluiten is aangegeven dat de vigerende bestemmingsplanregeling wordt geacht aan het rechtsgevolg van bescherming van het gebied te voldoen. In voorliggend bestemmingsplan Oosterpoort wordt dit oorspronkelijke bestemmingsplan Oosterpoort meegenomen. Daarmee kan dit bestemmingsplan Oosterpoort eveneens worden geacht aan het rechtsgevolg van bescherming van de gebieden te voldoen.

## Bijlage - Toelichting en regels, Hernieuwde vaststelling bestemmingsplan . . .

### Monumenten

In het gebied ligt tevens een aantal Rijksmonumenten en Gemeentelijke Monumenten. Deze kennen elk hun eigen beschermingsregime (Monumentenwet van 1988 en de gemeentelijke Monumentenverordening).

Hereweg 2, 2a, woonhuis met theekoepel	Rijksmonument
Hereweg 4, 4a, woonhuis	Rijksmonument
Oliemulderstraat 6, 6 I, woonhuis	Gemeentelijk Monument (voorbeschermd)
Oosterweg 13, school	Gemeentelijk Monument (voorbeschermd)
Oosterweg 56, woonhuis	Gemeentelijk Monument
Parklaan 1, 1a, 1b, villa	Rijksmonument
Parklaan 7, woonhuis	Gemeentelijk Monument (voorbeschermd)
Parklaan 12, woonhuis	Gemeentelijk Monument (voorbeschermd)
Parklaan 15, 15a, woonhuis	Rijksmonument
Parklaan 16, woonhuis	Rijksmonument
Parklaan 18, woonhuis	Rijksmonument
Trompkade 8, pakhuis	Rijksmonument
Zuiderpark 2, villa	Rijksmonument
Zuiderpark 3, villa	Rijksmonument
Zuiderpark 5, villa	Rijksmonument
Zuiderpark 8, 9, dubbele villa	Rijksmonument
Zuiderpark 12, 13, dubbele villa	Rijksmonument
Zuiderpark 18, 18a, villa	Rijksmonument
Zuiderpark 20, villa	Rijksmonument
Zuiderpark 25, villa	Rijksmonument
Zuiderpark 26, villa	Rijksmonument

## Bijlage - Toelichting en regels, Hernieuwde vaststelling bestemmingsplan . . .

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

De Oosterpoort is een stadswijk, grenzend aan de binnenstad. Het plangebied kent een heldere begrenzing, met aan de noord- en oostzijde het Verbindingskanaal en het Oude Winschoterdiep en aan de west- en zuidzijde de Hereweg, de spoorlijn en de Zuidelijke Ringweg. De binnenstad grenst aan de noordwestzijde van de Oosterpoort, aan de andere zijden grenst de Oosterpoort aan diverse woonbuurten; de Herewegbuurt, de Linie en de Brink/de Meeuwen.



Ligging t.o.v. binnenstad en omliggende wijken

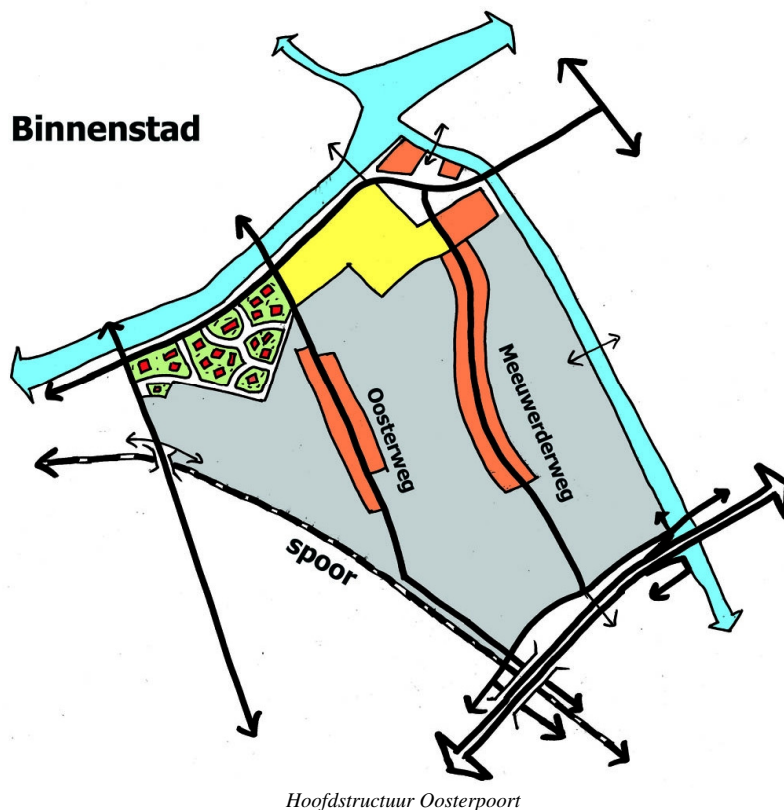
De Oosterpoort is voor zowel de auto als voor het langzaam verkeer goed aangesloten op de omliggende buurten en de binnenstad. Alleen aan de west- en zuidzijde werken het spoor en het viaduct van de Hereweg als een blokkade naar de achterliggende Herewegbuurt. Aan de zuidzijde vormt de ringweg wel een visuele buffer, in functionele zin zijn er daarentegen drie onderdoorgangen waardoor de wijk goed verbonden is met de Linie en het daarachter gelegen Europapark.

#### Hoofdstructuur van de wijk

De hoofdstructuur van de wijk wordt voor een groot deel bepaald door de begrenzingen, die structuurbepalende elementen vormen op het schaalniveau van de stad. In het gebied zelf zijn de Meeuwerderweg en Oosterweg met hun voorzieningen en winkels structuurbepalend, evenals het Zuiderpark en de voorzieningen aan de noordzijde van het plangebied. De doorlopende noord-zuidroutes Oosterweg en Meeuwerderweg zorgen voor een driedeling van de wijk en voor de directe verbinding met de binnenstad.

## Bijlage - Toelichting en regels, Hernieuwde vaststelling bestemmingsplan . . .

Voor het overige wordt de wijk gekenmerkt door gesloten bouwblokken die voornamelijk bestaan uit woningen. Waar de bouwblokken voldoende maat hebben, zijn in het verleden bijzondere functies zoals kerken, scholen en bedrijven op binnenterreinen ontstaan. De verkavelingsrichting van de bouwblokken en het verloop van de structuurbepalende straten zijn gebaseerd op het oorspronkelijke landschappelijke verkavelingspatroon en landschappelijke structurelementen.



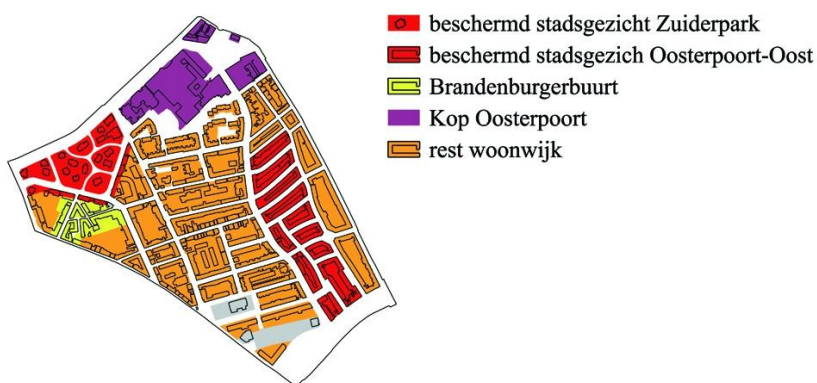
*Hoofdstructuur Oosterpoort*

### **Bebouwingsstructuur**

De Oosterpoort is een stadswoonwijk, opgebouwd uit gesloten bouwblokken. Door diversiteit in de afmetingen van de bouwblokken en straten en het verschil in de periodes van ontstaan, is er een aantal buurten te onderscheiden met elk hun eigen sfeer en kenmerken. Door het doorlopende stratenpatroon vormen de verschillende buurten een wijk met een sterke samenhang.

## Bijlage - Toelichting en regels, Hernieuwde vaststelling bestemmingsplan . . .

In de Oosterpoort bevinden zich twee beschermde stadsgezichten; het Zuiderpark en de Oosterpoort-Oost. Andere kenmerkende buurten of eenheden zijn de Brandenburgerbuurt, de Kop Oosterpoort en de latere inbreiding Meeuwerderpolder. Voor het overige bestaat de wijk uit woonstraten en gesloten bouwblokken met individuele bebouwing voornamelijk ontstaan in het einde van de 19<sup>e</sup> en begin van de 20<sup>e</sup> eeuw. Deze 19<sup>e</sup>-eeuwse en vroeg 20<sup>e</sup>-eeuwse bebouwing wordt op veel plaatsen onderbroken door bebouwing uit de jaren '80 van de 20<sup>e</sup> eeuw die destijds als vervangende nieuwbouw is ingezet in het kader van wijkvernieuwing.



*Bebouwingsstructuur*

### **Het gebied tussen de Meeuwerderweg en het Winschoterdiep**

Het gebied ten oosten van de Meeuwerderweg wordt gekenmerkt door ondiepe bouwblokken met per straat een sterke uniforme uitstraling. De straten zijn veelal lichtgebogen en oost-westgericht. In dit gebied is het beschermd stadsgezicht Oosterpoort-Oost gelegen. Het beschermde stadsgezicht wordt begrensd door de Meeuwerderweg aan de westzijde, de Martenstraat aan de noordzijde, de Nieuwstraat aan de oostzijde en de Meeuwerderbaan aan de zuidzijde.

Particuliere ondernemers namen het initiatief voor de bebouwing langs de reeds aangelegde of geprojecteerde straten. Het bouwproces voltrok zich aan de hand van particuliere bouwplannen, waarmee een straat gaandeweg werd volgebouwd. De meeste woningen zijn gebouwd in een ambachtelijk-traditionele bouwtrant uit het einde van de 19<sup>e</sup> eeuw en bestaan uit één of twee bouwlagen met kap en zijn opgetrokken uit rode en roodbruine baksteen. Accenten zijn aangebracht in de vorm van siermetselwerk en gekleurde baksteendecoraties.

In het zuidelijke, later ontstane deel (1910) ten zuiden van de Paulus Lamanstraat zijn de straten recht en hier en daar voorzien van pleinvormige verbredingen. De architectuur van de woningen is in de geest van de bouwtijd rijker gedetailleerd. In het oostelijke deel heeft in de jaren '80 van de 20<sup>e</sup> eeuw veel vervangende nieuwbouw plaatsgevonden. De grotere binnenterreinen bieden meer ruimte voor groen, één er van is ingericht als openbare groenvoorziening voor de buurt.

## Bijlage - Toelichting en regels, Hernieuwde vaststelling bestemmingsplan . . .

Het gebied ten oosten van de Meeuwerderweg ontleent zijn kwaliteit aan de gaafheid van uniforme, karakteristieke bebouwing langs een gebogen met per straat een eigen karakter. In stedenbouwkundige en architectonische zin dient hiermee zorgvuldig te worden omgegaan. De stedenbouwkundige structuur en uniforme bebouwing versterken elkaar als ruimtelijke eenheid, wat resulteert in een hoge beeldkwaliteit.



*Annastraat en Meeuwerderweg*

### **Het gebied tussen de spoorlijn en de Meeuwerderweg**

Dit gebied wordt gekenmerkt door een patroon van rechte straten en, in vergelijking tot het gebied ten oosten van de Meeuwerderweg, relatief grote bouwblokken. De bebouwing laat een grote verscheidenheid zien aan woningtypen. In de grotere bouwblokken zijn de binnenterreinen voorzien van bebouwing in de vorm van ondermeer woningen, scholen, bedrijvigheid en een buurtstalling voor auto's. Bijzondere invullingen met woningen op binnenterreinen zijn het woonhof 'Gasthuis voor den Werkenden Stand' en een tot appartementen verbouwde kerk aan de Oosterweg. Een voorbeeld van een andere functie is de school op het binnenterrein tussen de Oliemulderstraat en de Warmoesstraat.



*Woonhof aan de Oosterweg en school aan de Warmoesstraat*

## Bijlage - Toelichting en regels, Hernieuwde vaststelling bestemmingsplan . . .

In het noordelijke deel is een aantal bouwblokken vervangen door nieuwbouw. Een opvallend element dat behouden is, is de voormalige boerderij met erf aan de noordzijde van de Oliemulderstraat uit einde van de 19<sup>e</sup> eeuw. Belangrijk is dat dergelijke bebouwing gehandhaafd blijft, zodat de geschiedenis van het gebied afleesbaar blijft. In het zuidelijke deel van dit gebied onderscheidt de Frederikstraat zich door het brede straatprofiel met zeer karakteristieke bebouwing. De Frederikstraat is tot stand gekomen op initiatief van de Bouwvereniging die in 1876 besloot 61 woningen voor kleine zelfstandigen te bouwen. Het geheel bestaat uit ensembles woonhuizen van afwisselend één en twee bouwlagen met kap en forse dakkapellen.



*Voormalige boerderij aan de Oliemulderstraat en karakteristieke bebouwing aan de Frederikstraat*

De bebouwing langs de Oosterweg, één van de belangrijkste hoofdroutes van de wijk, kent een zeer divers karakter, variërend van een karakteristiek schoolgebouw uit 1880, oorspronkelijke arbeiders- en moeskerswoningen van rond 1900 tot later invullingen uit de jaren 30 van de 20<sup>e</sup> eeuw in verstrakte Amsterdamse Schoolstijl.

Aan de zuidzijde wordt de Oosterpoortbuurt afgerond door een invulling in de jaren '90 van de 20<sup>e</sup> eeuw op het voormalige terrein van de Kwintfabriek. Deze invulling bestaat uit woningen, een groenvoorziening voor de buurt en een bebouwingsaccent in de uiterste hoek met dienstverlening. Bij de verkavelingsopzet is uitgegaan van het voortzetten van de bestaande bouwblok- en wegenstructuur. De Blekerslaan, het R. Muller's Laantje en de Kwintlaan sluiten aan bij het stratenpatroon van de rest van de Oosterpoort. De bouwblokdiepte sluit goed aan bij de maat en schaal van de rest van de wijk en vormt de basis voor een goede woonkwaliteit. Met het bebouwingsaccent in de uiterste zuidelijke hoek, heeft de wijk een markeringspunt gekregen. Met deze invulling heeft de Oosterpoort een heldere beëindiging gekregen.



*Voormalig schoolgebouw aan de Oosterweg en woningen aan de Blekerslaan*



## Bijlage - Toelichting en regels, Hernieuwde vaststelling bestemmingsplan . . .

### Beschermd stadsgezicht Zuiderpark

Het Zuiderpark is een fraai uitgevoerd villapark uit het eind van de 19<sup>e</sup> eeuw. De contouren van het villapark zijn gebaseerd op het oude vesting. Bij de singelaanleg in het eind van de 19<sup>e</sup> werd het huidige verbindingskanaal gegraven en werd het vestingterrein bestemd voor villabouw.

Het ruimtelijke karakter en bebouwingsbeeld van het Zuiderpark is zeer herkenbaar en gaaf bewaard gebleven. Kenmerkend is de driehoekige vorm van het gebied, waarbinnen zes qua vorm verschillende groene eilanden liggen waarop enkele of dubbele villa's zijn gesitueerd. De gebogen straten tussen de eilanden en de losse in het groen gegroepeerde villa's verlenen het Zuiderpark een romantisch, parkachtig karakter. Kenmerkend is het straatprofiel met aan beide zijden een groene berm en daarachter de villa's op groene percelen.

In het beloop van de Parklaan is de oude singelweg herkenbaar, die langs de 'voortuitgeschoven' gracht liep. De singelachtige bebouwing bestaat uit een nagenoeg aaneengesloten gevelwand van herenhuizen van twee bouwlagen, al dan niet voorzien van een souterrain en een kapverdieping. Deze bebouwing vormt een afsluitende wand ten opzichte van de villabebouwing en is nadrukkelijk gepland om het park visueel te scheiden van de Brandenburgerbuurt, een vanaf circa 1864 ontstane arbeidersbuurt. Het classicistische en eclectische bebouwingsbeeld langs de Parklaan toont veelal geheel gepleisterde gevels en een rijke ornamentering van deur- en raamkozijnen, balkons en kroonlijsten. Het oostelijke deel van de Parklaan bestaat uit een gesloten wand van herenhuizen van overwegend twee en drie bouwlagen hoog met een kapverdieping en een soberder architectonische vormgeving. Hier overheerst schoon metselwerk het gevelbeeld, afgewisseld met bepleisterde raamomlijstingen.

Het bebouwingsbeeld van de vrijstaande villa's wordt gekenmerkt door rechthoekige bouwvolumes van overwegend twee bouwlagen en een souterrain met al dan niet afgeknotte kapverdieping. De bouwmassa's zijn verlevendigd met in- en uitspringende geveldelen als serres, erkers, loggia's en balkons. De villa's zijn in diverse bouwstijlen gebouwd. In de eerste periode van ontwikkeling, vanaf 1880, zijn de villa's voornamelijk in neoclassicistische en eclectische stijl gebouwd. Vanaf 1890 maakte de neorenaissance zijn opwachting en vanaf 1895 zijn de villa's gebouwd in chaletstijl en art-nouveau-stijl. Een groot aantal villa's is aangewezen als rijksmonument.

Om het tuin- en parkachtige karakter te behouden en/of te versterken is het niet zondermeer toegestaan om parkeerplaatsen in de tuinen aan te leggen. Een klein aantal parkeerplaatsen in de tuinen is mogelijk, zolang een tuin niet wordt gedomineerd door geparkeerde auto's of verharding. Om het groene karakter te beschermen is voor het Zuiderpark een stelsel voor omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden opgenomen in het bestemmingsplan.



*Villa's in het Zuiderpark*

## Bijlage - Toelichting en regels, Hernieuwde vaststelling bestemmingsplan . . .

### **Brandenburgerbuurt**

De Brandenburgerbuurt is gelegen ten zuidwesten van het Zuiderpark, in het noordwestelijke deel van de wijk. De arbeidersbuurt is ontwikkeld vanaf 1864 en vormt de eerste planmatige bebouwing buiten de vesting van de stad.

De buurt heeft een geheel eigen stedenbouwkundige en architectonische karakteristiek. De opzet van de buurt wordt gekenmerkt door een historisch bepaalde, driehoekige structuur tussen de Brandenburgerstraat en de Kleine Brandenburgerstraat. De driehoek wordt doorkruist door de Sophiastreet en de Kleine Sophiastreet; kleine, smalle straatjes die elkaar haaks kruisen. Kenmerkend voor de straatprofielen zijn de geveltuintjes die zich op diverse plekken bevinden en de buurt een groen karakter geven. De bebouwing bestaat overwegend uit kleine woningen van één bouwlaag met kapverdieping. Op de hoeken van de belangrijkste toegangen van het buurtje zijn de woningen afgeschuind, waardoor de driehoekige contour van de buurt wordt geaccentueerd. Het geheel heeft een besloten, dorps karakter. De architectuur is eenvoudig, maar de straatwanden als geheel zijn sfeerrijk en waardevol.

Aan het zuidelijke uiteinde van de Kleine Brandenburgerstraat bevindt zich in het bouwblok een (gemeentelijke) tuin, met daar grenzend een vrijstaande woning. Vanuit de Kleine Sophiastreet is, langs een aantal woningen en tuinen, een voetgangersdoorsteek in zuidelijke richting naar de Lodewijkstraat. Het groene en besloten karakter van de buurt komt op deze twee plekken het meest tot uiting.

Het buurtje is vooral van waarde vanuit cultuurhistorisch oogpunt. Hier bevindt zich de vroegste sociale woningbouw van Groningen. Vanwege de karakteristieke ruimtelijke opzet is de buurt tevens in stedenbouwkundig opzicht van groot belang. Doel van dit bestemmingsplan is het karakter van de buurt te handhaven.



*Sophiastreet en tuin*

### **Kop Oosterpoort**

De kop Oosterpoort vormt de noordzijde van de Oosterpoort. Het betreft de bebouwing langs de Trompsingel, Veemarktstraat en Griffeweg. De verschillende functies in de gebouwen zijn voornamelijk bovenwijks georiënteerd. Dit is af te lezen aan de schaalgrootte van de bebouwing, die geheel anders is dan in de rest van de Oosterpoort.

Langs de Trompsingel bevinden zich grootschalige panden met verschillende functies. Van west naar oost zijn dat dienstverlening, het cultuurcentrum 'de Oosterpoort' en een kantoorgebouw. Deze functies hebben een bovenwijkse oriëntatie. De gebouwen zijn richting de binnenstad georiënteerd en zijn enigszins van de woonbuurten van de Oosterpoort afgeschermd door een groene bufferzone. Door verschil in schaalgrootte en oriëntatie van de bebouwing langs de Trompsingel bestaat er een scherp contrast met de achterliggende woonbuurt.

## Bijlage - Toelichting en regels, Hernieuwde vaststelling bestemmingsplan . . .

De bebouwing aan de zuidzijde van de Griffeweg wordt gevormd door een complex van vier tot zeven bouwlagen hoog, met winkels en voorzieningen op de begane grond en woningen daarboven. Samen met een aantal oude panden aan de overzijde van de Meeuwerderweg vormt dit complex een markering voor de entree van de Oosterpoortbuurt via de Meeuwerderweg als belangrijkste 'ader' van de buurt.

Aan de overzijde van de Griffeweg bevindt zich een horecavoorziening in een oude silo en een gesloten bouwblok met dienstverlening, horeca en woningen. Door de bijzondere ligging aan een pleinachtige ruimte en langs het Oude Winschoterdiep is de silo uitermate geschikt voor de huidige horecafunctie. Deze functie wordt versterkt door uitbreiding van het gebouw met een aan de gevel hangend terras. De silo en het naastliggende bouwblok vormen geen straatwanden, maar liggen 'los in de ruimte'. Hiermee vinden deze twee elementen aansluiting bij de open bebouwingsstructuur van 'de Brink' ten oosten van dit gebied, aan de overzijde van het Oude Winschoterdiep.

De bebouwing aan weerszijden van de Veemarktstraat en de Griffeweg vormen de randen van een open pleinachtige ruimte. Doordat deze ruimte wordt doorsneden –en gedomineerd– door de doorgaande weg, is het gebied versnipperd en is er geen sprake van ruimtelijke samenhang.



*Cultureel centrum De Oosterpoort en de (voormalige) silo met horecafunctie*

### Ontwikkelingen

In de Oosterpoortbuurt doen zich, met uitzondering van het perceel Oosterweg 83, geen grootschalige ontwikkelingen voor. Het voorliggende bestemmingsplan is er op gericht de bestaande karakteristiek en kwaliteit te behouden en waar mogelijk te versterken. De opbouw van het gebied met een afwisseling van verschillende buurten is kenmerkend. Op perceelsniveau wordt beperkte ruimte geboden voor uitbreiding van de huidige bebouwing. Per straat is steeds de heersende hoogte vastgelegd, om op deze manier de karakteristiek te beschermen. Zo mag in een straat waar de heersende hoogte twee lagen met kap is, een woning van één bouwlaag met kap worden verhoogd met een extra bouwlaag. Uiteraard worden alle bouwplannen tevens getoetst aan de welstandsnota. Voor bijbehorende bouwwerken kent dit bestemmingsplan de standaardregeling, die ook bij andere bestemmingsplannen van de gemeente Groningen wordt gehanteerd.

Op het perceel Oosterweg 83 is een rij woningen toegestaan van twee bouwlagen met een lessenaarskap. Vanwege de huidige wooneisen is een dergelijk volume noodzakelijk om verkoopbare woningen te kunnen realiseren. De kap is zo gesitueerd dat de hoge zijde zich aan de zuidkant bevindt en de lage zijde aan de noordkant. Met deze situering treedt er geen vermindering op van bezonning in de tuinen ten noorden van de locatie. In maart en september is er in de ochtend en avond ongeveer een halve meter minder zon in de tuinen.

Vanwege de typologie van grondgeboden woningen ontstaat er geen onevenredige aantasting van de privacy in omliggende tuinen en woningen. Op de verdiepingen bevinden zich de slaapkamers, er is geen inzicht in de omliggende tuinen vanuit een woon-/leefvertrek.

## Bijlage - Toelichting en regels, Hernieuwde vaststelling bestemmingsplan . . .

Het nieuwe bouwvlak heeft hetzelfde grondvlak als het in eerdere versies van het bestemmingsplan ingetekende bouwvlak. Dit vlak was gebaseerd op een vergund bouwplan. Binnen deze contour is een realistisch bouwplan derhalve mogelijk.

Aan de zuidzijde wordt de begrenzing van het bouwvlak bepaald door de locatie van de aanwezige bomen. De bouwgrens wordt op dezelfde plek gelegd als het vergunde bouwplan. Aan de zuidzijde speelt bezonning geen rol, hier is een hoogte van drie bouwlagen (11 meter) niet bezwaarlijk.

Aan de noordzijde van het bouwvlak wordt de bouwgrens bepaald door enerzijds de minimale diepte die voor een woning nodig is en anderzijds de bezonning van de aangrenzende tuinen. Met een bouwblok van 9 meter diep blijft er circa drie meter tuin over tot de brandgang achter de woningen aan de noordzijde.

Aan de oost- en westzijde van het bouwblok bevinden zich de kopgevels van het gebouw. Vanwege de ligging is er weinig invloed op de bezonning in de omliggende tuinen.

De goothoogte aan de noordzijde mag maximaal 7 meter bedragen. Onderstaande zonnediagrammen tonen aan dat er bij deze hoogte nauwelijks vermindering van bezonning optreedt. In maart en september is er om 10 uur in de ochtend ongeveer een halve meter minder zonlicht in de betreffende achtertuinen. In de zomer treedt er geen vermindering van zonlicht op in de aangrenzende tuinen aan de noordzijde.



*Zonnediagram (vanuit het oosten) van de situatie op 21 maart om 10.00 uur bij een goothoogte van 7 meter en een nokhoogte van 11 meter*



*Zonnediagram (vanuit het zuidwesten) van de situatie op 21 maart om 10.00 uur bij een goothoogte van 7 meter en een nokhoogte van 11 meter*

## Bijlage - Toelichting en regels, Hernieuwde vaststelling bestemmingsplan . . .

### 2.2 Wonen

De Oosterpoort is een populaire buurt om in te wonen. Het is een vooroorlogse buurt wat overigens niet betekent dat alle woningen vooroorlogs zijn. Dit geldt voor ongeveer tweederde van de woningvoorraad. De vooroorlogse voorraad is met name in bezit van eigenaren-bewoners. Deze groep bezit ongeveer de helft van de vooroorlogse woningen. Eén derde is in bezit van particuliere verhuurders. De rest van de vooroorlogse woningen is in bezit van corporaties. Van de naoorlogse woningen zijn de meeste corporatief bezit. Dit geldt voor 80% van de woningen. De overige 20% is in bezit van eigenaren-bewoners.

Het aantal inwoners van de Oosterpoort groeide vanaf 1991 van ruim 4.300 naar ruim 4.700 in 2008. De bevolking van de Oosterpoort is jong, zelfs jonger dan de stad. Van de totale bevolking van de Oosterpoort is ruim een derde tussen de 20 en 29 jaar. In de stad is dit een kwart. Samenhangend met de jonge bevolking is het aantal eenpersoonshuishoudens in de Oosterpoort groot. Ruim de helft van de huishoudens valt in deze categorie. Een derde van de huishoudens is samenwonend zonder kinderen. Dat betekent dat 15% van de huishoudens gezinnen betreft. Het woningbouwproject De Linie, aan de andere kant van de ringweg, toont overigens aan dat wonen aan de rand van het centrum in hoge dichtheden, maar wel grondgebonden woningen, populair is bij gezinnen.

De Oosterpoort kent een intensieve bebouwing. Om de huidige woonkwaliteit te bewaren dienen de aanwezige binnenterreinen zoveel mogelijk groene openbare ruimtes te blijven.

### 2.3 Bedrijvigheid en voorzieningen

De Oosterpoort kent als één van de oudste woonwijken buiten het stadscentrum een bijzondere structuur ten aanzien van haar voorzieningen. Waar in andere stadswijken de commerciële voorzieningen zijn geconcentreerd in wijkwinkelcentra is dit hier niet het geval. De voorzieningen zijn op organische wijze ingebed in de wijkbebouwing.

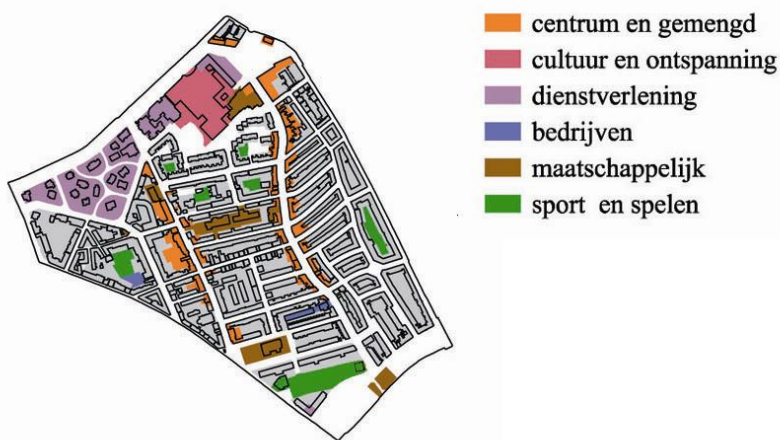
Hierbij is een aantal economische functies verspreid in de wijk. Dit varieert van bouwbedrijven tot horeca, dienstverlening en detailhandel. Daar waar deze functies gevestigd zijn buiten de hieronder beschreven zones kunnen ze gehandhaafd blijven. Voor de functie wonen geldt evenals in andere stadsdelen dat een deel van de woning gebruikt mag worden voor bedrijfsmatige doeleinden in de dienstverlenende sfeer zonder dat er sprake is van functieverlies.

De sociaal culturele functie in de popbunker onder de ringweg is van stedelijke betekenis op grond van de aanwezigheid van oefenruimtes voor bands. Binnen en ondersteunend aan deze activiteit zijn horeca-activiteiten hier geoorloofd.

## Bijlage - Toelichting en regels, Hernieuwde vaststelling bestemmingsplan . . .

In de Oosterpoort is ook sprake van enige concentratie en differentiatie in economische activiteit en de aanwezigheid van voorzieningen. Hierin zijn de volgende gebieden te onderscheiden:

- De Meeuwerderweg vanaf de Verlengde Frederikstraat/Frederikstraat tot aan de Duikerstraat/Houtzagersstraat;
- De kop van de Oosterpoort vanaf de Duikerstraat tot aan het Oude Winschoterdiep en de silo;
- De Veemarktstraat;
- Het Zuiderpark;
- Het blok tussen het cultuurcentrum de Oosterpoort en de Oosterweg;
- De Oosterweg en de Verlengde Lodewijkstraat tussen de Parklaan en de Esperantostraat.



*Bedrijvigheid en voorzieningen*

### **De Meeuwerderweg vanaf de Verlengde Frederikstraat/Frederikstraat tot aan de Duikerstraat/Houtzagersstraat: bestemming Centrum**

In deze zone zijn buurtverzorgende detailhandel, dienstverlening en horeca gevestigd. Gelet op de aard van de horecavestigingen in deze zone richt de horeca zich voornamelijk op de buurt zelf. De horeca is ruim voldoende vertegenwoordigd. Uitbreiding is dan ook niet noodzakelijk of wenselijk. Detailhandel, dienstverlening en wonen zijn in deze zone gelijkgesteld en geheel uitwisselbaar. De schaalgrootte van de detailhandel is begrensd op 650 m<sup>2</sup> in verband met de verkeersaantrekkende werking van grotere formules.

### **De kop van de Oosterpoort vanaf de Duikerstraat tot aan het Oude Winschoterdiep en de silo: bestemmingen Centrum en Horeca**

De kop van de Oosterpoort heeft een gedifferentieerd functieprofiel als toe- en uitgang van de wijk, als doorgangsgebied van de binnenstad naar het Sontplein en als verblijfs- en winkelgebied. Detailhandel en dienstverlening zijn volledig mogelijk op de begane grond van de zuidzijde van de Griffeweg en aan de Meeuwerderweg tot aan de Duikerstraat. Ook hier geldt een beperking van het maximum metrage van 650 m<sup>2</sup> per eenheid. De silo heeft een invulling gekregen met horeca en heeft daarmee de potentie om uit te groeien tot een verblijfsfunctie met allure.

## Bijlage - Toelichting en regels, Hernieuwde vaststelling bestemmingsplan . . .

### **De Veemarktstraat: bestemming Centrum**

Het eiland dat wordt gevormd door de Veemarktstraat en de Trompkade kent een bijzonder karakter. Horeca is relatief oververtegenwoordigd en wordt op het huidige aantal vastgelegd. Detailhandel is toegestaan evenals dienstverlening en wonen. De adressen aan de Trompkade zijn uitsluitend bestemd voor wonen.

### **Het Zuiderpark: bestemming Dienstverlening**

Het Zuiderpark is een zeer herkenbaar stukje stad. Ooit begonnen als villawijk wordt de functie nu gedomineerd door dienstverlening en wonen. Deze functies zijn beide bij recht toegestaan.

### **Het blok tussen het cultuurcentrum de Oosterpoort en de Oosterweg: bestemming Dienstverlening**

Het beschreven bouwblok heeft diverse functies; wonen, dienstverlening en voorheen was er detailhandel gevestigd in de vorm van de Anwb-winkel. Voor de verdieping zijn wonen en dienstverlening de aangewezen functies, voor de begane grond zijn dienstverlening en detailhandel aangewezen als volledig toegestane functies.

### **De Oosterweg en de Verlengde Lodewijkstraat tussen de Parklaan en de Esperantostraat: bestemming Gemengd**

Deze zone zal in de toekomst een nadrukkelijker verkeersfunctie krijgen als verbinding tussen het zuiden van de stad, specifiek het Europapark, en de binnenstad. Naar verwachting zullen de Oosterweg en de Verlengde Lodewijkstraat hierdoor interessanter worden voor de vestiging van detailhandel en kleinschalige dienstverlening. De zone kan zo als broedplaats voor startende ondernemers gaan werken. Deze functies willen we dan ook toestaan op de benedenverdiepingen. Horeca is in deze zone voldoende vertegenwoordigd en uitbreiding is dan ook niet toegestaan.

### **Maatschappelijke voorzieningen en speelplekken**

Verspreid door de wijk komen diverse maatschappelijke functies en speelplekken voor. Deze functies richten zich voornamelijk op het schaalniveau van de buurten zelf. Behoud van deze functies is van groot belang voor de woon- en verblijfskwaliteit van de wijk.

## **2.4 Verkeer**

De 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 hoofdwegennet en bundeling van verkeersstromen is daarbij van belang. In de tussenliggende gebieden is een zo aangenaam en veilig mogelijk 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.

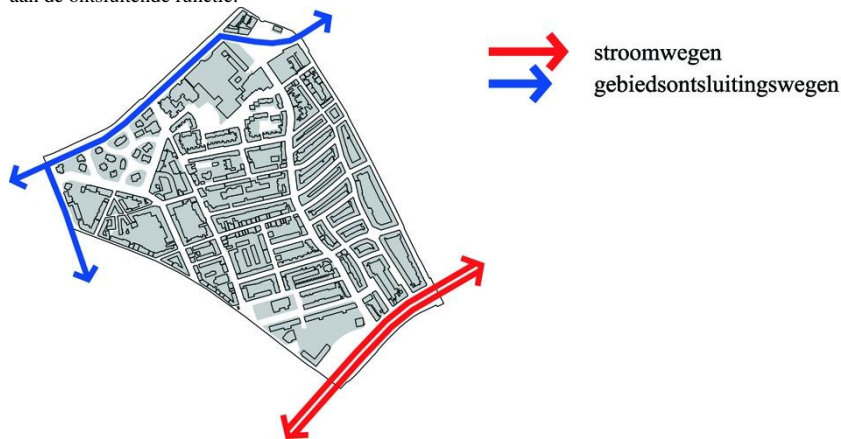
### **Auto**

Aan de zuidzijde wordt het gebied begrensd door een belangrijke stroomweg, de zuidelijke ringweg (Weg der Verenigde Naties). De aansluiting op de zuidelijke ringweg, via het Winschoterdiep, is ongelijkvloers uitgevoerd door middel van op- en afritten. Het betreft hier een halve Haarlemmermeeraansluiting. De ringweg kan alleen in westelijke richting op- en in oostelijke richting afgereden worden. Op termijn wordt de capaciteit van de Zuidelijke Ringweg uitgebreid. De eventuele gevolgen hiervan voor de Oosterpoort worden in een afzonderlijk traject uitgewerkt.

## Bijlage - Toelichting en regels, Hernieuwde vaststelling bestemmingsplan . . .

Het gebied wordt aan de noordzijde begrensd door de gebiedsontsluitingswegen Hereweg, Zuiderpark, Trompsingel, Veemarktstraat en de Griffeweg (tot aan de brug over het Oude Winschoterdiep). Dit traject vormt een belangrijke verbinding voor verkeer tussen de binnenstad en het Europaplein. Daarnaast wordt het gebruik van deze wegen mede bepaald door de aanwezigheid van het cultuurcentrum De Oosterpoort. Deze bovenwijkse voorziening trekt extra verkeer. Aan de oostzijde vormt het Oude Winschoterdiep de begrenzing en aan de westzijde wordt de begrenzing gevormd door de spoorlijn Zwolle – Groningen.

De spoorwegovergang bij de Esperantostraat is gecategoriseerd als erftoegangsweg, en heeft daarnaast een ontsluitende functie die van belang is voor de buurt. Deze weg kan nader gespecificeerd worden als erftoegangsweg met een buurtontsluitende functie. Vanwege de categorisering als erftoegangsweg komt de overgang bij de Esperantostraat niet terug op onderstaande afbeelding. Dit doet echter niet af aan de ontsluitende functie.



*Autostructuur op basis van de gemeentelijke nota "Kalm aan en rap een beetje"*

Alle overige wegen zijn erftoegangswegen (woonstraten), waar verblijven centraal staat en een maximum snelheid van 30 km/u geldt. De buurt is daarbij op hoofdlijnen in drie gebieden opgedeeld, waarbij de Meeuwerderweg en de Oosterweg de scheiding tussen de buurten vormen. Deze beide straten zijn de belangrijkste ontsluitingswegen voor de wijk. De wijk kent verder een uitgebreid stelsel van straten met eenrichtingsverkeer.

Overgangen van een gebiedsontsluitingsweg naar een erftoegangsweg zijn zo vormgegeven dat de weggebruiker wordt gewezen op het veranderde snelheidsregime en het te verwachten verkeersgedrag. De aansluitingen op de gebiedsontsluitingswegen zijn vormgegeven met een VerkeersRegelInstallatie (VRI) of een voorrangskruispunt in combinatie met een 30 km/u aanduiding. Op de overige wegen is deze overgang in de vorm van een zogenaamde inritconstructie. De Lodewijkstraat vormt van oudsher nog een woonerf.

### **Fiets**

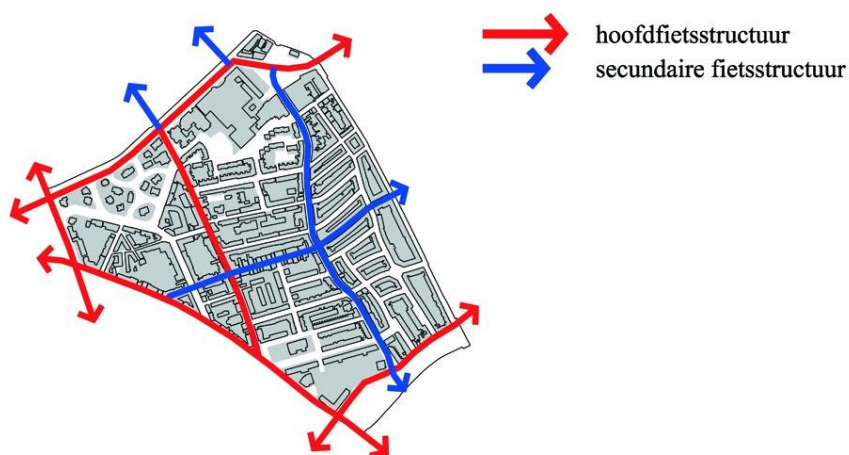
In de beleidsnota "Fietsverkeer 2000" wordt de fietsstructuur in de stad onderverdeeld in een hoofdstructuur en een secundaire structuur. In het plangebied behoren het Zuiderpark-Trompsingel-Veemarktstraat-Griffeweg, de Meeuwerderbaan-Esperantostraat, de Oosterweg en de Verlengde Lodewijkstraat tot de hoofd fietsstructuur.



## Bijlage - Toelichting en regels, Hernieuwde vaststelling bestemmingsplan . . .

Met uitzondering van de Esperantostraat en de Verlengde Lodewijkstraat beschikken deze wegen allemaal over vrijliggende fietspaden of – stroken. De route Zuiderpark-Trompsingel-Veemarkstraat-Griffeweg heeft vrijliggende fietspaden. De Meeuwerderbaan beschikt over een fietsstrook tot aan de oprit met de Zuidelijke Ringweg. Fietsverkeer op de Oosterweg van noord naar zuid heeft de beschikking over een fietsstrook. Fietsers van zuid naar noord op de Oosterweg rijden mee met het overige verkeer.

De Meeuwerderweg en de route Mauritsdwarstraat–Jacobstraat–Van Julsinghastraat behoren tot de secundaire fietsstructuur. Fietsers maken hier gebruik van dezelfde wegenstructuur als gemotoriseerd verkeer en hebben geen beschikking over een aparte fietsstructuur.



*Fietsstructuur op basis van de beleidsnota "Fietsverkeer 2000"*

### **Parkeren**

In de gehele Oosterpoort geldt betaald parkeren. De Oosterpoort behoort volgens het parkeerbeleid tot de schilwijken voor betaald parkeren. Dit houdt in dat bewoners parkeren met een parkeervergunning. Ondanks deze maatregel is de parkeerdruk in de gehele wijk zeer hoog en benadert deze veelal de capaciteit. Bijna overal wordt in de openbare ruimte geparkeerd. 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.

## Bijlage - Toelichting en regels, Hernieuwde vaststelling bestemmingsplan . . .

### Openbaar vervoer

Het openbaar vervoer maakt gebruik van de gebiedsontsluitingswegen in het gebied, alsmede de Meeuwerderweg. Lijn 5 rijdt via de Trompsingel en de Meeuwerderweg en heeft als eindbestemming Ter Borch. Lijn 7 en 20 maken gebruik van de gebiedsontsluitingswegen en hebben als eindbestemming station Europapark. Verder maken stadsdiensten naar het UMCG en Kardinge ook gebruik van de gebiedsontsluitingswegen. Qliner 301 Groningen – Veendam maakt ook gebruik van de gebiedsontsluitingswegen. De treinstations *Centraal Station* en *Europapark* zijn op loopafstand bereikbaar vanuit de Oosterpoort.



Buslijnen door en langs de Oosterpoort

## 2.5 Openbare ruimte

### 2.5.1 Groenstructuur

De Oosterpoort is een wijk met een hoge bebouwingsdichtheid. Het groen in de wijk komt voornamelijk voor binnen de bouwblokken. Deze groene ruimtes zijn, samen met de speeltuin, de enige openbare speelplekken in de wijk en daarmee van grote waarde voor de woon- en verblijfskwaliteit. De verzameling van privé-tuinen in het Zuiderpark vormt een ander zeer kenmerkend groen in de wijk. De straatprofielen zijn stenig, maar met veel bomen ingericht en met op diverse plaatsen geveltuintjes.



Groenstructuur

## Bijlage - Toelichting en regels, Hernieuwde vaststelling bestemmingsplan . . .

### **Privé-tuinen Zuiderpark**

Het groen van het Zuiderpark, bestaande uit de privé-tuinen en groene bermen, vormt een sterk samenhangend ensemble met een parkachtig karakter. In de tuinen bevindt zich veel waardevol groen met onder meer monumentale bomen. Behoud van het privé-groen is van groot belang. Voorkomen moet worden dat de privé-tuinen worden gedomineerd door geparkeerde auto's of verharding, wat op een aantal plaatsen al het geval is. Om het groene karakter te beschermen is voor het Zuiderpark een stelsel voor omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden opgenomen in het bestemmingsplan.

### **Groen in bouwblokken**

Het openbare groen binnen de bouwblokken is van grote waarde voor de woon- en verblijfskwaliteit. Er is relatief weinig privé-groen, waardoor de bewoners voor een groot deel zijn aangewezen op het openbare groen. De openbare groenplekken zijn ingericht als speelplek en/of verblijfsruimte en hebben de bestemming Groen gekregen. Opvallende en fraai ingerichte binnenterreinen zijn de Maurits tuin, tussen de Mauritsstraat, de Sophiastraat en de Lodewijkstraat, en het terrein tussen de Van Julsinghastraat, het Winschoterdiep, de Verlengde Frederikstraat en de Nieuwstraat.



*Maurits tuin*

### **Sport en maatschappelijk**

In het zuiden van het plangebied, tussen de Esperantostraat en de Verlengde Lodewijkstraat, bevindt zich een groengebied met een speeltuin en diverse sportvoorzieningen. Dit groengebied fungeert als een overgangszone tussen de woningen en de zuidelijke ringweg. Gezien de omvang en de gebruikswaarde is dit gebied van groot belang voor de wijk.

## Bijlage - Toelichting en regels, Hernieuwde vaststelling bestemmingsplan . . .

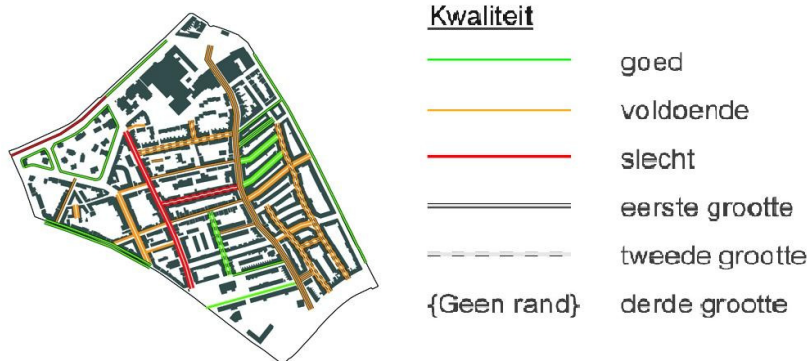
### Overig groen in de straten

Het overig groen in de wijk wordt gevormd door straatbomen, geveltuintjes en op een enkele plek een plantsoentje langs een straat. De van oorsprong overwegend stenige straatprofielen hebben op diverse plekken een groen en sfeervol karakter door de geveltuintjes. Met name in de Brandenburgerbuurt zijn de geveltuintjes zeer sfeerbepalend. In het zuidoostelijk deel van het plangebied zijn de bouwblokken zo gesitueerd dat verbredingen in de straatprofielen zijn ontstaan waar ruimte is voor plantsoentjes en boomvakken. Een andere bijzondere groene plek is het monumentaal ogende plein met bomen van de school aan de Blekerslaan.



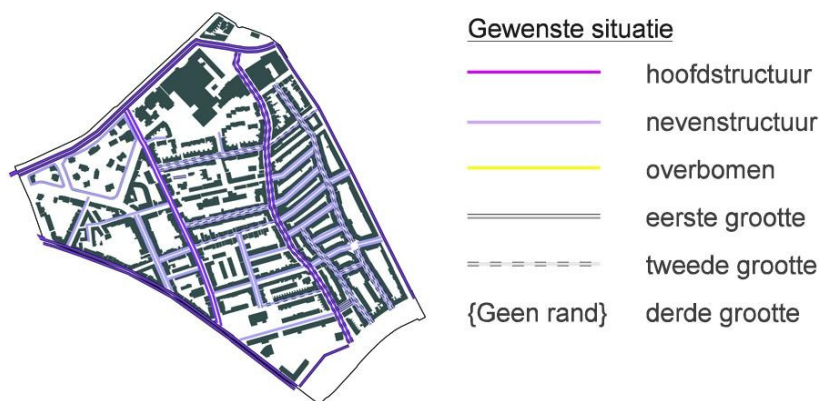
*Geveltuin en bomen in de Verlengde Nieuwstraat*

In het bomenstructuurplan is per straat aangegeven welke bomen de groene hoofdstructuur vormen van de stad. Op onderstaande afbeeldingen is te zien wat de huidige kwaliteit en wat de gewenste situatie is. De bomenhoofdstructuren zijn belangrijk voor het ondersteunen van de belangrijke ruimtelijke structuren van de stad.



*Bomenstructuurplan, bestaande kwaliteit*

## Bijlage - Toelichting en regels, Hernieuwde vaststelling bestemmingsplan . . .



*Bomenstructuurplan, gewenste kwaliteit*

### **Ecologie**

Dit oudere stadsdeel, grotendeels gelegen op de flanken van de Hondsrug, kenmerkt zich door verschillende stedelijke woonklimaten. De oppervlakten groen zijn afzonderlijk en in zijn geheel gezien beperkt. Onderscheidend zijn het monumentale groen van het Zuiderpark, de bekende ecologische binnentuin Mauritsstraat, het groen achter de Esperantostraat en de oude bomenpartij bij de Blekerslaan. Vrijwel alle randen van het bestemmingsplan, te weten de bloemrijke taluds van het Verbindingskanaal, een stuk talud van de A7 bij de Esperantostraat en de kade van het Oude Winschoterdiep, zijn van belang en onderdeel van de Stedelijke ecologische structuur (SES). Daarnaast zitten er ecologische waarden in de verschillende straten met laanbomen, in een aantal “binnengroentjes” en in het straatgroen en de stoeptegeltuintjes in verschillende straatjes waaronder de Sophiastraat.

Ecologisch gezien zijn vooral het Zuiderpark met zijn gevarieerde en monumentale bomen en stinzenplanten, de ecologische tuin aan de Mauritsstraat, een klein kerngebied met een veelheid aan plantensoorten waaronder zeldzame en beschermde soorten, kenmerkend. Langs de randen van het plangebied liggen de belangrijke ecologische verbindingzones Verbindingskanaal met opvallend veel inheemse soorten, het Oude Winschoterdiep met zeldzame en beschermde muurplanten en de struikrijke taluds van Weg der Verenigde Naties. Daarnaast zijn de kwaliteiten van de “binnengroentjes” tussen Winschoterdiep en Nieuwstraat en tussen Polderstraat en Oliemuldersweg, die veelal in gebruik zijn als speel- en recreatieplek of gewoon als siergroen, opvallend. Deze laatstgenoemde zone bestaat uit drie afzonderlijke groenpartijen die met kleinere corridors met elkaar verbonden zijn. Hier staan verschillende en oudere boomsoorten, struiken en nectarplanten. De monumentale boom en haagbegroeiingen rond de speelplaats aan de Esperantostraat, de boomweide bij de Cubastraat en de oude bomen bij de Blekerslaan zijn eveneens van belang. In al deze groenelementen leven belangrijke (deel)populaties van onder andere verschillende en beschermde vleermuissoorten, egels, muizen, vlinders en vogelsoorten.

Voorts zijn vooral de straten met oude laanbomen zoals Nieuwstraat en Verlengde Nieuwstraat met waardevolle rijke besdragende meelbesbomen waardevol. Straten met laanbomen zijn van belang voor vogels, vlinders en vleermuizen. Hetzelfde geldt, zij het in mindere mate, voor de zeer vormenrijke natuur van de stoeptegeltuintjes in dit stadsdeel. Zij functioneren als foerageerplek, voortplantingsplek en trekroute. Indien vleermuisverblijfplaatsen of routes aanwezig zijn, zijn deze locaties of trekroutes beschermd. Genoemde kerngebieden en verbindingzone zijn vastgesteld op de Stedelijke Ecologische Structuurkaart van 2008.

## Bijlage - Toelichting en regels, Hernieuwde vaststelling bestemmingsplan . . .

De watermilieus zorgen 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. Alle wateren hebben de functie boezemwater. Natuurwaarden zijn daardoor beperkt; zeker door het ontbreken van natuurlijke oevers. Desalniettemin wordt de kade van de westzijde van het Oude Winschoterdiep gekenmerkt door muurplanten waaronder zeldzame en beschermde soorten.

### 2.5.2 Waterstructuur

Langs de noord- en oostzijde van het plangebied bevinden zich twee belangrijke waterlopen. Aan de noordzijde is dit het Verbindingskanaal, als onderdeel van de Diepenring rond de binnenstad. Aan de oostzijde is dit het Oude Winschoterdiep. Voor de stad zijn dit beide hoofdstructuurbepalende elementen. Beide waterlopen vallen in het bestemmingsplan Openbaar Vaarwater. In het Verbindingskanaal ligt aan de zuidelijke oever een aantal woonschepen. Door de grote hoogte van het talud bestaat vanaf de straat en het fietspad zicht over de schepen heen op de noordoever van het Verbindingskanaal. In het Oude Winschoterdiep liggen over bijna de gehele lengte van het plangebied woonschepen. Het contact met het water is minimaal doordat de schepen vaak dicht op elkaar liggen. Het bestemmingsplan Openbaar Vaarwater beoogt een onderlinge afstand tussen de schepen van minimaal 5 meter, zodat op termijn meer contact met het water mogelijk wordt.

In de Oosterpoort bevindt zich geen oppervlaktewater. Het complete gebied watert af op het Verbindingskanaal en op het Oude Winschoterdiep. Deze wateren vallen onder de boezem en hebben een streefpeil van NAP + 0.53 meter. Voor het gebied van bestemmingsplan Oosterpoort is gekeken in hoeverre de waterstructuur voldoende waterberging biedt. In de Oosterpoort is geen oppervlaktewater aanwezig. Door de hoogteligging en de lozingsmogelijkheden naar andere gebieden/boezem is de kans op overlast gering.

# Bijlage - Toelichting en regels, Hernieuwde vaststelling bestemmingsplan . . .

## Hoofdstuk 3 Randvoorwaarden / omgevingsaspecten

### 3.1 Duurzaamheid (energie en leefomgevingskwaliteit)

De gemeente Groningen heeft de ambitie uitgesproken om van Groningen de duurzaamste stad van Nederland te maken. Hiervoor heeft het college in 2007 een duurzaamheidsvisie opgesteld en vastgesteld. De uitwerking van deze visie heeft het college verwoord in de documenten: 'het Beleidskader duurzaamstestad.groningen.nl' en de 'Routekaart Groningen Energieneutraal\*2025'. Hierin wordt bij de ambitie de duurzaamste stad te worden de focus gelegd op twee thema's: energie en kwaliteit van de leefomgeving.

#### *Energie*

Binnen elk nieuwbouw- of renovatieplan moet het beleid zoals verwoord in de Routekaart worden meegenomen. Er dient bijvoorbeeld naast aandacht aan een optimale isolatie en besparingen op het gebied van elektra ook gekeken te worden of er ook andere mogelijkheden in de buurt aanwezig zijn. Zoals bijvoorbeeld restwarmte van nabij gelegen bedrijven / kantoren / scholen. Het gebruik van aardwarmte in de vorm van warmte/koude opslag in de bodem in combinatie met warmtepompen is een duurzaam alternatief voor verwarming door middel van aardgas. Daarnaast is het raadzaam om bij grote (nieuwbouw) projecten te kijken naar een centraal gebruik van duurzame energie in combinatie met het inrichten van de omgeving. Hierbij wordt gedacht aan een gezamenlijk systeem voor warmte, koudeopslag met centrale warmtepompen en een warmte distributiesysteem. Deze warmte koudeopslag kan eventueel gecombineerd worden met het binnen dit bestemmingsplan aanwezige oppervlaktewater. Dus een optimaal gebruik van duurzame energiebronnen en een maximale efficiency.

#### *Kwaliteit van de leefomgeving*

In dit bestemmingsplan komt de duurzame leefomgeving tot uitdrukking in de manier hoe wordt omgegaan met ecologie, groen, water en onder meer de milieuaspecten geluid, lucht, veiligheid en bodem. In algemene zin kunnen we dan concluderen dat duurzaamheid al een goede verankering in dit bestemmingsplan heeft gekregen.

#### *Overige (duurzaamheids)aspecten*

Op het gebied van materiaalgebruik wordt gestreefd om materialen te gebruiken die gerecycled kunnen worden of herwinbaar zijn. Hiertoe dienen materialen tevens zodanig te worden toegepast dat deze na sloop eenvoudig kunnen worden gescheiden en geschikt voor hergebruik zijn. Bij het gebruik van materialen dient uitloging naar de bodem, het grondwater en het oppervlaktewater zoveel mogelijk te worden voorkomen.

### 3.2 Archeologie

In 1992 is door 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, dat wil zeggen 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.

## Bijlage - Toelichting en regels, Hernieuwde vaststelling bestemmingsplan . . .

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.

Het bestemmingsplan Oosterpoort is een actualisatie van het vigerende bestemmingsplan. Er is in het grootste gedeelte van het plan géén archeologisch (voor) onderzoek verricht en de gegevens in het plan over de ligging van archeologische waarden zijn daarmee (nog) schaars. Dit heeft tot gevolg dat het archeologisch onderzoek verplaatst wordt naar het moment dat er een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk of voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden wordt aangevraagd. Om het bestemmingsplan 'Malta-proof' te maken is het dus noodzakelijk dat er een stelsel voor omgevingsvergunningen voor het bouwen van een bouwwerk of voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden opgenomen wordt in de gebieden waar archeologische waarden verwacht worden.

Er zijn wel enkele meldingen van vondsten en sporen binnen het plangebied. Er kan dus wel een inschatting gemaakt worden van de verschillende archeologische *verwachtings*waarden binnen het plan.

### **Steentijdvindplaatsen op de Hondsrug**

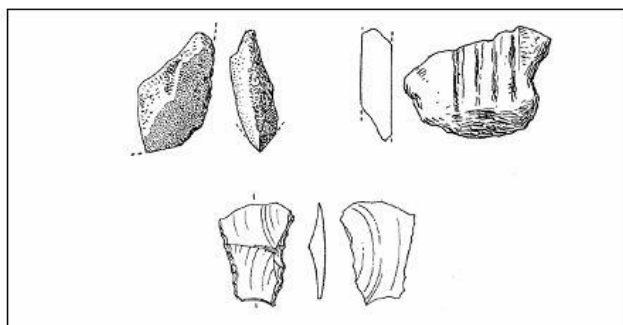
De Oosterpoort ligt in zijn geheel op de oostflank van de Hondsrug. De Hondsrug is een ijstijdfenomeen (een gestuwde eindmore uit de voorlaatste Saale-IJstijd) en bestaat uit keileem en keizand. De Hondsrug ligt hoger dan de directe omgeving en is een aantrekkelijke vestigingsplaats gebleken voor bewoning vanaf de (Oude) Steentijd. Er kunnen verschillende soorten sporen en vondsten worden verwacht op verschillende plaatsen op de Hondsrug. Dit varieert van vuursteenvindplaatsen die de resten van jachtkampen van Steentijdbewoners representeren, tot ontginningssporen en nederzettingen uit de Middeleeuwen.

Het dekzand van de Hondsrug wordt in het oostelijk deel van de Oosterpoort afgedekt door veen- en kleilagen. Deze lagen conserveren de vondsten en sporen in het dekzand. Naast het voorkomen van verschillende soorten vuursteenartefacten is daarom ook de kans op het aantreffen van organische resten groot, aangezien de afdekkende lagen ervoor hebben gezorgd dat ook de kwetsbare resten in de bodem niet zijn vergaan. De afgedekte flanken van de Hondsrug vormen als het ware nog een 'archeologisch reservaat' voor sporen uit de Steentijd. Dit is van groot belang, omdat elders, waar het keileem van de Hondsrug aan het maaiveld komt, de vindplaatsen zijn verdwenen of verstoord door bebouwing, verploeging en uitdroging.



## Bijlage - Toelichting en regels, Hernieuwde vaststelling bestemmingsplan . . .

Een vindplaats, zoals boven beschreven, werd aangetoond in het onderzoek dat de gemeente verrichtte voor het aanleggen van een parkeergarage op de hoek van de Van Julsinghastraat en het Winschoterdiep. Niet alleen werden hier vondsten uit de Nieuwe Steentijd gedaan, zoals aardewerk (wat voor deze tijd zeldzaam is) en vuursteen, ook de krassen die de ploeg van de steentijdmens hier heeft getrokken konden nog worden herkend en gedocumenteerd. De kwaliteit van de sporen was zelfs dermate goed dat met pollenonderzoek een beeld van de toenmalige vegetatie kon worden samengesteld.



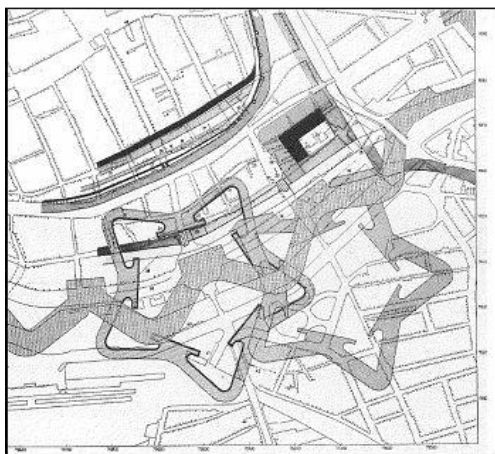
*Vondsten van de locatie Van Julsinghastraat. Van links naar rechts: snede van een geslepen bijl en een aardewerken scherfje met evenwijdige groeven. Onder: transversale pijlpunt*

### **Na de Steentijd**

De Hondsrug is na de Steentijd waarschijnlijk nog steeds een aantrekkelijke vestigingsplaats gebleven; archeologische bewijzen hiervan ontbreken echter (nog). In de Van Sijsenstraat is een overslibd slotenstelsel aangetroffen, met een mogelijke datering uit de Romeinse tijd. Echter, mogelijke archeologische sporen zijn in de eerste meter beneden maaiveld hoogstwaarschijnlijk verstoord. Er is in de loop van de tijd namelijk nogal wat omgewoeld en afgegraven, wat te maken heeft met de relatief gunstige positie van dit deel van de Hondsrug ten opzichte van de stad. In oorlogstijd kon de stad Groningen alleen belegerd worden vanuit het zuiden, waardoor meermaals de tactiek van de verschroeiende aarde is toegepast: alles wat de vijand kon gebruiken, werd afgebroken. Eind 17e eeuw werd zelfs - naast een bebouwingsverbod - besloten om de hooggelegen gronden buiten de Here- en Oosterpoort af te graven.

## Bijlage - Toelichting en regels, Hernieuwde vaststelling bestemmingsplan . . .

Sporen van de kastelen (Statenkasteel en het kasteel van Alva), die voor en gedeeltelijk in de Oosterpoort hebben gelegen, zijn nooit teruggevonden. De burcht van Alva, in een vijfhoek aangelegd met hoekige dwingers, was omgeven door aarden wallen en een gracht. De punt van de zuidelijke dwinger lag tussen de Oosterweg, de Mauritsdwarstraat en de Mauritsstraat. De oostelijke punt lag in de Houtzagersstraat, niet ver van de Meeuwerderweg.



*De ligging van het Statenkasteel (links) en het Kasteel van Alva (rechts) ten opzichte van de huidige topografie*

### **Stelsel van omgevingsvergunningen**

Het gehele gebied van de Oosterpoort heeft een hoge archeologische verwachting voor de periode Steentijd. Omdat slecht te voorspellen is waar de resten precies aan te treffen zijn, geldt het omgevingsvergunningvereiste alleen voor bouwwerken, werken en werkzaamheden vanaf 200 vierkante meter. We weten echter wel dat de bovenste meter hoogstwaarschijnlijk geen vondsten (meer) herbergt. Er is daarom ook geen omgevingsvergunning nodig voor werken en werkzaamheden tot een diepte van 1 meter beneden maaiveld.

### **3.3 Ecologie**

#### **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 een doelsoort als wezel en egel passeerbaar te zijn. Bij ontbrekende verbindingzones zijn kleinere groengebieden als steppingstones van belang.

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 gezocht worden om deze kwaliteiten te behouden en te integreren en zo mogelijk te verbinden. Een beter afgestemd ecologisch beheer van de oevers en taluds van het Verbindingskanaal kan de kwaliteit van het watersysteem en de soortenvariatie nog verhogen. 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 Doelsoorten beleid deelgebied centrum.

## Bijlage - Toelichting en regels, Hernieuwde vaststelling bestemmingsplan . . .

### **Overige aandachtspunten**

De bouwwijzen van huizen in dit stadsdeel kenmerken zich veelal nog door traditionele dakbouw met dakpannen. In beschikbare holten leven waardevolle stadsdieren als gierzwaluwen, huismussen, roodstaarten en verschillende vleermuissoorten. De aantallen van deze soorten nemen stadsbreed af. Bestaande kolonies van gierzwaluwen bevinden zich in Zuiderpark Parklaan, Martenstraat-Annastraat-Meeuwerderweg, Helper Westsingel, Veemarktstraat- Meeuwerderweg, Frederiksplein-Nieuwstraat, Sijsenstraat-Verlengde Frederikstraat-Hendrikstraat, Oosterweg nabij de kerk en Oosterweg-Polderstraat. Al deze nestplaatsen zijn beschermd en moeten voor 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 ruimtelijke ontwikkelingen getoetst te worden aan de Flora- en faunawet als ook het stedelijke ecologisch beleid. De afstand tot de Ecologische Hoofdstructuur Structuur-Oosterpolder in Haren bedraagt ongeveer 3 kilometer. De afstand tot het Leekstermeergebied bedraagt ruim 3 kilometer.

### **3.4 Water, bodem en riolering**

Het beleid ten aanzien van water is vastgelegd in Waterwerk, verbreed Groninger Rioleringsplan van de gemeente Groningen (planperiode 2009-2013). Daarnaast wordt gewerkt volgens de stedelijk wateropgave van het waterschap Noorderzijlvest en van het waterschap Hunze en Aa's.

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 Hunze en Aa's. Het waterschap vervult een adviserende en toetsende rol.

Bij nieuwbouw en eventuele inbreiding van het plangebied 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 is. Als vuistregel wordt een compensatie van 10% van de toename van het verhard en/of bebouwd oppervlak in de vorm van oppervlaktewater geëist. Binnen het plan is dit niet aan de orde, aangezien het plan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt.

### **Kaden**

Het Verbindingskanaal (als onderdeel van de Diepenring) en het Oude Winschoterdiep zijn onderdeel van het boezemsysteem van het waterschap Hunze en Aa's. Direct langs deze boezemwateren ligt een strook met de functie boezemkade. Langs deze boezemkaden gelden beschermingszones in het kader van de waterschapskeur met ruimtelijke beperkingen. Vanwege het belang van deze kaden voor de bescherming van het achterliggende gebied tegen overstrooming is de medebestemming kaden binnen de bestemming Verkeer expliciet opgenomen in de bestemmingsomschrijving.

## Bijlage - Toelichting en regels, Hernieuwde vaststelling bestemmingsplan . . .

### **Bodem**

De drooglegging is de afstand van de grondwaterstand tot aan de bovenzijde van het maaiveld. Bij wegen en bomen moet dit minimaal 1.00 meter zijn en bij gebouwen moet dit minimaal 0.20 meter beneden de bodemafsluiting van de kruipruimte zijn. De drooglegging bij winterpeil t.o.v. het laagste relevante maaiveld bedraagt in de Oosterpoort 1.45 meter (bron stedelijke wateropgave Groningen). De drooglegging in het gebied voldoet hiermee aan de uitgangspunten.

### **Riolering**

In de Oosterpoort is overwegend een gemengd rioolstelsel aanwezig. In het Winschoterdiep westzijde is een extra regenwaterriool aangelegd voor het afvoeren van water dat afstroomt van schoon afvoerend oppervlak. De wijk wordt in fases voorzien van nieuwe riolering. Fase 1 en 2 zijn reeds uitgevoerd. Hierbij is de bestaande gemengde riolering vervangen door een nieuw gemengd stelsel. De keuze voor een gemengd stelsel ten opzichte van een gescheiden stelsel is gemaakt op basis van de benodigde kosten die nodig zijn voor een gescheiden stelsel door de grote afstand naar oppervlaktewater. Voor de laatste fase (realisatie 2010/2011) wordt eveneens uitgegaan van de aanleg van een gemengd stelsel. Bij de realisatie van eventuele nieuwbouw wordt aangesloten op een gemengd stelsel. Wel moet ter plaatse van de erfgrans het huishoudelijk afvalwater gescheiden aangeboden worden van het regenwater. Zodoende kan op termijn mogelijk het hemelwater gescheiden worden van de afvoer naar de rioolwaterzuivering. Ook eventuele drainagesystemen moeten indien mogelijk rechtstreeks afwateren richting het oppervlaktewater.

### **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. In het algemeen geldt dat het toepassen van vegetatiedaken/groene daken een prima middel is 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.

## **3.5 Milieu**

Dit hoofdstuk gaat in op de milieuaspecten die relevant zijn voor het bestemmingsplan Oosterpoort. Het plangebied betreft een woonwijk. Achtereenvolgens wordt ingegaan op bedrijven(terreinen), geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, bodem en duurzaamheid.

### **3.5.1 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 wijk Oosterpoort zijn uitsluitend bedrijven toegestaan in de categorieën 1 en 2, conform de beschrijving van de VNG in "Bedrijven en milieuzonering". Dergelijke bedrijven passen binnen een woonomgeving. In het plangebied bevindt zich één bedrijf uit de categorie 3. Dat is Café Cheers aan de Veemarktstraat 80. Bij vertrek van dit bedrijf mag alleen een bedrijf uit een lagere categorie hiervoor terugkomen. De regels 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.

## Bijlage - Toelichting en regels, Hernieuwde vaststelling bestemmingsplan . . .

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 bezit te zijn van een oprichtingsvergunning. Dit verbod is niet van toepassing indien de inrichting in het activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer, Barim) genoemd is als een type A of -B inrichting. Indien het een type A of -B inrichting betreft, dan is respectievelijk geen melding nodig of is het doen van enkel een melding verplicht.

### 3.5.2 Geluid (weg, spoor en industrie)

Geluid is één van de factoren die (grote) 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 (nieuwe) geluidgevoelige bestemmingen (zoals woningen) worden getoetst aan de wettelijke geluidnormen. Hierbij worden drie bronnen van geluidhinder onderscheiden:

1. wegverkeerslawaai
2. spoorweglawaai
3. industrielawaai

In dit plangebied zijn alle drie de bronnen van geluidhinder aanwezig.

#### 1. Wegverkeerslawaai

In het plangebied liggen veel wegen die zijn aangewezen als 30-kilometerzone. Deze vallen niet onder de werkingssfeer van de Wet geluidhinder. Dit is wel het geval bij de volgende drukke wegen in het plangebied (met tussen haakjes de breedte van de geluidzone vanaf de as van de weg):

- Weg der Verenigde Naties (A7) 400 meter
- Hereweg 200 meter
- Griffeweg 200 meter
- Veemarktstraat 200 meter
- Trompsingel 200 meter
- Zuiderweg 200 meter

Ook de andere 50-kilometer-wegen in het plangebied vallen onder de werkingssfeer van de Wet geluidhinder met een bijbehorende geluidzone van 200 meter vanaf de as van de weg.

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 dergelijke bestaande situaties, tenzij hier nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden. In dat geval schrijft de Wet geluidhinder een procedure en werkwijze voor die consequenties kan hebben voor de geluidbelasting die is toegestaan op nieuwe maar ook op bestaande geluidgevoelige bestemmingen. Een maatregel om het wegverkeerslawaai te beperken is het toepassen van stil asfalt. Waar nodig en (technisch) mogelijk zal een wegdek bij groot onderhoud worden vervangen door stil asfalt.

## Bijlage - Toelichting en regels, Hernieuwde vaststelling bestemmingsplan . . .

### 2. *Spoorweglawaai*

Het plangebied ligt langs de spoorlijn Zwolle-Groningen. Zoals in veel binnenstedelijke gebieden wordt de voorkeursgrenswaarde van 55 dB voor bestaande woningen langs het spoor overschreden. Voor bestaande woningen met een relatief hoge geluidbelasting langs het spoor is landelijk een regeling getroffen om het geluid vanwege het spoorweglawaai op deze woningen te verminderen. Dit geldt ook voor enkele woningen binnen het plangebied. Voor deze woningen zijn in overleg met de bewoners maatregelen voorgesteld. Met de uitvoering van deze maatregelen is in 2009 gestart. Nieuwe ontwikkelingen voor woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen binnen de geluidzone van de spoorlijn mogen niet zonder meer plaatsvinden. Hiervoor moet de gemeente een hogere waarde vast stellen.

### 3. *Industrielawaai*

De geluidzone van industrieterrein Groningen Zuid Oost liep vroeger gedeeltelijk over het plangebied Oosterpoort. Na berekening van de huidige 50 dB(A) contour van industrieterrein Groningen Zuid Oost blijkt dat de geluidzone teruggeleegd kan worden. De modelberekening is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. In dit bestemmingsplan is de geluidzone van industrieterrein Groningen Zuid Oost teruggeleegd tot op de plangrens van het plangebied.

#### **3.5.3 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 (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). Kortheidshalve wordt hier gesproken van de Wet luchtkwaliteit, die op 15 november 2007 in werking is getreden. Formeel gaat het hier echter om de *Wet van 11 oktober 2007 tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen)*.

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 is nagegaan wat de concentraties zijn van de luchtverontreinigende stoffen en of er luchtkwaliteitsnormen worden overschreden. Hierbij is gekeken naar de jaren 2008 en 2018. De concentraties zijn berekend voor de vier meest drukke wegen in het plangebied, te weten: de Griffeweg, de Meeuwerderweg, het Zuiderpark en de Esperantostraat. Als input voor de berekeningen zijn verkeerscijfers gebruikt uit het verkeersmodel Regio Groningen - Assen (RGA), versie 1.2. De concentraties voor de Weg der Verenigde Naties zijn uit de Rapportagetool van Rijkswaterstaat gehaald.

De gemeente heeft in haar Duurzaamheidsbeleid opgenomen dat er ook getoetst wordt aan de veel strengere gezondheidkundige advieswaarde voor fijn stof van de Wereld Gezondheidsraad (WHO).

Uit het onderzoek blijkt dat de onderzochte situaties voldoen aan de luchtkwaliteitsnormen. Dit betekent, dat er vanwege de luchtkwaliteit geen belemmeringen zijn voor de vaststelling van dit bestemmingsplan. Voor een toelichting/onderbouwing wordt verwezen naar de bijlage Notitie luchtkwaliteit ten behoeve van het bestemmingsplan Oosterpoort.

#### **3.5.4 Externe Veiligheid (transport, bedrijven/instellingen en buisleidingen)**

##### *Inleiding*

Externe veiligheid gaat over de omgang met de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water, spoor en door buisleidingen. De term 'externe' veiligheid wordt gehanteerd omdat het overlijdensrisico van derden centraal staat. Het gaat om mensen die niet deelnemen aan de activiteit die het overlijdensrisico met zich meebrengt.

## Bijlage - Toelichting en regels, Hernieuwde vaststelling bestemmingsplan . . .

### *Wettelijk kader*

Conform het Europese kader dient er een scheiding tussen risicobronnen en -ontvangers te worden gerealiseerd. In Nederland is gekozen voor de risicobenadering. De risicobenadering kent een tweetal pijlers, te weten het plaatsgebonden risico (PR) als grenswaarde voor kwetsbare objecten en richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten en het groepsrisico (GR) met een verantwoordingsplicht. Voor transport is dit beleid uitgewerkt in de nota Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen en de Circulaire 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' (RNVGS). Voor inrichtingen geldt het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI). Op dit moment wordt nieuw wettelijk instrumentarium ontwikkeld voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en de binnenwateren (Besluit Transport Externe Veiligheid (BTEV), verwacht voor 2009 en Basisnetten Weg, Spoor en Water). De circulaire RNVGS en het BEVI bevatten eisen voor het plaatsgebonden risico (PR) en regels voor het groepsrisico (GR). Beide kaders verplichten gemeenten en provincies, hiermee rekening te houden bij het maken van ruimtelijke plannen.

### *Risicosituatie bestemmingsplan*

Het plangebied ligt direct aan de spoorlijn Zwolle - Groningen. Over deze spoorlijn vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats, onder andere van en naar de industrieclusters Eemshaven en Delfzijl. Aan de zuidoostkant grenst het plangebied aan de zuidelijke ringweg ('Weg der Verenigde Naties'). Ook over deze weg worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Andere risicobronnen zijn niet van invloed op het plangebied. Grote delen van het plangebied liggen in het invloedsgebied van de twee risicobronnen. Het plangebied bestaat uit een woonwijk met daarin winkels, scholen, woonvormen voor ouderen en terreinen voor sport en recreatie. Conform de landelijke wet- en regelgeving voor externe veiligheid kunnen alle gebouwen in het plangebied worden beschouwd als (beperkt) kwetsbare objecten.

### *Risicoberekening*

De Milieudienst van de gemeente Groningen heeft de risico's voor het bestemmingsplan berekend met het wettelijk voorgeschreven model RBM II. De berekeningen zijn zowel met de huidige als met geprognosticeerde vervoersgegevens uitgevoerd. Een rapportage van de berekeningen en een aanvullende veiligheidsstudie zijn als losse bijlagen bij dit bestemmingsplan gevoegd. Uit de berekeningen blijkt dat aan de harde normen van het plaatsgebonden risico wordt voldaan. Verder blijkt dat sprake is van een hoog groepsrisico. De oriëntatiewaarde wordt overschreden.

### *Verantwoording groepsrisico*

Op grond van de 'Circulaire RVGS' (Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, ministeries van VenW, BZK en VROM, 2004) moet een verantwoording worden afgelegd over elke overschrijding van de zogenaamde oriëntatiewaarde van het groepsrisico óf toename van het groepsrisico. In onderhavige situatie wordt de oriëntatiewaarde overschreden. De vaststelling van het bestemmingsplan leidt niet tot een toename van het groepsrisico. Omdat de oriëntatiewaarde overschreden wordt bestaat er een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico. De verantwoording is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

### *Basisnet provincie*

De provincie Groningen heeft ten behoeve van het provinciale basisnet (het Basisnet is een netwerk van infrastructuur van rijkswegen, spoor- en waterwegen dat robuust bestand is tegen de toename van transport van gevaarlijke stoffen zonder dat daaronder nieuwe veiligheidsknelpunten ontstaan) een eigen prognose opgesteld van transportaantallen van gevaarlijke stoffen. Hierbij heeft men onder ander gekeken naar de benutting van niet ingevulde bestemmingsplancapaciteit ter plaatse van de Eemshaven en het chemiepark Delfzijl ('Vervoer basisnet relevante gevaarlijke stoffen over weg en spoor naar chemiepark Delfzijl en de Eemshaven', provincie Groningen, 6 mei 2008). In de benadering van de provincie wordt ervan uitgegaan dat alle nog niet benutte ruimte ter plaatse van de twee chemieclusters wordt gebruikt door risicovolle inrichtingen. Deze genereren dan volgens de provincie een grote hoeveelheid extra vervoersbewegingen met gevaarlijke stoffen. De provincie komt in haar prognose op frequenties die de prognoses van de minister van Verkeer & Waterstaat met een factor 4 tot 7 overschrijden.

## Bijlage - Toelichting en regels, Hernieuwde vaststelling bestemmingsplan . . .

De Milieudienst van de gemeente Groningen heeft een risicoberekening uitgevoerd met de door de provincie geprognosticeerde vervoersgegevens. Deze berekening is niet verplicht. Hierbij wordt rekening gehouden met de wens van de provincie om deze getallen te gebruiken. Bij gebruikmaking van deze vervoersgegevens wordt de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico overschreden. Een rapportage van deze berekeningen is eveneens als losse bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Deze uitkomst heeft verder geen gevolgen voor de vaststelling van het bestemmingsplan. Wel vormt de berekening een indicatie voor de potentiële gevolgen van een ongeremde toename van het vervoer van gevaarlijke stoffen in de toekomst zonder het treffen van risicobeperkende maatregelen.

### *Toekomstig beleid vervoer gevaarlijke stoffen*

Met de vaststelling van het nieuwe beleid voor vervoer van gevaarlijke stoffen zal het zogenaamde plasbrandaandachtsgebied (PAG) worden geïntroduceerd. Het PAG betreft een zone van 30 meter langs gevaarlijke transportroutes, gebaseerd op de dodelijke effecten van ongelukken met brandbare vloeistoffen. Binnen deze zone gelden zware beperkingen voor nieuwbouw en zwaarwegende veiligheidsvoorschriften. Binnen het plangebied bevinden zich diverse (kwetsbare) objecten binnen de 30 meter zone van het spoor. Het betreft bestaande bebouwing. Ruimte voor nieuwe ontwikkelingen binnen deze zone biedt het bestemmingsplan niet. Hiermee wordt voldaan aan de eisen van het nieuwe beleid.

### *Conclusie*

In het plangebied is sprake van een relatief hoge risicobelasting vanwege het spoor en de A7. De risicosituatie voldoet echter aan de wettelijke normen voor externe veiligheid. Vanwege de overschrijding van de oriëntatiewaarde is een verantwoording van het groepsrisico opgesteld. Voor de vaststelling van het bestemmingsplan vormt het aspect externe veiligheid daarom geen belemmering.

### **3.5.5 Bodem**

De functies in dit gebied zijn voornamelijk (grondgebonden) woningen met hierbij de reguliere wijkvoorzieningen zoals scholen en winkels. In het gebied is op verschillende locaties bedrijvigheid gevestigd. De bodemkwaliteit voldoet over het algemeen aan de normen die gekoppeld zijn aan het gebruik of de betreffende functie. In het plangebied zijn echter wel diverse bronnen van verontreiniging aanwezig en is sprake van een diffuse (lichte) verontreiniging van de bodem.

### **Bronverontreiniging**

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. In het gebied zijn veel ophogingen, dempingen en ondergrondse tanks aanwezig waardoor de bodem plaatselijk verontreinigd kan zijn. Daarnaast zijn een aantal (voormalige) bedrijfsterreinen en tanklocaties aangemerkt als mogelijk (ernstig) verontreinigde locaties.

Binnen het plangebied Oosterpoort bevinden zich vijf locaties waar een ernstige bodemverontreiniging is vastgesteld. Daarvan zijn drie locaties aangemerkt als niet spoedeisend en twee locaties als spoedeisend. Van de vijf locaties waar een ernstige bodemverontreiniging is vastgesteld is één locatie voldoende gesaneerd voor de huidige functie. Dit betreft het wegtracé aan de Warmoesstraat. Twee locaties zijn als niet-spoedeisend aangemerkt. Deze locaties hoeven niet binnen vier jaar na afgifte van de beschikking gesaneerd te zijn. Van de vijf locaties zijn twee locaties aangemerkt als spoedeisend. Deze locaties moeten binnen vier jaar na afgifte van de beschikking gesaneerd worden. Ter plaatse van de locatie Veemarktstraat 90-92 is nog geen sanering uitgevoerd. De locatie Winschoterdiep, Kop Oosterpoort wordt op dit moment gemonitord. In onderstaande tabel zijn de locaties met een ernstige bodemverontreiniging weergegeven. Hierbij is tevens aangegeven of er al een sanering heeft plaatsgevonden en of er eventuele gebruikbeperkingen zijn.



## Bijlage - Toelichting en regels, Hernieuwde vaststelling bestemmingsplan ...

### Locaties met een ernstige bodemverontreiniging

Locatie code	Locatie naam	Beoordeling verontreiniging	Sanering uitgevoerd	Zorg na sanering
GR001400043	Veemarktstraat 90 - 92	Spoedeisend, sanering binnen 4 jaar	nee	n.v.t.
GR001400120	Winschoterdiep, Kop Oosterpoort	Spoedeisend, sanering binnen 4 jaar	Ja, deels sanering	n.v.t.
GR001400041	Oosterweg 91 - 103	Ernstig, niet spoedeisend	Ja, deels sanering	n.v.t.
GR001400114	Zuiderpark 3	Ernstig, niet spoedeisend	Nee	n.v.t.
GO001401518	Warmoesstraat, traoc	Ernstig, niet spoedeisend	Ja	n.v.t.

#### Zorgmaatregelen en gebruiksbeperkingen na sanering

1. bestemmingswijzigingen melden bij bevoegd gezag W bb
2. leeflaag in stand houden
3. verharding in stand houden
4. monitoring grondwater
5. verbod graafactiviteiten
6. grondwateronttrekkingsysteem aanwezig

### 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 ook in dit plangebied diffuse (lichte) bodemverontreiniging voorkomt. Dit is van invloed op de voorwaarden voor hergebruik van grond. De beoordeling van de bodemkwaliteit voor het bestemmingsplan gaat uit van een gebiedsbenadering en van de beschikbare gegevens op het moment van de inventarisatie. Individuele locaties zullen telkens opnieuw moeten worden beoordeeld op het aspect van geschiktheid. De inventarisatie is uitgevoerd op 4 september 2009 en is gebaseerd op de op dat moment bij de Milieudienst beschikbare gegevens over (potentiële) ernstige verontreinigingen. Dagelijks worden gegevens aangeleverd en bijgewerkt. Voor een actuele situatie of voor informatie over individuele locaties verwijzen wij daarom naar [www.eloket.groningen.nl](http://www.eloket.groningen.nl).

## Bijlage - Toelichting en regels, Hernieuwde vaststelling bestemmingsplan . . .

# Bijlage - Toelichting en regels, Hernieuwde vaststelling bestemmingsplan . . .

## Hoofdstuk 4 Juridische toelichting

### 4.1 Algemeen

Het bestemmingsplan Oosterpoort 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 stelsel voor omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden.

Het bestemmingsplan is digitaal gemaakt. De digitale kaart (verbeelding) is variabel in schaal doordat kan worden in- en uitgezoomd, en bezit een meefunctie. Het digitale plan is raadpleegbaar via het internet (bestemmingsplannen.groningen.nl alsook [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)). Daar zijn de digitale bestanden ook te downloaden.

De papieren plankaart bestaat uit één kaartblad met schaal 1:1000. De kaart is getekend conform de SVBP 2008. De plankaart 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 twee onderstaande (bestemmings)plannen. Deze worden geheel door het voorliggende bestemmingsplan vervangen.

Nr.	(Bestemmings)plan	Vastgesteld door de gemeenteraad	Goedgekeurd door gedeputeerde staten
372	Kop Oosterpoort	11-10-1994	25-01-1996 nummer 95/18646/1 RBB
379	Oosterpoort	27-03-1996	31-10-1996 beroep bij ABRS

### 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 Bedrijf

Binnen deze bestemming zijn bedrijven van categorie 1 en 2 toegestaan. De bestemming omvat het garagebedrijf aan de Meeuwerderweg en een bouwbedrijf aan de Mauritsstraat. Daar waar aangeduid is een bedrijfswoning toegestaan. Het uitoefenen van detailhandel is aangemerkt als verboden gebruik, met uitzondering van het verkopen van auto's en aanverwanten bij het eerdergenoemde garagebedrijf.

## Bijlage - Toelichting en regels, Hernieuwde vaststelling bestemmingsplan . . .

## Bijlage - Toelichting en regels, Hernieuwde vaststelling bestemmingsplan . . .

### Artikel 5 Centrum

Binnen de bestemming Centrum zijn meerdere functies bij recht toegestaan en dus uitwisselbaar. Dit is om de flexibiliteit van het plan te vergroten. De bestemming omvat beide zijden van de Meeuwerderweg, tussen Frederikstraat/Verlengde Frederikstraat en Houtzagersstraat/Duikerstraat. Ook de kop van de Oosterpoort (Griffeweg) en de strook aan de oostzijde van de Veemarktstraat vallen binnen deze bestemming. De functie detailhandel is tot een maximale oppervlakte van 650 m<sup>2</sup> toegestaan op de begane grond. De functies maatschappelijke en zakelijke dienstverlening zijn onbeperkt toegestaan op de begane grond. Bestaande detailhandel (galerie) en maatschappelijke dienstverlening (tandartsenpraktijk) op de bovenverdieping zijn met een aanduiding vastgelegd. Horeca in de categorieën 1 tot en met 3 en bedrijven van de categorieën 1 en 2 zijn met een aanduiding aangegeven. Ook horeca en bedrijvigheid is uitsluitend toegestaan op de begane grond. Wonen is op alle gronden toegestaan. Onder wonen vallen ook bijzondere vormen van huisvesting, zoals begeleid wonen en kamerverhuur. Waar dat is aangegeven mag op de begane grond niet gewoond worden. Dit is van toepassing op de kop van de Oosterpoort (Griffeweg). Met een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid kunnen op de begane grond nieuwe bedrijfjes of restaurants gerealiseerd worden.

### Artikel 6 Cultuur en ontspanning

Deze bestemming geldt voor het cultuurcentrum 'de Oosterpoort'. Toegestaan zijn een theater en een concertzaal, sociaal-culturele voorzieningen en zakelijke dienstverlening in de vorm van zalenverhuur.

### Artikel 7 Dienstverlening

De bestemming Dienstverlening geldt voor het Zuiderpark en de hoeken Trompsingel/Oosterweg en Esperantostraat/Verlengde Lodewijkstraat. Hier is ruimte voor allerlei vormen van zakelijke en maatschappelijke dienstverlening, kantoren en wonen. Op de hoeken Trompsingel/Oosterweg en Esperantostraat/Verlengde Lodewijkstraat is op de begane grond geen wonen toegestaan. Op de hoek Trompsingel/Oosterweg is op de begane grond juist wel detailhandel toegestaan. Er geldt een specifieke afwijkingsbevoegdheid voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij de villabebouwing in het Zuiderpark met een koppeling daarin naar de regeling van het beschermd stadsgezicht.

### Artikel 8 Gemengd

De bestemming Gemengd is, net als de bestemming Centrum, een mengbestemming waarbinnen meerdere functies bij recht zijn toegestaan. De bestemming omvat grote delen van beide zijden van de Oosterweg, globaal tussen Blekerslaan en Parklaan/Palmslag. Bepaalde delen, die een uitgesproken woonkarakter hebben, zijn buiten de mengbestemming gelaten en hebben een specifieke woonbestemming gekregen. Op alle gronden is wonen toegestaan. Hieronder vallen ook bijzondere vormen van huisvesting, zoals begeleid wonen en kamerverhuur. De functie detailhandel is tot een maximale oppervlakte van 650 m<sup>2</sup> toegestaan op de begane grond. De functies maatschappelijke en zakelijke dienstverlening, bedrijvigheid van categorie 1 en 2 en bedrijven uit de Staat van bedrijfsactiviteiten wonen-werken zijn onbeperkt toegestaan op de begane grond. Horeca in de categorieën 1 tot en met 3 is met een aanduiding aangegeven en is uitsluitend toegestaan op de begane grond.

### Artikel 9 Groen

De bestemming Groen omvat de hoofdgroenstructuur van de Oosterpoort. De Oosterpoort kent niet veel groen. Vandaar dat het gewenst is het groen dat er is goed te beschermen. Onder de groenbestemming vallen onder meer de groenstroken in het Zuiderpark, de Mauritstuin, de tuin bij de Kleine Sophiastraat, de groene binnenterreinen tussen Houtzagersstraat en Polderstraat, tussen Cubastraat en Polderstraat, tussen Polderstraat en Oliemulderstraat (drie stuks) en tussen Oliemulderstraat en Warmoesstraat. Andere groenbestemmingen zijn het grasveld bij Palmslag, de groene stukken van het hofje aan de Oosterweg, de groenstroken rond de school aan de Blekerslaan en langs de zuidelijke ringweg en een binnenterrein tussen Nieuwstraat en Winschoterdiep. Binnen de groenbestemming is naast groen ook ruimte voor speelvoorzieningen en voor paden. Parkeren is niet toegestaan.

## Bijlage - Toelichting en regels, Hernieuwde vaststelling bestemmingsplan . . .

### Artikel 10 Horeca

De horecabestemming geldt exclusief voor de silo aan de Griffeweg. Er is ruimte voor horecabedrijven in de categorieën 1 tot en met 3 (cafetaria's, snackbars, lunchrooms, grillrooms, shoarmazaken, broodjeszaken, restaurants, bistro's en (eet)café's). Op de bovengelegen verdiepingen is de functie dienstverlening toegestaan.

### Artikel 11 Kantoor

De bestemming Kantoor geldt voor het kantoorgebouw aan de Veemarktstraat.

### Artikel 12 Maatschappelijk

Binnen de Oosterpoort komt veel maatschappelijke dienstverlening voor. De bestemming Maatschappelijk geldt bijvoorbeeld voor de scholen in het plangebied, maar ook voor de kerken, het conservatorium, de speeltuinvereniging en het buurtcentrum 'Poortershoes'. Onder de bestemming vallen ook bijzondere vormen van huisvesting. Bij het kerkgebouw aan de Meeuwerderweg geeft de aanduiding 'wonen' aan dat er ook gewoond mag worden.

### Artikel 13 Sport

De bestemming Sport geldt voor het gebouw van de tafeltennisvereniging aan de Verlengde Lodewijkstraat en het openbare sport/speel terrein tussen Verlengde Lodewijkstraat, Kwintlaan, Meeuwerderweg en Esperantostraat.

### Artikel 14 Verkeer

De bestemming Verkeer omvat de hoofdverkeersstructuur van de Oosterpoort. Het gaat hier om alle (hoofd)wegen, maar ook om pleinen (zoals rond de silo en rond de kop van de Oosterpoort) en om parkeerplaatsen/stroken. Onder de zuidelijke ringweg geeft de aanduiding 'maatschappelijke dienstverlening' aan waar in de ruimte onder de ringweg plaats is voor dienstverlening in de vorm van een onderhoudswinkel en oefenruimtes voor bands.

### Artikel 15 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.

De woonbestemming omvat het grootste deel van de Oosterpoort. Naast regulier wonen vallen ook bijzondere vormen van huisvesting, zoals begeleid wonen en kamerverhuur, binnen deze bestemming.

Buiten de structuur van de Meeuwerderweg (bestemming Centrum) en de Oosterweg (bestemming Gemengd) komen binnen de woonbestemming nog diverse andere functies voor. Er is voor gekozen om deze functies als hoofdbestemming de woonbestemming te geven. Dit betekent dat er overal gewoond mag worden. De specifieke bestaande functie mag uiteraard blijven bestaan. In dat kader zijn diverse aanduidingen opgenomen. De aanduiding 'detailhandel' betreft een winkel in de Jacobstraat. De aanduiding 'bedrijf' betreft bedrijfjes in de Warmoesstraat en de Van Sijsenstraat. De aanduiding 'horeca - 2' betreft een restaurant aan het Frederiksplein en de aanduiding 'horeca - 3' een café in de Oliemulderstraat. Op diverse locaties in het plangebied is met de aanduiding 'dienstverlening' maatschappelijke en zakelijke dienstverlening mogelijk gemaakt, met name langs de Parklaan, Hereweg en Mauritsstraat). Daar waar zakelijke dienstverlening minder gewenst is is enkel maatschappelijke dienstverlening mogelijk gemaakt middels een aanduiding 'maatschappelijk' (bijvoorbeeld in de Warmoesstraat en op de hoek Mauritsstraat en Lodewijkstraat).

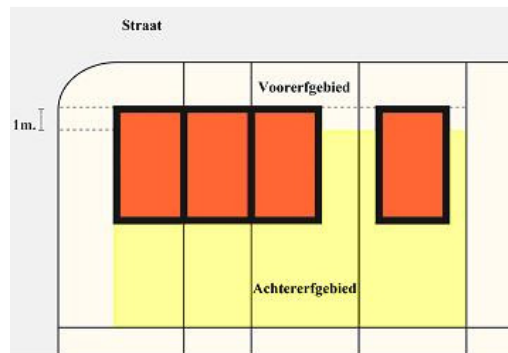
In het plangebied zijn op diverse locaties garageboxen, bergingen en bijgebouwen specifiek aangeduid. Deze kennen eigen regels ten aanzien van hoogte en oppervlakte. Ook kent de Oosterpoort een aantal onderdoorgangen waarvan is geregeld dat zij tot een bepaalde hoogte vrij moeten blijven van bebouwing.

## Bijlage - Toelichting en regels, Hernieuwde vaststelling bestemmingsplan . . .

Voor de hoofdgebouwen binnen de woonbestemming geldt dat zij uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak mogen worden gebouwd met inachtneming van het aangegeven bebouwingspercentage, de aangegeven goot- en/of bouwhoogte en de aangegeven dakhelling.

### *Regeling voor bijbehorende bouwwerken*

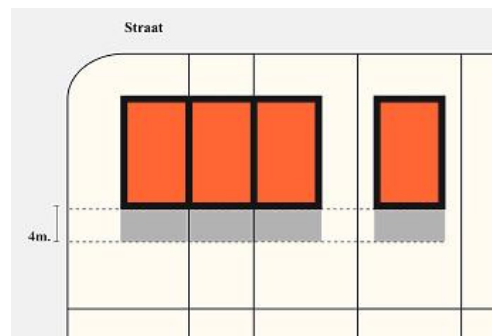
Voor de bouw mogelijkheden is het van belang op welk gedeelte van het erf gebouwd wordt. Bijbehorende bouwwerken zijn (bij recht) uitsluitend toegestaan op het achtererfgebied.



*Voorerfgebied en achtererfgebied*

Aangebouwde bijbehorende bouwwerken zijn (bij recht) toegestaan, mits zij:

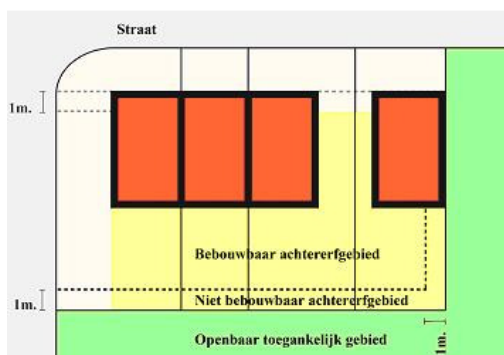
- maximaal 4 meter hoog zijn, en;
- maximaal 4 meter diep zijn, gemeten vanuit (het verlengde van) de achtergevel.



*Aangebouwde bijbehorende bouwwerken*

## Bijlage - Toelichting en regels, Hernieuwde vaststelling bestemmingsplan ...

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.



Ligging aan het openbaar toegankelijk gebied

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 m<sup>2</sup>.

### Artikel 16 Waarde - Archeologie 2

Deze archeologische dubbelbestemming beschermt mogelijke archeologische waarden in de bodem. Voor het bouwen van bouwwerken met een grotere oppervlakte dan 200m<sup>2</sup> en een grotere diepte dan 1 meter beneden maaiveld, waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk 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 blijkt 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.

### Artikel 17 Waarde - Beschermd stadsgezicht - 1

De dubbelbestemming Waarde - Beschermd stadsgezicht - 1 dient om de ruimtelijke en functionele karakteristiek van het beschermd stadsgezicht Oosterpoort-Oost te behouden (en te herstellen). In dat kader kunnen burgemeester en wethouders nadere eisen stellen aan het aantal, de plaats, de afmetingen en de gevelindeling van de bebouwing.

### Artikel 18 Waarde - Beschermd stadsgezicht - 2

De dubbelbestemming Waarde - Beschermd stadsgezicht - 2 dient om de ruimtelijke en functionele karakteristiek van het beschermd stadsgezicht Zuiderpark te behouden (en te herstellen). In dat kader kunnen burgemeester en wethouders nadere eisen stellen aan het aantal, de plaats, de afmetingen en de gevelindeling van de bebouwing. Ook is een stelsel voor omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden opgenomen. Dat houdt in dat het verboden is om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (de omgevingsvergunning) bepaalde werken en werkzaamheden uit te voeren. Binnen het beschermd stadsgezicht Zuiderpark geldt deze omgevingsvergunningseis voor het aanleggen van verharde wegen, paden, in- en uitritten, parkeervoorzieningen of terrassen, het verwijderen van de houtopstanden en het afgraven of ophogen van de gronden met meer dan 40 centimeter.



## Bijlage - Toelichting en regels, Hernieuwde vaststelling bestemmingsplan . . .

### Algemene regels

#### Artikel 19

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 22

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 23

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

#### Artikel 24

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.

#### 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 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.

## Bijlage - Toelichting en regels, Hernieuwde vaststelling bestemmingsplan . . .

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 15.6.

### *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 15.6, voor zover voorkomend op de bij dit plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten wonen-werken (bijlage 2).

## Bijlage - Toelichting en regels, Hernieuwde vaststelling bestemmingsplan . . .

### Hoofdstuk 5 Participatie

#### 5.1 Participatie

Er is voldaan aan het bepaalde in artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening door middel van een kennisgeving van het voornemen tot het maken van het voorliggend bestemmingsplan. Gezien het stadium waarin het plan op dat moment verkeerde, zijn toen geen stukken ter inzage gelegd, is toen evenmin gelegenheid geboden zienswijzen omtrent het voornemen naar voren te brengen en zijn onafhankelijke instanties niet in de gelegenheid gesteld advies uit te brengen over het voornemen. Op 15 december 2009 is het voorontwerp-bestemmingsplan Oosterpoort toegelicht aan Buurtoverleg Oosterpoort.

#### 5.2 Inspraak

Over het voorontwerp-bestemmingsplan is een inspraakprocedure gevoerd op grond van de Algemene Inspraakverordening Groningen 2005. Bij besluit van 17 augustus 2010 hebben burgemeester en wethouders het voorontwerp-bestemmingsplan Oosterpoort vrijgegeven voor inspraak en wettelijk overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening. In het kader van deze procedure heeft het voorontwerp-bestemmingsplan van 17 september 2010 tot en met 14 oktober 2010 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon schriftelijk op het bestemmingsplan worden gereageerd. Van deze geboden mogelijkheid is door een zestal personen/instanties gebruik gemaakt. Voor de precieze inhoud van de inspraakreacties en de gemeentelijke reactie daarop wordt verwezen naar het inspraakverslag dat als de losse bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd.

Naar aanleiding van de inspraakreacties op het voorontwerp-bestemmingsplan is de bouwhoogte van een pand aan de Warmoesstraat aangepast naar 11 meter, gebaseerd op 3 bouwlagen, conform de werkelijke situatie. Daarnaast is de bouwmogelijkheid op het achtererf van een perceel in de Albertstraat van de plankaart verwijderd, aangezien deze onterecht was ingetekend.

#### 5.3 Overleg

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro is het voorontwerp-bestemmingsplan toegezonden aan een aantal (overheids)instanties. De volgende instanties hebben gereageerd:

- Waterschap Hunze en Aa's (12 oktober 2010);
- Brandweer Regio Groningen (14 oktober 2010);
- Provincie Groningen (13 oktober 2010);
- Ministerie van VROM, regio Noord (28 oktober 2010).

De brieven, zijn in het navolgende samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien.

##### **Ad 1. Waterschap Hunze en Aa's d.d. 12 oktober 2010**

Het waterschap Hunze en Aa's geeft aan dat de wateraspecten op één onderdeel na goed zijn weergegeven in het plan. Binnen de bestemming Verkeer ligt direct langs de boezemwateren Verbindingskanaal en Oude Winschoterdiep een strook met de functie boezemkade van het waterschap. Aan deze kaden is in het plan niet de bestemmingsomschrijving 'kade' in de planregels en plantoelichting gegeven. Langs deze boezemkaden gelden daarnaast beschermingszones in het kader van de waterschapskeur. Vanuit deze keur rusten er ruimtelijke beperkingen op. Vanwege het belang van deze kaden voor de bescherming van het achterliggende gebied tegen overstroming dient deze medebestemming in de bestemmingsomschrijving te worden opgenomen. Het waterschap verzoekt dit in het bestemmingsplan op te nemen.

## Bijlage - Toelichting en regels, Hernieuwde vaststelling bestemmingsplan . . .

### *Reactie gemeente:*

Het verzoek van het waterschap Hunze en Aa's wordt overgenomen. Aan de bestemmingsomschrijving van de bestemming Verkeer wordt 'kaden' toegevoegd. Daarnaast is in de plantoelichting in de waterparagraaf een extra alinea over de kaden opgenomen.

### **Ad 2. Brandweer, regio Groningen d.d. 14 maart 2010**

Het bestemmingsplan Oosterpoort is beoordeeld in het kader van externe veiligheid, specifiek het groepsrisico. In de externe veiligheidsparagraaf van het bestemmingsplan is aangegeven dat in het plangebied sprake is van externe veiligheidsrisico's door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor Zwolle-Groningen en de zuidelijke ringweg (N7, Weg der Verenigde Naties). Omdat het plangebied in de invloedsgebieden van beide risicobronnen ligt, is de beoordeling van het groepsrisico noodzakelijk. Het groepsrisico in de bestaande situatie is hoog, maar blijft onder de orientatiewaarde. Voor de rapportage van de berekeningen van het groepsrisico wordt verwezen naar de bijlage van het bestemmingsplan. Deze bijlage is echter niet opgenomen in het plan. *De brandweer adviseert om deze rapportage alsnog bij te voegen.*

De brandweer heeft de berekeningen opgevraagd bij de Milieudienst Groningen. Uit beoordeling van deze berekeningen blijkt dat deze gebaseerd zijn op verouderde vervoersaantallen. Begin 2010 is de circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen gewijzigd. Hierin zijn nu vervoershoeveelheden opgenomen voor het berekenen van het groepsrisico. Hierdoor is voor LPG met te lage hoeveelheden gerekend, waardoor een herberekening noodzakelijk is. *De brandweer adviseert om de berekening van de N7 te herzien door deze af te stemmen op de gewijzigde circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen.*

In de externe veiligheidsparagraaf is ook aangegeven dat de vaststelling van het bestemmingsplan niet leidt tot een toename van het groepsrisico of een overschrijding van de orienterende waarden. Geconcludeerd wordt dat een verantwoording van het groepsrisico niet noodzakelijk is. De huidige circulaire geeft weliswaar aan dat verantwoording alleen noodzakelijk is indien het groepsrisico toeneemt of de orienterende waarde overschrijdt. Volgens het Besluit transport externe veiligheid (Btev) is verantwoording echter altijd noodzakelijk. *De brandweer adviseert om te anticiperen op het Btev door het groepsrisico alsnog te verantwoorden.*

Om de gemeente te ondersteunen bij de invulling van deze verantwoording gaat de brandweer vervolgens in op de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Deze aspecten maken deel uit van de verantwoording. *De brandweer adviseert om onderstaande adviezen te vertalen naar de externe veiligheidsparagraaf en deze mee te laten wegen in de verantwoording van het groepsrisico.*

Uit de beoordeling van bereikbaarheid blijkt dat het plangebied voldoende snel en in voldoende mate tweezijdig bereikbaar is. Ook de primaire bluswatervoorzieningen blijken voldoende te zijn. Het naast het plangebied gelegen Verbindingskanaal en Oude Winschoterdiep zijn te gebruiken als secundaire c.q. tertiaire bluswatervoorziening. Langs het spoor zijn in beperkte mate primaire bluswatervoorzieningen aanwezig. Deze zijn alleen geschikt voor het bestrijden van kleine incidenten. Het bestrijden van incidenten is alleen mogelijk als de spanning op de bovenleidingen is afgeschakeld. Voor grote incidenten is de brandweer afhankelijk van secundaire of tertiaire voorzieningen (groot watertransport). Door de onderlinge afstand tussen het spoor en het Verbindingskanaal c.q. het Oude Winschoterdiep zijn deze alleen te gebruiken als bluswatervoorziening door middel van groot watertransport. Hiervoor geldt echter een opkomst- en opbouwtijd van minimaal een half uur. Dit beperkt het snel en effectief bestrijden van grote incidenten, wat leidt tot een verhoogde kans op slachtoffers. Langs de N7 zijn nauwelijks bluswatervoorzieningen aanwezig voor het bestrijden van calamiteiten. Door de verhoogde ligging van de weg zijn de voorzieningen in de naastgelegen wijken hier niet te gebruiken. Hierdoor is de brandweer voor grote incidenten afhankelijk van groot watertransport. Door de hoge opkomst- en opbouwtijd geeft dit een verhoogde kans op slachtoffers.

## Bijlage - Toelichting en regels, Hernieuwde vaststelling bestemmingsplan . . .

Uit de beoordeling van zelfredzaamheid blijkt dat het bestemmingsplan niet voorziet in de realisatie van objecten waarbij sprake is van langdurig verblijf van groepen verminderd zelfredzame personen, zoals ouderen, zieken en kleine kinderen. In het plangebied zijn echter wel een aantal bestaande objecten aanwezig, waarbij sprake is van langdurig verblijf van verminderd zelfredzame personen. Uit beoordeling van ontvluchtingsmogelijkheden blijkt dat het plangebied en de directe omgeving daarvan voldoende mogelijkheden bieden om van de risicobronnen weg te vluchten. Daarnaast blijkt dat het plangebied grotendeels in het sirenebereik van het bestaande Waarschuwing en Alarmering Systeem (WAS) ligt. Het aspect zelfredzaamheid geeft dan ook geen aanleiding tot het treffen van nadere voorzieningen.

### *Reactie gemeente:*

De Milieudienst heeft een aanvullende veiligheidsstudie voor de A7 uitgevoerd. Deze veiligheidsstudie is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

### **Ad 3. Provincie Groningen d.d. 13 oktober 2010**

Het doel van overleg is om te voorkomen dat het bestemmingsplan het ruimtelijke beleid van de provincie doorkruist. In hoofdstuk 4 van de Omgevingsverordening van de provincie Groningen 2009 zijn, op grond van artikel 4.1, lid 1 en lid 3, van de Wet ruimtelijke ordening, algemene regels gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen en de daarbij behorende toelichting. Deze regels hebben tot gevolg dat de gemeentelijke beleidsruimte voor de vaststelling van de inhoud van bestemmingsplannen vooraf wordt genormeerd of ingekaderd. De inhoud van het bestemmingsplan Oosterpoort geeft de provincie Groningen aanleiding tot een tweetal opmerkingen.

Het provinciale ruimtelijke beleid laat de oprichting van reclamemasten hoger dan 6 meter niet toe. Dit is geregeld in artikel 4.14, lid 1 van de verordening. Op grond van artikel 14.2.2. van de planregels kunnen bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden opgericht tot een bouwhoogte van maximaal 15 meter. In artikel 22.1, lid h en lid k, van de planregels, is aan het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid toegekend om ontheffing te verlenen voor het oprichten van bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals reclameuitingen en voor het overschrijden van de maximaal toegestane hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, tot niet meer dan 10 meter. In beide artikel is de bouw van reclamemasten hoger dan 6 meter niet uitgesloten. De provincie stelt vast dat beide artikelen in de planregels in strijd zijn met het provinciale beleid en verzoekt de regels op dit punt aan te passen.

Het plangebied grenst aan de spoorlijn Groningen-Zwolle, waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Op grond van het ontwerp Besluit transport externe veiligheid moet het groepsrisico worden verantwoord. Wanneer het bestemmingsplan slechts geringe wijzigingen ten opzichte van het huidige planologische regime tot gevolg heeft, zou kunnen worden volstaan met een beperkte groepsrisicoverantwoording, waarbij aandacht wordt besteed aan bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid en advies wordt gevraagd aan de brandweer. De provincie raadt de gemeente aan een dergelijke groepsrisicoverantwoording uit te voeren. Ook wijst de provincie nog op het provinciale rapport "Veilig op weg; het provinciaal basisnet Groningen".

### *Reactie gemeente:*

De planregels in artikel 14.2.2 en in artikel 22.1, lid h en lid k zijn overeenkomstig het verzoek van de provincie aangepast. Reclamemasten hoger dan 6 meter zijn niet langer mogelijk. De gemeente is echter wel van mening dat reclamemasten binnen de bestemming Verkeer, vanwege de bestemmingsomschrijving, sowieso niet bij recht mogelijk waren.

De Milieudienst heeft, in overleg met de Brandweer, een uitgebreide groepsrisicoverantwoording opgesteld. Deze verantwoording is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

## Bijlage - Toelichting en regels, Hernieuwde vaststelling bestemmingsplan . . .

### **Ad 4. VROM-Inspectie d.d. 28 oktober 2010**

De VROM-Inspectie refereert aan de brief van 26 mei 2009 aan alle colleges van burgemeester en wethouders waarin de minister van VROM heeft aangegeven over welke nationale belangen uit de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB, TK 2007-2008, 31500 nr.1) gemeenten altijd overleg moeten voeren met het Rijk. Gemeenten verzoeken zelf de afzonderlijke rijksdiensten om advies. De VROM-Inspectie coördineert de rijksreactie over onder meer voorontwerp-bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan Oosterpoort geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen zoals verwoord in de RNRB.

#### *Reactie gemeente:*

De opmerking van de VROM-Inspectie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Naar aanleiding van de overlegreacties op het voorontwerp-bestemmingsplan is aan de bestemmingsomschrijving van de bestemming Verkeer het woord 'kaden' toegevoegd. Daarnaast is in de plantoelichting in de waterparagraaf een extra alinea over de kaden opgenomen. De Milieudienst heeft een aanvullende veiligheidsstudie voor de A7 uitgevoerd. Deze veiligheidsstudie is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. De planregels in artikel 14.2.2 en in artikel 22.1, lid h en lid k zijn aangepast om reclamemasten hoger dan 6 meter niet langer mogelijk te maken. Tot slot heeft de Milieudienst, in overleg met de Brandweer, een uitgebreide groepsrisicoverantwoording opgesteld. Deze verantwoording is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

## Bijlage - Toelichting en regels, Hernieuwde vaststelling bestemmingsplan . . .

### Hoofdstuk 6      Uitvoerbaarheid / exploitatie

Onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen heeft in het algemeen betrekking op nieuwe ontwikkelingen waarvoor bestemmingswijzigingen nodig zijn en die door de gemeente worden gerealiseerd. Het bestemmingsplan Oosterpoort heeft echter betrekking op een reeds bebouwd deel van de gemeente, waarbij de ontwikkelingen aan het particuliere initiatief worden overgelaten. Met betrekking tot het bestemmingsplan spreekt men daarom ook wel van "toelatingsplanologie" als tegenhanger van "uitvoeringsplanologie". Daar waar de gemeente wél ontwikkelingen realiseert (zoals bijvoorbeeld het herinrichten van de openbare ruimte) zal de economische uitvoerbaarheid bij die ontwikkelingen worden aangetoond.

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 bestemmingsplan door de raad vastgesteld en bevat een verantwoording van de wijze, waarop de kosten van een ontwikkeling, waaronder de bouw van woningen, 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 danwel die reeds zijn vergund of 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 ontwikkelingen die door middel van een wijzigingsbevoegdheid wordt mogelijk gemaakt pas ten tijde van de wijziging van de bestemming hoeft worden vastgesteld. Aangezien er binnen het bestemmingsplan Oosterpoort geen sprake is van nieuwe ontwikkelingen (de bestaande situatie wordt vastgelegd óf de bestaande planologische rechten uit het oude bestemmingsplan Oosterpoort worden overgenomen) is het niet nodig een aparte overeenkomst met de ontwikkelaar te sluiten of een exploitatieplan vast te stellen.

## Bijlage - Toelichting en regels, Hernieuwde vaststelling bestemmingsplan . . .



## Bijlagen

## Bijlage - Toelichting en regels, Hernieuwde vaststelling bestemmingsplan . . .

## Bijlage - Toelichting en regels, Hernieuwde vaststelling bestemmingsplan . . .

### Bijlage 1 Besluit tot aanwijzing beschermd stadsgezicht Oosterpoort-Oost

09 MEI 2000

De Staatssecretaris van  
Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen

en

De Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening  
en Milieubeheer

#### Overwegende

dat de Oosterpoortwijk aan de zuidoostzijde van de binnenstad van Groningen vanaf 1870 tot ontwikkeling is gekomen als een eerste aaneengesloten uitbreiding met particuliere woonbebouwing buiten de 17de-eeuwse stadswalling,

dat het gedeelte van deze wijk ten oosten van de Meeuwerderweg in de periode 1890-1910 is ontstaan op basis van private ontwikkeling van arbeiders- en middenstandswoningen waarbij de planvorming in toenemende mate door overheidsrichtlijnen werd beïnvloed,

dat in dit gebied Oosterpoort-Oost het kenmerkende, laat-negentiende-eeuwse bebouwingsbeeld in samenhang met de karakteristieke ontwikkeling van het stratenpatroon goed herkenbaar is gebleven,

dat het gebied mitsdien een beeld oplevert dat van algemeen belang is vanwege zijn schoonheid en zijn ruimtelijke en structurele samenhang;

Voorts overwegende dat het geldende bestemmingsplan "Oosterpoort", vastgesteld op 27 maart 1996 en goedgekeurd op 29 oktober 1996, in voldoende mate recht doet aan de omschreven historische karakteristiek;

Gelet op artikel 35 en artikel 36 van de Monumentenwet 1988;

Gehoord de raad van de gemeente Groningen, Gedeputeerde Staten van Groningen, de Raad voor Cultuur en de Rijksplanologische Commissie;

#### Besluiten

het gebied Oosterpoort-Oost in de gemeente Groningen, zoals is aangegeven op de bij dit besluit behorende tekening nr. MSP/03/04 en zoals is omschreven in de toelichting bij dit besluit, aan te wijzen als beschermd stadsgezicht in de zin van artikel 1, onder g, van de Monumentenwet 1988;

## Bijlage - Toelichting en regels, Hernieuwde vaststelling bestemmingsplan . . .

het geldende bestemmingsplan "Oosterpoort", vastgesteld op 27 maart 1996 en goedgekeurd op 29 oktober 1996, aan te merken als beschermend bestemmingsplan in de zin van artikel 36, tweede lid, van de wet.

Van deze beschikking, waarvan tenminste mededeling zal worden gedaan in de Nederlandse Staatscourant, zal afschrift worden gezonden aan de raad van de gemeente Groningen, Gedeputeerde Staten van Groningen, de Raad voor Cultuur en de Rijksplanologische Commissie.

Op grond van artikel 7:1 van de Algemene wet bestuursrecht kan degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken daartegen binnen zes weken na de dag waarop het aangevallen besluit bekend is gemaakt, een bezwaarschrift indienen bij het bestuursorgaan dat het besluit heeft genomen. Een dergelijk bezwaarschrift dient u te adresseren aan het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen, Cb/FJZ t.a.v. de Commissie voor de bezwaarschriften Postbus 606, 2700 LZ Zoetermeer. Tenminste deze beschikking of een kopie daarvan moet bij het bezwaarschrift worden gevoegd.

De Staatssecretaris van Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen,



Dr. F. van der Ploeg

De Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,



drs. J.P. Pronk

Nummer: 98/8263.1

## Bijlage - Toelichting en regels, Hernieuwde vaststelling bestemmingsplan . . .

### Bijlage 2 Besluit tot aanwijzing beschermd stadsgezicht Zuiderpark

De Staatssecretaris van  
Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen

10 9 MEI 2000

en

De Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening  
en Milieubeheer

#### Overwegende

dat het Zuiderpark in Groningen in de jaren 1880-1905 aan de zuidzijde van de historische binnenstad tot stand is gekomen als onderdeel van de herinrichting van de vrijgekomen vestingterreinen,

dat het Zuiderpark een karakteristiek beeld geeft van een laat-negentiende-eeuws villagegebied met voornamelijk vrijstaande woonhuizen, begrensd door aaneengesloten bebouwingswanden die het beloop van de voormalige vesting markeren,

dat de kenmerkende wijze van parcellering en de groene inrichting van de onbebouwde ruimte en het straatbeeld een ruimtelijke kwaliteit vertegenwoordigen die het waardevolle bebouwingsbeeld ondersteunt,

dat het gebied mitsdien een beeld oplevert dat van algemeen belang is vanwege zijn schoonheid en zijn ruimtelijke en structurele samenhang;

Voorts overwegende dat het geldende bestemmingsplan "Oosterpoort", vastgesteld op 27 maart 1996 en goedgekeurd op 29 oktober 1996, in voldoende mate recht doet aan de omschreven historische karakteristiek;

Gelet op artikel 35 en artikel 36 van de Monumentenwet 1988;

Gehoord de raad van de gemeente Groningen, Gedeputeerde Staten van Groningen, de Raad voor Cultuur en de Rijksplanologische Commissie;

#### Besluiten

het gebied Zuiderpark in de gemeente Groningen, zoals is aangegeven op de bij dit besluit behorende tekening nr. MSP/03/01 en zoals is omschreven in de toelichting bij dit besluit, aan te wijzen als beschermd stadsgezicht in de zin van artikel 1, onder g, van de Monumentenwet 1988;

## Bijlage - Toelichting en regels, Hernieuwde vaststelling bestemmingsplan . . .

het geldende bestemmingsplan "Oosterpoort", vastgesteld op 27 maart 1996 en goedgekeurd op 29 oktober 1996, aan te merken als beschermend bestemmingsplan in de zin van artikel 36, tweede lid, van de wet.

Van deze beschikking, waarvan tenminste mededeling zal worden gedaan in de Nederlandse Staatscourant, zal afschrift worden gezonden aan de raad van de gemeente Groningen, Gedeputeerde Staten van Groningen, de Raad voor Cultuur en de Rijksplanologische Commissie.

Op grond van artikel 7:1 van de Algemene wet bestuursrecht kan degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken daartegen binnen zes weken na de dag waarop het aangevallen besluit bekend is gemaakt, een bezwaarschrift indienen bij het bestuursorgaan dat het besluit heeft genomen. Een dergelijk bezwaarschrift dient u te adresseren aan het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen, CB/FJZ t.a.v. de Commissie voor de bezwaarschriften Postbus 606, 2700 LZ Zoetermeer. Tenminste deze beschikking of een kopie daarvan moet bij het bezwaarschrift worden gevoegd.

De Staatssecretaris van Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen,



Dr. F. van der Ploeg

De Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,



drs. J.P. Pronk

Nummer 98/8263.4

## Regels

## Bijlage - Toelichting en regels, Hernieuwde vaststelling bestemmingsplan . . .



# Bijlage - Toelichting en regels, Hernieuwde vaststelling bestemmingsplan . . .

## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

- 1.1 plan:  
het bestemmingsplan Oosterpoort van de gemeente Groningen.
- 1.2 bestemmingsplan:  
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0014.BP480Oosterpoort.gml met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen).
- 1.3 de kaart:  
de plankaart van het bestemmingsplan Oosterpoort.
- 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 kaart 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 - Toelichting en regels, Hernieuwde vaststelling bestemmingsplan . . .

- 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 kaart aangegeven lijn, die de grens aanduidt van een maatvoeringsvlak.
- 1.15 maatvoeringsvlak:  
een op de kaart geheel of gedeeltelijk door maatvoeringsgrenzen omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waarop bebouwingsregelingen van eenzelfde aard van toepassing zijn.
- 1.16 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.
- 1.22 bedrijfsgebouw:  
een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.
- 1.23 bedrijfsvloeroppervlakte:  
de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een functie die wordt gebruikt voor een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke.

## Bijlage - Toelichting en regels, Hernieuwde vaststelling bestemmingsplan . . .

- 1.24 bedrijfswoning / dienstwoning:  
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.
- 1.25 beperkt kwetsbaar object:  
een object waarvoor ingevolge het besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden.
- 1.26 bodemingrepen:  
werken en werkzaamheden waarvan mag worden aangenomen dat zij het bodemarchief kunnen aantasten.
- 1.27 bouwen:  
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.
- 1.28 bouwlaag:  
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw.
- 1.29 bouwwerk:  
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.
- 1.30 bijbehorend bouwwerk:  
uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.
- 1.31 bruto vloeroppervlakte:  
de som van de oppervlaktes van alle bouwlagen van een gebouw, gemeten op de vloer van de bouwlaag, tussen de binnenzijde van de gevelmuren.
- 1.32 dak:  
iedere bovenbeëindiging van een gebouw.
- 1.33 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.

## Bijlage - Toelichting en regels, Hernieuwde vaststelling bestemmingsplan . . .

- 1.34 detailhandel in motorbrandstoffen:  
detailhandel in motorbrandstoffen, waaronder begrepen smeermiddelen voor motorvoertuigen en benodigdheden voor gebruik, reiniging of spoedeisende reparaties van motorvoertuigen alsmede accessoires daarvoor en daaraan ondergeschikt detailhandel in voedings- en genotmiddelen.
- 1.35 detailhandel in volumineuze goederen:  
detailhandel die vanwege de omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling, zoals verkoop van auto's, boten, caravans, tuinrichtingsartikelen, grove bouwmaterialen, keukens en sanitair.
- 1.36 dienstverlening:  
het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder ook een belwinkel en een internetcafé.
- 1.37 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.
- 1.38 erotisch getinte vermaaksfunctie:  
een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal.
- 1.39 gebouw:  
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
- 1.40 geluidszoneringplichtige inrichting:  
een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld.
- 1.41 groothandel:  
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan instellingen of personen ter aanwending in een andere bedrijfsactiviteit.
- 1.42 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.
- 1.43 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 dit bestemming het belangrijkste is.

## Bijlage - Toelichting en regels, Hernieuwde vaststelling bestemmingsplan . . .

- 1.44 hoofdmassa van de bebouwing  
het hoofdgebouw exclusief architectonisch ondergeschikte delen die door de vorm onderscheiden kunnen worden van dit hoofdgebouw.
- 1.45 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.
- 1.46 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.
- 1.47 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.
- 1.48 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.
- 1.49 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).
- 1.50 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.
- 1.51 kap:  
een door tenminste één hellend dakvlak omsloten dak dat meer dan 50% van de bovenste vloerlaag van de onderliggende verdieping omvat.
- 1.52 kleinschalige bedrijfsmatige activiteit:  
bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in of bij een woning met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend.

## Bijlage - Toelichting en regels, Hernieuwde vaststelling bestemmingsplan . . .

- 1.53 kwetsbaar object:  
een object waarvoor ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een grenswaarde voor het risico c.q. een risicoafstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, die in acht genomen moet worden.
- 1.54 logies met ontbijt:  
het verstrekken van gelegenheid tot overnachting met ontbijt als toeristisch-recreatieve voorziening in een woning en ongeschikt aan de woonfunctie.
- 1.55 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.
- 1.56 oorspronkelijk hoofdgebouw:  
het hoofdgebouw zoals dat ten tijde van de afronding van de bouwwerkzaamheden, overeenkomstig de voor het hoofdgebouw verleende vergunning, is opgeleverd.
- 1.57 openbaar toegankelijk gebied:  
weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer.
- 1.58 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.
- 1.59 prostitutie:  
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.
- 1.60 recreatief medegebruik:  
een recreatief gebruik van gronden dat ongeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan.
- 1.61 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.

## Bijlage - Toelichting en regels, Hernieuwde vaststelling bestemmingsplan . . .

- 1.62 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.
- 1.63 standplaats  
een standplaats voor een kraam zoals bedoeld in de Algemene Plaatselijke Verordening.
- 1.64 verkooppunt van motorbrandstoffen:  
een inrichting voor de uitoefening van detailhandel in motorbrandstoffen, waaronder begrepen smeermiddelen voor motorvoertuigen en benodigdheden voor gebruik, reiniging of spoedeisende reparaties van motorvoertuigen alsmede accessoires daarvoor en daaraan ongeschikt detailhandel in voedings- en genotmiddelen.
- 1.65 verkoopvloeroppervlakte (vvo):  
de voor het publiek zichtbare en toegankelijke besloten winkelruimte ten behoeve van de detailhandel.
- 1.66 voorerfgebied:  
erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied.
- 1.67 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.
- 1.68 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.
- 1.69 winkel:  
een gebouw, dat een ruimte omvat, welke door zijn indeling kennelijk bedoeld is te worden gebruikt voor de detailhandel.
- 1.70 woning:  
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.
- 1.71 woonwagen:  
voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst.

## Bijlage - Toelichting en regels, Hernieuwde vaststelling bestemmingsplan . . .

1.72 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.

1.73 zakelijke dienstverlening:

het verlenen van diensten in een kantoorachtige omgeving 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 - Toelichting en regels, Hernieuwde vaststelling bestemmingsplan . . .

### 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 bruto vloeroppervlakte van een bouwlaag:  
op de vloer van de bouwlaag, tussen de binnenzijde van de gevelmuren.
- 2.9 de hoogte van een windturbine:  
vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

## Bijlage - Toelichting en regels, Hernieuwde vaststelling bestemmingsplan . . .

### **Artikel 3      Uitmetingsverschillen**

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

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

# Bijlage - Toelichting en regels, Hernieuwde vaststelling bestemmingsplan . . .

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 4 Bedrijf

#### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven die zijn genoemd in de categorieën 1 en 2 van de bij dit plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten, met uitzondering van geluidszoneringplichtige en risicovolle inrichtingen;
- b. bedrijfswoningen, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' en met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de bovengelegen verdieping;
- c. 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 kaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goot- en/of bouwhoogte mogen maximaal de aangegeven goot- en/of bouwhoogte bedragen;
- c. het aantal bedrijfswoningen mag, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', maximaal 1 bedragen.

##### 4.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

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

#### 4.3 Nadere eisen

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

a. de 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;

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;

## Bijlage - Toelichting en regels, Hernieuwde vaststelling bestemmingsplan . . .

### 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 controlebaar is;

### e. de milieusituatie:

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

### f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden:

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

## 4.4 Afwijken van de bouwregels

### 4.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

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

### 4.4.2 Voorwaarden voor afwijken

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

- de verblijfsituatie;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Het gestelde in lid 4.3 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

## 4.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met 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 bedrijven, behorende tot een andere categorie dan die welke volgens lid 7.1 onder a zijn toegestaan;
- het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, met dien verstande dat ter plaatse van het perceel met de bestemming Bedrijf aan de Meeuwerderweg uitoefening van een autoverkoopbedrijf is toegestaan;
- het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bewoning, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' bewoning in de vorm van één bedrijfswoning is toegestaan;
- het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van recreatief nachtverblijf.

## 4.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.5 onder a, juncto lid 4.1 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, 2, 3.1 en 3.2 van de bij dit plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten, mits het geen geluidszoneplichtige of risicovolle inrichtingen betreft.

## Bijlage - Toelichting en regels, Hernieuwde vaststelling bestemmingsplan . . .

### Artikel 5 Centrum

#### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond én met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan tot een maximale oppervlakte van 650 m<sup>2</sup>;
- b. detailhandel, **tevens op bovengelegen verdiepingen**, ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel', met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan tot een maximale oppervlakte van 500 m<sup>2</sup>;
- c. maatschappelijke en zakelijke dienstverlening, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- d. maatschappelijke dienstverlening, **tevens op bovengelegen verdiepingen**, ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk';
- e. horeca - 1, horeca - 2 en horeca - 3, ter plaatse van de aanduiding 'horeca' en met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- f. bedrijven als bedoeld in de categorieën 1 en 2 van de bij dit plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten, met uitzondering van geluidszoneringplichtige en risicovolle inrichtingen, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf' en met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- g. wonen, waaronder bijzondere vormen van huisvesting, zoals begeleid wonen en kamerverhuur, met dien verstande dat deze functie ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' **op de begane grond** niet is toegestaan;
- h. 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;
- i. additionele voorzieningen.

#### 5.2 Bouwregels

##### 5.2.1 Algemene bouwregels

- a. er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 5.1 genoemde doeleinden;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' dienen de gronden tot een hoogte van 3 meter vrij te blijven van bebouwing, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' aan de Griffeweg de gronden tot een hoogte van 5 meter vrij dienen te blijven van bebouwing.

##### 5.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat aan de gevel aangebrachte reclame-uitingen buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd;
- b. de goot- en/of bouwhoogte mogen maximaal de aangegeven goot- en/of bouwhoogte bedragen;
- c. de dakhelling mag maximaal 60° bedragen.

## Bijlage - Toelichting en regels, Hernieuwde vaststelling bestemmingsplan . . .

### 5.2.3 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 grenst aan het openbaar toegankelijk, minimaal 1 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 m<sup>2</sup> bedragen, met dien verstande dat het achtererfgebied voor maximaal 50% mag zijn bebouwd.

### 5.2.4 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 andere bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 6 meter bedragen.

### 5.3 Nadere eisen

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

a. de woonsituatie:

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

b. het straat- en bebouwingsbeeld:

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

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

c. de verkeersveiligheid:

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

d. de sociale veiligheid:

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

e. de milieusituatie:

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

## Bijlage - Toelichting en regels, Hernieuwde vaststelling bestemmingsplan . . .

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.

### 5.4 Afwijken van de bouwregels

#### 5.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 5.2.2 onder b voor vergroting van de toegestane goot- en/of bouwhoogte met maximaal 4 meter;
- b. het bepaalde in lid 5.2.2 onder c voor vergroting van de maximale dakhelling van hoofdgebouwen tot maximaal 75°;
- c. het bepaalde in lid 5.2.3 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;
- d. het bepaalde in lid 5.2.3 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;
- e. het bepaalde in lid 5.2.3 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;
- f. het bepaalde in lid 5.2.3 onder a.4 voor het bouwen van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk tot op de erfgrens;
- g. het bepaalde in lid 5.2.3 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;
- h. het bepaalde in lid 5.2.3 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;
- i. het bepaalde in lid 5.2.3 onder b.2 voor het bouwen van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk tot op de erfgrens;
- j. het bepaalde in lid 5.2.3 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 voorgevelrooilijn 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 70m<sup>2</sup> bedragen waarbij het deel van het voorerfgebied dat is gelegen achter het verlengde van de voorgevelrooilijn voor maximaal 60% mag zijn bebouwd;
- k. het bepaalde in lid 5.2.3 onder c voor vergroting van de totale oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, op het achtererfgebied tot maximaal 70m<sup>2</sup> waarbij het achtererfgebied voor maximaal 60% mag worden bebouwd.

## Bijlage - Toelichting en regels, Hernieuwde vaststelling bestemmingsplan . . .

### 5.4.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in lid 5.4.1, 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 5.3 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

### 5.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met het 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 vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor logies met ontbijt;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven, behorende tot een andere categorie dan die welke volgens lid 5.1 onder f zijn toegestaan;
- f. het gebruik van de gronden en gebouwen ten behoeve van de uitoefening van een autoverkoopbedrijf.

### 5.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 5.1 onder e voor het gebruik van de gronden en gebouwen ten behoeve van horeca - 2 (restaurants), met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- b. het bepaalde in lid 5.1 onder f voor het gebruik van de gronden en gebouwen ten behoeve van bedrijven als bedoeld in de categorieën 1 en 2 van de bij dit plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten, met uitzondering van geluidszoneringplichtige en risicovolle inrichtingen, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- c. het bepaalde in lid 5.5 onder d voor het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden beroep tot een maximum van 70m<sup>2</sup>. Het gestelde in lid 15.4.2 is hierbij van overeenkomstige toepassing;
- d. het bepaalde in lid 5.5 onder d voor het gebruik van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit tot een maximum van 70 m<sup>2</sup> en voor zover voorkomend op de bij dit plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten wonen-werken. Het gestelde in lid 15.4.2 is hierbij van overeenkomstige toepassing.



## Bijlage - Toelichting en regels, Hernieuwde vaststelling bestemmingsplan . . .

### Artikel 6 Cultuur en ontspanning

#### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'cultuur en ontspanning' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een theater en een concertzaal;
- b. sociaal-culturele voorzieningen;
- c. zakelijke dienstverlening in de vorm van zalenverhuur;
- 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 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. De gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. Het bebouwingspercentage en de bouwhoogte mogen maximaal het aangegeven percentage en de aangegeven bouwhoogte 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 2,50 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:

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;

## Bijlage - Toelichting en regels, Hernieuwde vaststelling bestemmingsplan . . .

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.

### **6.4 Afwijken van de bouwregels**

#### **6.4.1 Afwijkingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 6.2.2 onder b voor het vergroten van de maximaal toegestane bebouwingspercentage met maximaal het getal 10;
- b. het bepaalde in lid 6.2.2 onder b voor het vergroten van de maximaal toegestane bouwhoogte met 4 meter.

#### **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.

## Bijlage - Toelichting en regels, Hernieuwde vaststelling bestemmingsplan . . .

### Artikel 7 Dienstverlening

#### 7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'dienstverlening' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. zakelijke en maatschappelijke dienstverlening;
- b. kantoren;
- c. wonen, met dien verstande dat deze functie ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' **op de begane grond** niet is toegestaan;
- d. 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;
- e. detailhandel, ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' en met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- f. groenvoorzieningen en tuinen;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. 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. Dde gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. Het bebouwingspercentage en de goot- en/of bouwhoogte mogen maximaal het aangegeven percentage en de aangegeven goot- en/of bouwhoogte bedragen.

##### 7.2.3 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 de voorgevelrooilijn maximaal 1 meter bedragen en achter de voorgevelrooilijn maximaal 2 meter.
- c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 4 meter bedragen.

#### 7.3 Nadere eisen

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

- a. de woonsituatie:

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

## Bijlage - Toelichting en regels, Hernieuwde vaststelling bestemmingsplan . . .

### b. het straat- en bebouwingsbeeld:

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

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

### c. de verkeersveiligheid:

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

### d. de sociale veiligheid:

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

### e. de milieusituatie:

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

### f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden:

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

## 7.4 Afwijken van de bouwregels

### 7.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 7.2.2 onder a voor het oprichten van bijbehorende bouwwerken op het achterterfgebied (buiten het bouwvlak), met dien verstande dat de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken per perceel maximaal 30m<sup>2</sup> bedraagt, de goot- en bouwhoogte maximaal 3 respectievelijk 4,5 meter bedragen en het bepaalde in artikel 18 (Beschermd Stadsgezicht Zuiderpark) in acht wordt genomen;
- b. het bepaalde in lid 7.2.2 onder b voor het vergroten van het maximaal toegestane bebouwingspercentage met maximaal het getal 10;
- c. het bepaalde in lid 7.2.2 onder b voor het vergroten van de toegestane goot- en/of bouwhoogte met maximaal 4 meter.

### 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.

## Bijlage - Toelichting en regels, Hernieuwde vaststelling bestemmingsplan . . .

### 7.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met het 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 vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor logies met ontbijt.

## Bijlage - Toelichting en regels, Hernieuwde vaststelling bestemmingsplan . . .

### Artikel 8 Gemengd

#### 8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke en zakelijke dienstverlening, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- b. detailhandel, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan tot een maximale oppervlakte van 650 m<sup>2</sup>;
- c. horeca - 1, horeca - 2 en horeca - 3, ter plaatse van de aanduiding 'horeca' en met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- d. bedrijven als bedoeld in de categorieën 1 en 2 van de bij dit plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten, met uitzondering van geluidszoneplichtige en risicovolle inrichtingen en met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- e. bedrijven als bedoeld in de bij dit plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten wonen-werken, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- f. wonen, waaronder bijzondere vormen van huisvesting, zoals begeleid wonen en kamerverhuur;
- g. 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;
- h. additionele voorzieningen.

#### 8.2 Bouwregels

##### 8.2.1 Algemene bouwregels

- a. Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 8.1 genoemde doeleinden;
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' dienen de gronden tot een hoogte van 3 meter vrij te blijven van bebouwing.

##### 8.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen.

- a. De gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd.
- b. Het bebouwingspercentage en de goot- en/of bouwhoogte mogen maximaal het aangegeven percentage en de aangegeven goot- en/of bouwhoogte bedragen.
- c. De dakhelling mag maximaal 60° bedragen.

##### 8.2.3 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 grenst aan het openbaar toegankelijk, minimaal 1 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.

## Bijlage - Toelichting en regels, Hernieuwde vaststelling bestemmingsplan . . .

- c. Door het hier bedoelde bouwen mag de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, op het achtererfgebied maximaal 50 m<sup>2</sup> bedragen, met dien verstande dat het achtererfgebied voor maximaal 50% mag zijn bebouwd.

### 8.2.4 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

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

### 8.3 Nadere eisen

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

a. de woonsituatie:

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

b. het straat- en bebouwingsbeeld:

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

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

c. de verkeersveiligheid:

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

d. de sociale veiligheid:

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

e. de milieusituatie:

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

f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden:

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

### 8.4 Afwijken van de bouwregels

#### 8.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 8.2.2 onder b voor overschrijding van het toegestane bebouwingspercentage met maximaal het getal 10;  
b. het bepaalde in lid 8.2.2 onder b voor vergroting van de toegestane goot- en/of bouwhoogte met maximaal 4 meter;

## Bijlage - Toelichting en regels, Hernieuwde vaststelling bestemmingsplan . . .

- c. het bepaalde in lid 8.2.2 onder c voor vergroting van de maximale dakhelling van hoofdgebouwen tot maximaal 75°;
- d. het bepaalde in lid 8.2.3 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;
- e. het bepaalde in lid 8.2.3 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;
- f. het bepaalde in lid 8.2.3 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;
- g. het bepaalde in lid 8.2.3 onder a.4 voor het bouwen van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk tot op de erfgrans;
- h. het bepaalde in lid 8.2.3 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;
- i. het bepaalde in lid 8.2.3 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;
- j. het bepaalde in lid 8.2.3 onder b.2 voor het bouwen van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk tot op de erfgrans;
- k. het bepaalde in lid 8.2.3 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 voorgevelrooilijn 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 70m<sup>2</sup> bedragen waarbij het deel van het voorerfgebied dat is gelegen achter het verlengde van de voorgevelrooilijn voor maximaal 60% mag zijn bebouwd;
- l. het bepaalde in lid 8.2.3 onder c voor vergroting van de totale oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, op het achtererfgebied tot maximaal 70m<sup>2</sup> waarbij het achtererfgebied voor maximaal 60% mag worden bebouwd.

### 8.4.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in lid 8.4.1, 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 8.3 is hierbij van overeenkomstige toepassing.



## Bijlage - Toelichting en regels, Hernieuwde vaststelling bestemmingsplan . . .

### 8.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met het 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 vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor logies met ontbijt;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven, behorende tot een andere categorie dan die welke volgens lid 8.1 onder d zijn toegestaan;
- f. het gebruik van de gronden en gebouwen ten behoeve van de uitoefening van een autoverkoopbedrijf.

### 8.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 8.5 onder c voor het gebruik van bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden beroep tot een maximum van 70m<sup>2</sup>. Het gestelde in lid 8.4.2 is hierbij van overeenkomstige toepassing;
- b. het bepaalde in lid 8.5 onder e voor het gebruik van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit tot een maximum van 70 m<sup>2</sup> en voor zover voorkomend op de bij dit plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten wonen-werken. Het gestelde in lid 8.4.2 ois hierbij van overeenkomstige toepassing;
- c. het bepaalde in lid 8.1 onder a voor het gebruik van de gronden en gebouwen voor de vestiging van maatschappelijke en zakelijke dienstverlening op bovengelegen verdiepingen. Het gestelde in lid 8.4.2 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

## Bijlage - Toelichting en regels, Hernieuwde vaststelling bestemmingsplan . . .

### Artikel 9 Groen

#### 9.1 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.

#### 9.2 Bouwregels

##### 9.2.1 Algemene bouwregels

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

##### 9.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

#### 9.3 Afwijken van de bouwregels

##### 9.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.2.1 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 9.1 bedoelde gronden, daaronder mede begrepen dierenverblijven, mits de oppervlakte per gebouw maximaal 50 m<sup>2</sup> en de bouwhoogte maximaal 3 meter bedraagt.

##### 9.3.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in lid 9.3.1, 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:

- 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.

## Bijlage - Toelichting en regels, Hernieuwde vaststelling bestemmingsplan . . .

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 ver-keersaantrekkende werking.

e. 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.

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 - Toelichting en regels, Hernieuwde vaststelling bestemmingsplan . . .

### Artikel 10 Horeca

#### 10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horecabedrijven in de categorieën horeca - 1, horeca - 2 en horeca - 3;
- b. dienstverlening, ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening' en met dien verstande dat deze functie niet is toegestaan op de begane grond;
- c. additionele voorzieningen.

#### 10.2 Bouwregels

##### 10.2.1 Algemene bouwregels

Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 10.1 genoemde doeleinden.

##### 10.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

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

##### 10.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

#### 10.3 Nadere eisen

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

a. de woonsituatie:

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

b. het straat- en bebouwingsbeeld:

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

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

c. de verkeersveiligheid:

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

d. de sociale veiligheid:

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

## Bijlage - Toelichting en regels, Hernieuwde vaststelling bestemmingsplan . . .

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.

### **10.4 Afwijken van de bouwregels**

#### **10.4.1 Afwijkingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.2.2 onder b voor het vergroten van de toegestane bouwhoogte met maximaal 4 meter.

#### **10.4.2 Voorwaarden voor afwijken**

Afwijken van de regels, als bedoeld in lid 10.4.1, 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 10.3 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

## Bijlage - Toelichting en regels, Hernieuwde vaststelling bestemmingsplan . . .

### Artikel 11 Kantoor

#### 11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. additionele voorzieningen.

#### 11.2 Bouwregels

##### 11.2.1 Algemene bouwregels

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

##### 11.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidings mag maximaal 2,50 meter bedragen.
- b. De bouwhoogte mag maximaal de aangegeven bouwhoogte bedragen.

##### 11.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

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

#### 11.3 Nadere eisen

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

a. de woonsituatie:

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

b. het straat- en bebouwingsbeeld:

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

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

c. de verkeersveiligheid:

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

d. de sociale veiligheid:

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

## Bijlage - Toelichting en regels, Hernieuwde vaststelling bestemmingsplan . . .

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.

### **11.4 Afwijken van de bouwregels**

#### **11.4.1 Afwijkingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.2.2 onder b voor het vergroten van de toegestane bouwhoogte met maximaal 4 meter.

#### **11.4.2 Voorwaarden voor afwijken**

Afwijken van de regels, als bedoeld in lid 11.4.1, 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 11.3 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

## Bijlage - Toelichting en regels, Hernieuwde vaststelling bestemmingsplan . . .

### Artikel 12 Maatschappelijk

#### 12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

#### 12.2 Bouwregels

##### 12.2.1 Algemene bouwregels

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

##### 12.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

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

##### 12.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidings mag voor de voorgevelrooilijn maximaal 1 meter bedragen en achter de voorgevelrooilijn maximaal 2 meter.
- b. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 6 meter bedragen.

#### 12.3 Nadere eisen

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

a. de woonsituatie:

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

b. het straat- en bebouwingsbeeld:

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

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

c. de verkeersveiligheid:

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



## Bijlage - Toelichting en regels, Hernieuwde vaststelling bestemmingsplan . . .

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.

### **12.4 Afwijken van de bouwregels**

#### **12.4.1 Afwijkingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 12.2.2 onder b voor het vergroten van het maximaal toegestane bebouwingspercentage met maximaal het getal 10;
- b. het bepaalde in lid 12.2.2 onder b voor het vergroten van de toegestane goot- en/of bouwhoogte met maximaal 4 meter.

#### **12.4.2 Voorwaarden voor afwijken**

Afwijken van de regels, als bedoeld in lid 12.4.1, 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 12.3 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

## Bijlage - Toelichting en regels, Hernieuwde vaststelling bestemmingsplan . . .

### Artikel 13 Sport

#### 13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sportbeoefening;
- b. sportvoorzieningen;
- c. 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 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

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

##### 13.2.3 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 lichtmasten voor sportveldverlichting mag maximaal 20 meter bedragen.
- c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 6 meter bedragen.

#### 13.3 Afwijken van de bouwregels

##### 13.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 13.2.2 onder b voor het vergroten van het maximaal toegestane bebouwingspercentage met maximaal het getal 10;
- b. het bepaalde in lid 13.2.2 onder b voor het vergroten van de toegestane bouwhoogte met maximaal 4 meter.

##### 13.3.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in lid 13.3.1, is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. de woonsituatie:

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

b. het straat- en bebouwingsbeeld:

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

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

## Bijlage - Toelichting en regels, Hernieuwde vaststelling bestemmingsplan . . .

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.

## Bijlage - Toelichting en regels, Hernieuwde vaststelling bestemmingsplan . . .

### **Artikel 14 Verkeer**

#### **14.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, fiets- en voetpaden;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. kaden, bermen, taluds, groenvoorzieningen en waterlopen;
- d. recreatieve voorzieningen;
- e. maatschappelijke dienstverlening in de vorm van het verlenen van maatschappelijke diensten, sociaal-culturele voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie met bijbehorende additionele voorzieningen, ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' en met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- f. additionele voorzieningen, waaronder nutsvoorzieningen en geluidsschermen.

#### **14.2 Bouwregels**

##### **14.2.1 Algemene bouwregels**

- a. Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 14.1 genoemde doeleinden.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a mogen nutsgebouwen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd tot een maximale goothoogte van 4 meter.
- c. In afwijking van het bepaalde onder a mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overbouwing' een overbouwing worden gebouwd, met dien verstande dat de gronden tot een hoogte van 5 meter vrij dienen te blijven van bebouwing.
- d. In afwijking van het bepaalde onder a mogen ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' gebouwen worden gebouwd tot een maximale hoogte van 5 meter.

##### **14.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte maximaal 15 meter mag bedragen, met dien verstande dat voor reclamemasten een maximale bouwhoogte van 6 meter geldt.

## Bijlage - Toelichting en regels, Hernieuwde vaststelling bestemmingsplan . . .

### Artikel 15 Wonen

#### 15.1 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. detailhandel, ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' en met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- e. bedrijven als bedoeld in de categorieën 1 en 2 van de bij dit plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten, met uitzondering van geluidszoneringplichtige en risicovolle inrichtingen, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf' en met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- f. horeca - 2, ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 2' en met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- g. horeca - 3, ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 3' en met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- h. maatschappelijke en zakelijke dienstverlening, ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening' en met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- i. maatschappelijke dienstverlening, ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' en met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- j. additionele voorzieningen, waaronder nutsvoorzieningen en recreatieve voorzieningen; .

#### 15.2 Bouwregels

##### 15.2.1 Algemene bouwregels

- a. Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 15.1 genoemde doeleinden.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'garage' mogen uitsluitend garageboxen en bergingen worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 3 meter en een maximale oppervlakte van 20m<sup>2</sup> per garagebox/berging.
- c. Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mogen uitsluitend bergingen worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 3 meter.
- d. Nutsgebouwen mogen worden gebouwd tot een maximale oppervlakte van 30m<sup>2</sup> en een maximale goothoogte van 4 meter.
- e. Ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' dienen de gronden tot een hoogte van 3 meter vrij te blijven van bebouwing, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' aan de Duikerstraat de gronden tot een hoogte van 5 meter vrij dienen te blijven van bebouwing.

##### 15.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. De gebouwen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd.
- b. De goot- en/of bouwhoogte mogen maximaal de aangegeven goot- en/of bouwhoogte bedragen.
- c. In aanvulling op het bepaalde onder b geldt dat, ter plaatse van de aanduiding 'kap', een lessenaarskap is toegestaan, waarbij aan de noordzijde van het bouwvlak een maximale goothoogte geldt van 7 meter en aan de zuidzijde van het bouwvlak een maximale bouwhoogte geldt van 11 meter.
- d. De dakhelling mag maximaal 60° bedragen.

## Bijlage - Toelichting en regels, Hernieuwde vaststelling bestemmingsplan . . .

### 15.2.3 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 grenst aan het openbaar toegankelijk, minimaal 1 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 m<sup>2</sup> bedragen, met dien verstande dat het achtererfgebied voor maximaal 50% mag zijn bebouwd.

### 15.2.4 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

- a. Voor zover het niet erf- of perceelsafscheidingen betreft mogen de bouwwerken, geen gebouw zijnde, uitsluitend op het achtererfgebied worden gebouwd.
- b. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag voor de voorgevelrooilijn maximaal 1 meter bedragen en achter de voorgevelrooilijn 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 m<sup>2</sup> bedragen, met dien verstande dat het achtererfgebied voor maximaal 50% mag zijn bebouwd.

### 15.3 Nadere eisen

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

a. de woonsituatie:

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

b. het straat- en bebouwingsbeeld:

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

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

c. de verkeersveiligheid:

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

## Bijlage - Toelichting en regels, Hernieuwde vaststelling bestemmingsplan . . .

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 controlebaar 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.

### 15.4 Afwijken van de bouwregels

#### 15.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 15.2.2 onder b voor vergroting van de toegestane goot- en/of bouwhoogte met maximaal 4 meter, met dien verstande dat deze binnenplanse afwijkingsbevoegdheid niet geldt voor het perceel Oosterweg 83;
- b. het bepaalde in lid 15.2.2 onder c voor vergroting van de maximale dakhelling van hoofdgebouwen tot maximaal 75°;
- c. het bepaalde in lid 15.2.3 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;
- d. het bepaalde in lid 15.2.3 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;
- e. het bepaalde in lid 15.2.3 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;
- f. het bepaalde in lid 15.2.3 onder a.4 voor het bouwen van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk tot op de erfgrans;
- g. het bepaalde in lid 15.2.3 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;
- h. het bepaalde in lid 15.2.3 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;
- i. het bepaalde in lid 15.2.3 onder b.2 voor het bouwen van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk tot op de erfgrans;

## Bijlage - Toelichting en regels, Hernieuwde vaststelling bestemmingsplan . . .

- j. het bepaalde in lid 15.2.3 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 voorgevelrooilijn 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 70m<sup>2</sup> bedragen waarbij het deel van het voorerfgebied dat is gelegen achter het verlengde van de voorgevelrooilijn voor maximaal 60% mag zijn bebouwd;
- k. het bepaalde in lid 15.2.3 onder c voor vergroting van de totale oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, op het achtererfgebied tot maximaal 70m<sup>2</sup> waarbij het achtererfgebied voor maximaal 60% mag worden bebouwd.

### 15.4.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in lid 15.4.1, 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 15.3 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

### 15.5 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- b. het gebruik van aangebouwde bijbehorende bouwwerken voor zelfstandige bewoning;
- c. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden beroep;
- d. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor logies met ontbijt;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten, voor zover dit niet uitdrukkelijk op grond van lid 15.1 is toegestaan.

### 15.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 15.5 onder e voor het gebruik van bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden beroep tot een maximum van 70m<sup>2</sup>. Het gestelde in lid 15.4.2 is hierbij van overeenkomstige toepassing;
- b. het bepaalde in lid 15.5 onder e voor het gebruik van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit tot een maximum van 70 m<sup>2</sup> en voor zover voorkomend op de bij dit plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten wonen-werken. Het gestelde in lid 15.4.2 is hierbij van overeenkomstige toepassing.



## Bijlage - Toelichting en regels, Hernieuwde vaststelling bestemmingsplan . . .

### **Artikel 16 Waarde - Archeologie 2**

#### **16.1 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.

#### **16.2 Bouwregels**

Voor het bouwen van bouwwerken met een grotere oppervlakte dan 200m<sup>2</sup> en een grotere diepte dan 1 meter beneden maaiveld, waarvoor een omgevingsvergunning is vereist, geldt dat deze uitsluitend mogen worden gebouwd nadat de aanvrager een archeologisch rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld. Indien archeologische waarden worden aangetroffen, dient een advies te worden ingewonnen ten aanzien van de voorgenomen werken bij een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

#### **16.3 Afwijken van de bouwregels**

##### **16.3.1 Afwijkingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 16.1 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;
- technische maatregelen worden getroffen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- archeologisch onderzoek door middel van opgraving wordt uitgevoerd;
- de bouw van het bouwwerk wordt begeleid door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

##### **16.3.2 Voorwaarden voor afwijken**

Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn om aan de in lid 16.3.1 genoemde vergunning voorwaarden te verbinden wordt een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg om advies gevraagd.

#### **16.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

##### **16.4.1 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, tenzij deze in het kader van onderzoek naar mogelijke archeologische sporen worden uitgevoerd;
- het verwijderen en/of aanbrengen van bomen en diepwortelende beplanting;
- het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse energie-, transport- en/of communicatieleidingen.

## Bijlage - Toelichting en regels, Hernieuwde vaststelling bestemmingsplan . . .

### **16.4.2 Uitzondering van de vergunningplicht**

Het in lid 16.4.1 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 200m<sup>2</sup> en een diepte kleiner dan 1 meter beneden maaiveld;
- d. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

### **16.4.3 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.

### **16.5 Wijzigingsbevoegdheid**

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

## Bijlage - Toelichting en regels, Hernieuwde vaststelling bestemmingsplan . . .

### **Artikel 17 Waarde - Beschermd stadsgezicht - 1**

#### **17.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Beschermd stadsgezicht - 1' 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:

- het goed bewaarde laat negentiende-eeuwse bebouwingsbeeld dat een zeer gaaf ensemble vormt met het stedenbouwkundige patroon van gebogen en rechte straten;
- het profiel: gesloten gevelwand, van boombeplanting voorzien trottoir - straat - van boombeplanting voorzien trottoir - gesloten gevelwand;
- het rechthoekige straatpatroon in het zuidelijke deel met ruitvormige en pleinvormige verbredingen;
- de per straat aanwezige individuele uniforme bakstenen bebouwing met verticale gevelopeningen, reeksen dakkapellen, kajuiten en gekleurde baksteenornamentiek;
- de nog oorspronkelijke bestrating van de Paulus Lamanstraat en de Verlengde Nieuwstraat, bestaande uit blauwgrijze scoria bricks;
- de uniforme bebouwing aan weerszijden van de Van Julsinghastraat van één bouwlaag met kap met kenmerkende reeks dakkapellen;
- de gevarieerde boombeplanting langs de verschillende straten.

#### **17.2 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan het aantal, 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 17.1.

## Bijlage - Toelichting en regels, Hernieuwde vaststelling bestemmingsplan . . .

### Artikel 18 Waarde - Beschermd stadsgezicht - 2

#### 18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Beschermd stadsgezicht - 2' 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 gaafheid van het op de historische structuur geent ruimtelijk concept binnen de contouren van de voormalige zuidelijke vestingwerken, bestaande uit zes gebieden in een groene eilandstructuur;
- de eilandstructuur en de individuele setting van royale villa's op ruime kavels met een grote variatie in architectuur en verschijningsvorm;
- het ruime profiel: groene achtertuinen - vrijstaande villabebouwing - voortuinen, al dan niet voorzien van boombeplanting - erfafscheiding, bestaande uit ijzeren hekwerken - openbaar voetpad met boombeplanting - rijbaan - openbaar voetpad met boombeplanting - erfafscheiding, bestaande uit ijzeren hekwerken - voortuinen, al dan niet voorzien van boombeplanting - vrijstaande villabebouwing - groene achtertuinen;
- de rijke architectuur van een groot aantal villa's;
- het scherpe contrast tussen het open parkachtige karakter van het villagebied met enerzijds de gesloten, in de rooilijn geplaatste bebouwing aan de Parklaan en anderzijds de openheid naar het Verbindingskanaal;
- de tuinen met geboomte, die de bouwmassa's omringen en die in veel gevallen worden omzoomd door voor de bouwtijd karakteristieke ijzeren hekwerken;
- de visuele relatie met het Verbindingskanaal en de verschillende zichtassen vanuit het park naar het Verbindingskanaal.

#### 18.2 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan het aantal, 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 18.1.

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

##### 18.3.1 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 aanleggen van verharde wegen, paden, in- en uitritten, parkeervoorzieningen of terrassen;
- b. het verwijderen van de houtopstanden;
- c. het afgraven of ophogen van de gronden met meer dan 40 centimeter.

##### 18.3.2 Uitzondering op de vergunningplicht

Het in lid 18.3.1 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. die deel uitmaken van activiteiten die worden uitgevoerd in het kader van een beheers- of inrichtingsplan dat door burgemeester en wethouders is geaccepteerd.

## Bijlage - Toelichting en regels, Hernieuwde vaststelling bestemmingsplan . . .

### **18.3.3 Voorwaarden voor vergunningverlening**

De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden wordt niet verleend indien onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ruimtelijke en functionele karakteristiek van het gebied overeenkomstig het bepaalde in lid 18.1.

## Bijlage - Toelichting en regels, Hernieuwde vaststelling bestemmingsplan . . .

## **Bijlage - Toelichting en regels, Hernieuwde vaststelling bestemmingsplan . . .**

### **Hoofdstuk 3      Algemene regels**

#### **Artikel 19    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 - Toelichting en regels, Hernieuwde vaststelling bestemmingsplan . . .

### **Artikel 20 Algemene gebruiksregels**

Tot een gebruik in strijd met het 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 een seksinrichting;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van standplaatsen;
- c. 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-, 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.



## Bijlage - Toelichting en regels, Hernieuwde vaststelling bestemmingsplan . . .

### **Artikel 21 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 - Toelichting en regels, Hernieuwde vaststelling bestemmingsplan . . .

### Artikel 22 Algemene afwijkingsbevoegdheid

#### 22.1 Afwijkingsbevoegdheid

Voor zover zulks niet op grond van een andere regel 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;
- 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 bouwgrenzen:
  1. indien een meetverschil of de situatie ter plekke daartoe aanleiding geeft;
  2. ten behoeve van stoepen, toegangen, portieken, hellingbanen, buitentrappen, terrassen, erkers, balkons, luifels, hijsinrichtingen, lift- en trappenhuizen alsmede naar de aard vergelijkbare delen van bouwwerken;
- d. voor overschrijding van de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en buitentrappen, mits:
  1. de oppervlakte van de vergroting maximaal 25 m<sup>2</sup> bedraagt;
  2. deze bouwhoogte met maximaal 25% wordt overschreden;
- e. voor het oprichten van kleine, niet voor bewoning bestemde, gebouwtjes voor zakelijke doeleinden, zoals kiosken en naar aard en omvang daarmee gelijk te stellen gebouwtjes, met een maximale inhoud van 50 m<sup>3</sup>;
- f. voor het oprichten van bouwwerken van openbaar nut, zoalsabri's, telefoocellen, transformatorhuisjes, gasreducerstations, verzamelcontainers voor flessen, oud papier e.d., en daarmee gelijk te stellen bouwwerken met een maximale inhoud van 200 m<sup>3</sup>;
- g. voor het realiseren van voorzieningen ten behoeve van de verkeers- en waterinfrastructuur;
- h. voor het oprichten van bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals vlaggenmasten, reclame-uitingen tot een maximale hoogte van 6 meter, gedenktekens, beeldhouwwerken en andere kunstuitingen;
- i. voor het innemen van een standplaats zoals bedoeld in de Algemene Plaatselijke Verordening;
- j. voor het oprichten van geluidwerende voorzieningen met een bouwhoogte van maximaal 4 meter;
- k. voor overschrijding van de maximaal toegestane hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot niet meer dan 10 meter vanaf peil, met dien verstande dat voor reclame-uitingen een maximale hoogte van 6 meter geldt;
- l. 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.

#### 22.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in lid 22.1, 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 - Toelichting en regels, Hernieuwde vaststelling bestemmingsplan . . .

### Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

#### Artikel 23 Overgangsrecht

##### 23.1 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.

##### 23.2 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 - Toelichting en regels, Hernieuwde vaststelling bestemmingsplan . . .

### **Artikel 24 Slotregel**

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

## Bijlagen

## Bijlage - Toelichting en regels, Hernieuwde vaststelling bestemmingsplan . . .

## Bijlage - Toelichting en regels, Hernieuwde vaststelling bestemmingsplan . . .

### Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten

SBI-code	SBI-code 2008	nr.	omschrijving	cat.
01	01	-	<b>landbouw en dienstverlening t.b.v. de landbouw</b>	
014	016	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m <sup>2</sup>	2
014	016	3	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. > 500 m <sup>2</sup>	3.1
15	10, 11	-	<b>vervaardiging van voedingsmiddelen en dranken</b>	
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 <sup>2</sup>	3.2
151	101	5	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 1000 m <sup>2</sup>	3.1
151	101	6	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 200 m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	4.2
152	102	5	- verwerken anderszins: p.o. <= 1000 m <sup>2</sup>	3.2
152	102	6	- verwerken anderszins: p.o. <= 300 m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	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
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
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
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
1551	1051	5	- overige zuivelproducten fabrieken	4.2
1552	1052	1	Consumptie-ijsfabrieken: p.o. > 200 m <sup>2</sup>	3.2
1552	1052	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m <sup>2</sup>	2
1561	1061	0	Meelfabrieken:	
1561	1061	1	- p.c. >= 500 t/u	4.2
1561	1061	2	- p.c. < 500 t/u	4.1

## Bijlage - Toelichting en regels, Hernieuwde vaststelling bestemmingsplan . . .

SBI-code	SBI-code 2008	nr.	omschrijving	cat.	
1561	1061		Grutterswarenfabrieken	4.1	
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 cacao bonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:		
1584	10821	2	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 2.000 m <sup>2</sup>	3.2	
1584	10821	4	- Suikerwerkfabrieken met suiker branden	4.2	
1584	10821	5	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. > 200 m <sup>2</sup>	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	-	<b>verwerking van tabak</b>		
160	120		Tabakverwerkende industrie	4.1	
17	13	-	<b>vervaardiging van textiel</b>		
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	



## Bijlage - Toelichting en regels, Hernieuwde vaststelling bestemmingsplan . . .

SBI-code	SBI-code 2008	nr.	omschrijving	cat.
18	14	-	<b>vervaardiging van kleding; bereiden en verven van bont</b>	
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	-	<b>vervaardiging van leer en lederwaren (excl. kleding)</b>	
191	151, 152		Lederfabrieken	4.2
192	151		Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	3.1
193	152		Schoenenfabrieken	3.1
20	16	-	<b>houtindustrie en vervaardiging artikelen van hout, riet, kurk e.d.</b>	
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	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	3.2
203, 204, 205	162	1	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m2	3.1
21	17	-	<b>vervaardiging van papier, karton en papier- en kartonwaren</b>	
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
2112	1712	3	- p.c. >= 15 t/u	4.2
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
22	58	-	<b>uitgeverijen, drukkerijen en reproductie van opgenomen media</b>	
2221	1811		Drukkerijen van dagbladen	3.2
2222	1812		Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	3.2
23	19	-	<b>aardolie-/steenkoolverwerk. ind.</b>	
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	-	<b>vervaardiging van chemische producten</b>	
2411	2011	0	Vervaardiging van industriële gassen:	
2412	2012		Kleur- en verfstoffenfabrieken	4.1
2413	2012	0	Anorg. chemische grondstoffenfabrieken:	
2413	2012	1	- niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	4.2
2414.1	20141	A0	Organ. chemische grondstoffenfabrieken:	
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
2414.2	20149	0	Vetzuren en alkanolenfabrieken (niet synth.):	

## Bijlage - Toelichting en regels, Hernieuwde vaststelling bestemmingsplan . . .

SBI-code	SBI-code 2008	nr.	omschrijving	cat.
2414.2	20149	1	- p.c. < 50.000 t/j	4.2
242	202	0	Landbouwchemicaliënfabrieken:	
243	203		Verf, lak en vernisfabrieken	4.2
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	-	<b>vervaardiging van producten van rubber en kunststof</b>	
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	-	<b>vervaardiging van glas, aardewerk, cement-, kalk- en gipsprodukten</b>	
261	231	0	Glasfabrieken:	
261	231	1	- glas en glasprodukten, p.c. < 5.000 t/j	3.2
261	231	2	- glas en glasprodukten, 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,	

## Bijlage - Toelichting en regels, Hernieuwde vaststelling bestemmingsplan . . .

SBI-code	SBI-code 2008	nr.	omschrijving	cat.	
			(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	Z
267	237	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:		
267	237	1	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. > 2.000 m <sup>2</sup>	3.2	
267	237	2	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. <= 2.000 m <sup>2</sup>	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 productenfabrieken 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	-	<b>vervaardiging van metalen</b>		
272	241	0	IJzeren- en stalenbuizenfabrieken:		
273	243	0	Draadtrekkerijen, koudbandwalserijen en profielzetterijen:		
273	243	1	- p.o. < 2.000 m <sup>2</sup>	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	-	<b>vervaard. en reparatie van producten van metaal (excl. mach./transportmidd.)</b>		
281	251, 331	0	Constructiewerkplaatsen:		
281	251, 331	1	- gesloten gebouw	3.2	
281	251, 331	1a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m <sup>2</sup>	3.1	
281	251, 331	2	- in open lucht, p.o. < 2.000 m <sup>2</sup>	4.1	
281	251, 331	3	- in open lucht, p.o. >= 2.000 m <sup>2</sup>	4.2	Z
2821	2529, 3311	0	Tank- en reservoirbouwbedrijven:		
2821	2529, 3311	1	- p.o. < 2.000 m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	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	

## Bijlage - Toelichting en regels, Hernieuwde vaststelling bestemmingsplan . . .

SBI-code	SBI-code 2008	nr.	omschrijving	cat.	
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, p.o. <200m2	3.1	
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.; inpandig, p.o. <200 m2	3.1	
29	27, 28, 33	-	<b>vervaardiging van machines en apparaten</b>		
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	-	<b>vervaardiging van kantoomachines en computers</b>		
30	26, 28, 33	A	Kantoomachines- en computerfabrieken incl. reparatie	2	
31	26, 27, 33	-	<b>vervaardiging van over. elektr. machines, apparaten en benodigd.</b>		
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	-	<b>vervaardiging van audio-, video-, telecom-apparaten en -benodigd</b>		
321 t/m 323	261, 263, 264, 331		Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d.	3.1	
3210	2612		Fabrieken voor gedrukte bedrading	3.1	
33	26, 32, 33	-	<b>vervaardiging van medische en optische apparaten en instrumenten</b>		
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	2	
34	29	-			
34	29	-	<b>vervaardiging van auto's, aanhangwagens en opleggers</b>		
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	-	<b>vervaardiging van transportmiddelen (excl. auto's, aanhangwagens)</b>		
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	

## Bijlage - Toelichting en regels, Hernieuwde vaststelling bestemmingsplan . . .

SBI-code	SBI-code 2008	nr.	omschrijving	cat.	
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	
354	309		Rijwiel- en motorrijwiel fabrieken	3.2	
355	3099		Transportmiddelenindustrie n.e.g.	3.2	
36	31	-	<b>vervaardiging van meubels en overige goederen n.e.g.</b>		
361	310	1	Meubelfabrieken	3.2	
361	9524	2	Meubelstofeerderijen 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	-	<b>voorbereiding tot recycling</b>		
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	-	<b>productie en distrib. van stroom, aardgas, stoom en warm water</b>		
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	- vergisting, 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	-	<b>winning en distributie van water</b>		
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:		

## Bijlage - Toelichting en regels, Hernieuwde vaststelling bestemmingsplan . . .

SBI-code	SBI-code 2008	nr.	omschrijving	cat.
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	-	<b>bouwnijverheid</b>	
45	41, 42, 43	0	Bouwbedrijven algemeen: b.o. > 2.000 m <sup>2</sup>	3.2
45	41, 42, 43	1	- bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m <sup>2</sup>	3.1
45	41, 42, 43	2	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m <sup>2</sup>	3.1
45	41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m <sup>2</sup>	2
50	45, 47	-	<b>handel/reparatie van auto's, motorfietsen; benzineservicestations</b>	
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	-	<b>groothandel en handelsbemiddeling</b>	
5121	4621	0	Grth in akkerbouwproducten en veevoerders	3.1
5121	4621	1	Grth in akkerbouwproducten en veevoerders 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 <sup>3</sup>	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 <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	3.1
5153	4673	2	- algemeen: b.o. <= 2000 m <sup>2</sup>	2
5153.4	46735	4	zand en grind:	
5153.4	46735	5	- algemeen: b.o. > 200 m <sup>2</sup>	3.2
5153.4	46735	6	- algemeen: b.o. <= 200 m <sup>2</sup>	2

## Bijlage - Toelichting en regels, Hernieuwde vaststelling bestemmingsplan . . .

SBI-code	SBI-code 2008	nr.	omschrijving	cat.
5154	4674	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:	
5154	4674	1	- algemeen: b.o. > 2.000 m <sup>2</sup>	3.1
5154	4674	2	- algemeen: b.o. <= 2.000 m <sup>2</sup>	2
5155.1	46751		Grth in chemische produkten	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 <sup>2</sup>	3.2
5157	4677	1	- autosloperijen: b.o. <= 1000 m <sup>2</sup>	3.1
5157.2/3	4677	0	Overige groothandel in afval en schroot: b.o. > 1000 m <sup>2</sup>	3.2
5157.2/3	4677	1	- overige groothandel in afval en schroot: b.o. <= 1000 m <sup>2</sup>	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	-	<b>vervoer over land</b>	
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 <sup>2</sup>	3.2
6024	494	1	- Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b.o. <= 1000 m <sup>2</sup>	3.1
603	495		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	2
63	52	-	<b>dienstverlening t.b.v. het vervoer</b>	
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 <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	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	-	<b>post en telecommunicatie</b>	
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	2
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	1
71	77	-	<b>verhuur van transportmiddelen, machines, andere roerende goederen</b>	
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	-	<b>computerservice- en informatietechnologie</b>	
72	62	A	Computerservice- en	1

## Bijlage - Toelichting en regels, Hernieuwde vaststelling bestemmingsplan . . .

SBI-code	SBI-code 2008	nr.	omschrijving	cat.
72	58, 63	B	informatietechnologie-bureau's e.d. Datacentra	2
73	72	-	<b>Speur- en ontwikkelingswerk</b>	
731	721		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	2
74	63,69 t/m 71,73,74,77,78, 80 t/m 82	-	<b>overige zakelijke dienstverlening</b>	
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	-	<b>openbaar bestuur, overheidsdiensten, sociale verzekeringen</b>	
7525	8425		Brandweerkazernes	3.1
80	85	-	<b>onderwijs</b>	
85	85.53		Auto- en motorrij scholen	2
90	37, 38, 39	-	<b>milieudienstverlening</b>	
9001	3700	A0	RWZI's en gierverwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks:	
9001	3700	A1	- < 100.000 i.e.	4.1
9001	3700	A2	- 100.000 - 300.000 i.e.	4.2
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	- oplosmiddeltherugwinning	3.2
9002.2	382	A6	- afvalverbrandingsinrichtingen, thermisch vermogen > 75 MW	4.2
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	-	<b>Cultuur, sport en recreatie</b>	
921, 922	591, 592, 601, 602		Studio's (film, TV, radio, geluid)	2
93	96	-	<b>overige dienstverlening</b>	
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	Begrafenisondernemingen	1



## Bijlage - Toelichting en regels, Hernieuwde vaststelling bestemmingsplan . . .

### Verklaring gebruikte afkortingen

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

## Bijlage - Toelichting en regels, Hernieuwde vaststelling bestemmingsplan . . .

## Bijlage - Toelichting en regels, Hernieuwde vaststelling bestemmingsplan . . .

### 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	Expediteurs, cargadoors (kantoren)	1
642	61	Telecommunicatiebedrijven	1
65, 66, 67	64, 65, 66	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	2
70	41, 68	Verhuur van en handel in onroerend goed	1
72	62	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	1
731	721	Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	2
732	722	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	1
74	63, 69 t/m 71, 73, 74, 77, 78, 80 t/m 82	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	1
8021.3	85.31.3	Praktijkonderwijs	2
8022.2	85.32.2	Educatie	2
8042.1	85.59.1	Afstandsonderwijs	1
8042.2	85.59.2	Bedrijfsopleiding en -training	2
8042.3	85.59.9	Studiebegeleiding, vorming en onderwijs n.e.g.	2
8512, 8513	8621, 8622, 8623	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	1
853	88.91.1	Kinderopvang	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 - Toelichting en regels, Hernieuwde vaststelling bestemmingsplan . . .

## **Vaststellingsbesluit 28 september 2011**



## Bijlage - bespreekpunten stadspartij r&w 14-5-13 2.doc

Bespreekpunten Stadspartij

M.b.t. Raadscommissie Ruimte en Wonen, dinsdag 14 mei 2013

Agendapunt Hernieuwde vaststelling bestemmingsplan Oosterpoort (Oosterweg 83)

1. In het hernieuwde bestemmingsplan wordt 11 m voorgesteld als hoogte voor een eventueel te bouwen woning(encomplex). Daarmee(?) wordt de mogelijkheid geboden een gebouw van twee verdiepingen + kapverdieping te bouwen. Volgens het College zijn de woningen bij een minder volume onverkoopbaar.

Wij zijn niet overtuigd door dit argument, bovendien lijkt ons dat geen zorg voor de gemeente. De huidige hoogte van het gebouw Oosterweg 83 is 9 meter en dat betreft ook nog eens een gedeeltelijke opbouw, een deel van het gebouw is lager.

De Stadspartij stelt voor een maximale hoogte van 9 m in het hernieuwde bestemmingsplan te hanteren.

2. Het perceel kan tot 3 m van de noordelijke, 2,9 m van de westelijke en 5,7 m van de oostelijke erfgrenzen bebouwen gaan. Dat levert een bouwoppervlak op dat groter is dan die van het huidige pand.

De ruimte naast de voormalige kerk en de omliggende huizen is echter zo beperkt dat wij voorstellen het oppervlak van het huidige gebouw aan te houden.

3. Onze wijzigingsvoorstellen betekenen een flinke vermindering van het eventueel toekomstige vloeroppervlak. Het college denkt dat zijn voorstellen ook al het risico van planschade opleveren, maar zegt tevens dat de kans erop 'beperkt' is.

Wij stellen voor het risico op planschade te nemen. Onze inschatting is dat die zelfs erg gering zal zijn, gezien de justitiële problemen van de huidige eigenaar.

## Raadsvoorstel - Bauhaus; toepassing gemeentelijke coördinatierегeling; delegatie ...

### Raadsvoorstel



Datum raadsvergadering	29-05-2013	Registratienr.	RO 13.3651573
Raadscommissie	Ruimte en Wonen	Datum B&W besluit	23 april 2013
Datum raadscommissie	14-05-2013	Portefeuillehouder	R. van der Schaaf
Bijlagen	0	Steller	L. Peuscher/J. Dallinga
		Telefoon	367 81 09
		E-mail	jaap.dallinga@groningen.nl

### Onderwerp

Bauhaus; toepassing gemeentelijke coördinatierегeling; delegatie exploitatieplan

### Concept raadsbesluit

De raad besluit:

- I. dat ten behoeve van het project voor het oprichten van een bouwmarkt met tuincentrum op het perceel hoek Lubeckweg/Bornholmstraat, kadastraal bekend gemeente Groningen, sectie P, nummers 0718, 0339, 1185, 0449, 0864, 0865 en 171, op grond van artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening de voorbereiding en bekendmaking van de volgende besluiten wordt ge-coördineerd:
  - a. de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c, juncto artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
  - b. nader aan te duiden op aanvraag of ambtshalve te nemen besluiten, die nodig zijn met het oog op de uitvoering van het project bedoeld in de aanhef, waaronder in ieder geval een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder a, en artikel 2.2, lid 1, onder g en h, en een verkeersbesluit op grond van artikel 12 juncto artikel 34 van het Besluit administratieve bepalingen inzake het wegverkeer tot het plaatsen van het verkeersbord E1 uit bijlage 1 van het Reglement verkeersregels en verkeerstekens 1990 (parkeerverbod) in de Kotkastraat en voor zover nodig andere straten in de omgeving van het in de aanhef bedoelde perceel; alsmede overige voor het project benodigde besluiten;
- II. op grond van artikel 6.12, lid 3, van de Wet ruimtelijke ordening de bevoegdheden, bedoeld in het eerste en tweede lid van dit artikel (vaststelling exploitatieplan en het besluit geen exploitatieplan vast te stellen), voor zover het de onder I, onder a, bedoelde omgevingsvergunning betreft, over te dragen aan burgemeester en wethouders;
- III. instemmend te bevestigen dat voor het project, bedoeld onder I, geen verklaring van geen bedenkingen is vereist, omdat het bouwplan behoort tot de categorieën van gevallen, waarvoor op grond van het besluit van de raad van 25 mei 2011, nummer 8f, geen verklaring van geen bedenkingen is vereist en voldoet aan de daarin gestelde voorwaarden (categorie B, Nieuwbouw op open plekken).



### **(Publieks-)samenvatting**

---

Bauhaus wil een bouwmarkt met tuincentrum ("Bauhaus-concept") vestigen op het terrein van de voormalige zuivelfabriek Frico-Domo, hoek Lubeckweg/Bornholmstraat. Hiervoor is namens Bauhaus een omgevingsvergunning aangevraagd. De aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan en de vergunning kan daarom alleen worden verleend door van het bestemmingsplan af te wijken door middel van een Wabo-projectbesluit. De komst van Bauhaus heeft een positieve impact op de Groninger economie. Ook geeft het een nieuwe impuls aan het Sontpleingebied.

Daarom willen wij meewerken aan de procedure voor een Wabo-projectbesluit. Alleen kunnen niet alle te nemen besluiten onder deze procedure genomen worden en bestaat de kans dat het totale vergunningentraject een tijdrovende en complexe procedure wordt. Daarom vragen wij uw raad een aantal beslissingen te nemen, waardoor de procedure voortvarender kan verlopen en iets eenvoudiger wordt. Onder meer stellen wij uw raad voor de gemeentelijke coördinatierегeling van toepassing te verklaren en een delegatiebesluit te nemen, waarbij het besluit om voor dit bouwplan (g)een exploitatieplan vast te stellen aan ons college wordt overgedragen. Op deze manier wordt het mogelijk dat de bouwmarkt zoals gepland eind 2014 kan worden geopend.

### **Inleiding**

---

Wij hebben een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een bouwmarkt met tuincentrum volgens het "Bauhaus-concept" op een perceel in de hoek van de Lubeckweg/Bornholmstraat (terrein voormalige zuivelfabriek Frico-Domo). Het bouwplan voorziet in een bouwmarkt annex tuincentrum met een bruto vloeroppervlak van ruim 21.000 m<sup>2</sup>.

Het gebouw wordt circa 10 meter hoog. De bouwmarkt wordt ontsloten (vanaf een aan te leggen ontsluitingsweg) via de Scandinaviëweg en de Kotkastraat op de Bornholmstraat.

Het terrein rondom de bouwmarkt wordt ingericht als parkeerterrein met voldoende plaats voor auto's van bezoekers en werknemers (afhankelijk van een nadere uitwerking minimaal ruim 360 parkeerplaatsen). Langs de Lubeckweg en de Bornholmstraat wordt een groenstrook gehandhaafd. Ook vindt groencompensatie plaats.

De aanvraag is in strijd met het geldende bestemmingsplan en daarom kan de omgevingsvergunning alleen met toepassing van artikel 2.1, lid 1, onder c, juncto artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht worden verleend (Wabo-projectprocedure).

Wij vinden dat Bauhaus een toegevoegde waarde heeft voor de stad. Wij gaan hier in dit voorstel nader op in. Daarom willen wij de benodigde procedures zorgvuldig en voortvarend oppakken. Om die reden willen wij de gemeentelijke coördinatierегeling uit artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening volgen. Daardoor wordt de procedure versneld en iets vereenvoudigd. Met het oog daarop achten wij het tevens wenselijk de bevoegdheden van uw raad met betrekking tot de vaststelling van een exploitatieplan in dit geval te delegeren aan ons college. Verderop in dit voorstel komen wij uitgebreid op de procedurele aspecten van het bouwplan terug.

### **Beoogd resultaat**

---

Een voortvarende en juridisch zorgvuldige procedure om de bouwmarkt van Bauhaus op de locatie Lubeckweg/Bornholmstraat te kunnen realiseren.

### **Kader**

---

Beleid: "Structuurvisie Detailhandel 2011- 2020", vastgesteld bij raadsbesluit van 26 januari 2011, nr. 6p; bouwstenennotitie "Start Visievorming Sontweggebied".

Wettelijk kader: artikel 3.30, lid 1, en artikel 6.12, lid 3, van de Wet ruimtelijke ordening.

### Argumenten/afwegingen

---

#### **Belang Bauhaus.**

De komst van een Bauhaus-vestiging volgens het Bauhaus-concept met een zeer breed en diep assortiment heeft een positieve impact op de Groninger economie. Niet alleen zal de vestiging plaats bieden aan 150 tot 200 arbeidsplaatsen, ook zal de Groningse vestiging welhaast zeker de eerste vestiging worden van deze Europese keten. Hiermee geeft Groningen haar ambitie om "Kooptopstad van het Noorden" te zijn een nieuwe invulling.

Bauhaus heeft te kennen gegeven prijs te stellen op het maatschappelijk verantwoord ondernemen, en wil dan ook graag met de gemeente en UWV in gesprek om bijvoorbeeld mensen met een achterstand op de arbeidsmarkt een kans op een baan te geven. Ook geeft de vestiging een nieuwe impuls aan de ontwikkeling van het Sontpleingebied en past deze daarmee binnen zowel binnen de "Structuurvisie Detailhandel 2011 – 2020" als de bouwstenennotitie "Start Visievorming Sontweggebied", waarin de betreffende locatie expliciet is benoemd als klassieke PDV-locatie, met daarin ruimte voor branches als bouwmarkten en tuincentra, maar niet de branches in niet-volumineuze goederen zoals sport en elektronica. Bovendien krijgt het al jaren braakliggende terrein, ontstaan na de sloop van de zuivelfabriek Frico-Domo, weer een nieuwe invulling. Hierdoor wordt het aanzien van het Sontweggebied verbeterd.

#### **Gemeentelijke coördinatie-regeling.**

De coördinatie-regeling beschreven in artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening houdt in dat de voor de uitvoering van het project te nemen besluiten gecoördineerd worden voorbereid en bekendgemaakt. Een aantal besluiten, zoals de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit en de omgevingsvergunning voor het vellen van houtopstand, worden op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht al gecoördineerd. Dit geldt echter niet voor alle besluiten die moeten worden genomen om de bouw van Bauhaus mogelijk te maken. Zo is onder meer een tijdelijk parkeerverbod nodig om te voorkomen dat bouwverkeer in de Kotkastraat wordt geparkeerd. De Kotkastraat is een belangrijke ontsluiting voor Ikea en de bedrijven aan de Scandinaviëweg en de Agunnarydweg. Voorkomen moet worden dat de doorstroming van het verkeer gedurende de bouwwerkzaamheden wordt gehinderd. Voor het plaatsen van het verkeersbord parkeerverbod (bord E1 uit het Reglement verkeersregels en verkeerstekens 1990) is volgens artikel 12 van het Besluit administratieve bepalingen inzake het wegverkeer een verkeersbesluit nodig. Dit besluit en andere, nog nader te bepalen besluiten kunnen via de coördinatie-regeling uit de Wet ruimtelijke ordening te gelijker tijd met de omgevingsvergunning worden gecoördineerd. Het voordeel daarvan is dat de aanvrager in één keer over alle voor het project benodigde vergunningen en toestemmingen beschikt, dat daarover maar één keer kan worden geprocedeerd en slechts beroep in één instantie openstaat. Belanghebbenden, die het niet eens zijn met het verlenen van de vergunningen en toestemmingen, moeten rechtstreeks beroep instellen bij de Raad van State. Die moet binnen 6 maanden op het beroep beslissen. Hiermee kan worden voorkomen dat er extra lange juridische procedures moeten worden gevolgd. Daarom stellen wij u voor om conform de Wet ruimtelijke ordening voor deze aanvraag een coördinatiebesluit te nemen. Dit besluit is overigens niet voor bezwaar of beroep vatbaar.

#### **Delegatie exploitatieplan.**

Wanneer een bestemmingsplan wordt vastgesteld of van een bestemmingsplan wordt afgeweken op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingswet (Wabo-projectprocedure), moet conform de Grexwet ook een exploitatieplan worden vastgesteld. Dit exploitatieplan is bedoeld om de door de gemeente te maken kosten voor het nemen van het planologisch besluit op de belanghebbende te kunnen verhalen (het gaat hier niet om de kosten, waarvoor leges kunnen worden geheven). Volgens de Wet ruimtelijke ordening stelt de raad het

exploitatieplan vast. Van de vaststelling van een exploitatieplan kan worden afgezien wanneer het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Dit is onder meer het geval wanneer tussen de gemeente en een belanghebbende een anterieure overeenkomst is gesloten waarin het verhaal van kosten is geregeld. Het exploitatieplan of de anterieure overeenkomst is een voorwaarde om bij een Wabo-projectprocedure een omgevingsvergunning te kunnen verlenen.

Wij zullen met de aanvrager een anterieure overeenkomst sluiten. In dat geval zou uw raad moeten besluiten geen exploitatieplan vast te stellen. Voor deze aanvraag zou dat tot gevolg hebben dat de vergunningverlening moet wachten totdat uw raad heeft besloten geen exploitatieplan vast te stellen. Door het maken van deze extra stap in de procedure kan dat mogelijk tot gevolg hebben dat de omgevingsvergunning niet op tijd kan worden verleend. Volgens de Wet ruimtelijke ordening kan echter uw bevoegdheid om het besluit te nemen geen exploitatieplan vast te stellen aan ons worden gelegeerd. Een dergelijke delegatie achten wij in dit geval wenselijk en daarom stellen wij u voor om voor dit concrete geval een delegatiebesluit te nemen.

### **Toepassing categorieënlijst.**

Zoals inleidend werd opgemerkt is het bouwplan voor de bouwmarkt van Bauhaus gesitueerd op het terrein waar eerder de zuivelfabriek van Frico-Domo stond. Hier is door sloop van de zuivelfabriek een open plek ontstaan. De locatie heeft in het huidige bestemmingsplan hoofdzakelijk een bedrijfsbestemming (bestemming "handels- en industrieterrein"). De regels van het geldende bestemmingsplan sluiten detailhandel, zoals met de aanvraag wordt beoogd, uit. De bouw is dus in strijd met het geldende bestemmingsplan. Het in procedure zijnde bestemmingsplan "Sontweggebied-Damsterdiep" voorziet evenmin in de mogelijkheid een bouwmarkt op te richten. De reden hiervoor is dat er ten tijde van de voorbereiding van dit bestemmingsplan nog geen sprake was van een voldoende concreet bouwplan. Omdat het oude bestemmingsplan in verband met de actualiseringsverplichting uit de Wet ruimtelijke ordening voor 1 juli 2013 moet zijn vervangen door een nieuw bestemmingsplan is ervoor gekozen het bouwplan niet door middel van een wijziging van dit bestemmingsplan, maar middels een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingswet (Wabo-projectbesluit) mogelijk te maken. Dit is ook de wens van de aanvrager. Een dergelijk afwijkingsbesluit kan ons college in beginsel alleen nemen na ontvangst van een verklaring van geen bedenkingen van uw raad.

Bij besluit van 25 mei 2011, nummer 8f, heeft uw raad een lijst met categorieën van gevallen vastgesteld, waarin geen verklaring van geen bedenkingen van de raad is vereist. In deze lijst staat onder meer dat deze verklaring niet is vereist voor nieuwbouw op open plekken (categorie B). Hieronder wordt verstaan: het bouwen van woningen of andere gebouwen ter opvulling van een reeds bestaande open plek. Hierbij dient te worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. het project dient naar aard en schaal in de bestaande ruimtelijke en functionele structuur passen;
2. de uitoefening van bedrijfsactiviteiten dient beperkt te blijven tot de categorieën 1 en 2, bedoeld in de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering.

Onzes inziens valt deze aanvraag onder de categorie B van deze vastgestelde categorieënlijst.

Wij achten het project naar aard en schaal passend in de bestaande ruimtelijke en functionele structuur. De locatie, waarop het bouwplan betrekking heeft, is een voormalig fabrieksterrein en is ruim genoeg om hierop het gebouw te kunnen situeren. Het grote volume sluit aan op de volumes van de omliggende bebouwing (Noordelijk Dagblad Combinatie, IKEA). Er is voldoende ruimte voor parkeren op eigen terrein en het terrein kan op een verkeerskundig aanvaardbare manier worden ontsloten (via het omliggende wegennet kan het verkeer zo snel mogelijk naar de ringweg worden afgevoerd). Wij verwijzen naar de inleiding. Verder maakt de locatie deel uit van een gebied, waar grootschalige detailhandel (GDV) en perifere detailhandel (PDV) is gevestigd (Sontplein, IKEA), en komt dit gebied volgens de "Structuurvisie Detailhandel 2011 - 2020" in aanmerking om verder te worden ontwikkeld tot een PDV/GDV-locatie. Dit vanwege de ruimtelijke mogelijkheden van het gebied, de bereikbaarheid zowel vanuit de stad als vanuit de regio en de

## Raadsvoorstel - Bauhaus; toepassing gemeentelijke coördinatierегeling; delegatie ...

5

reeds aanwezige detailhandelsfunctie. Op deze expliciete locatie is in de door uw raad vastgestelde bouwstenennotitie "Start visievorming Sontweggebied" (mei 2012) PDV in de meer klassieke branches (zoals bouwmarkten, tuincentra) benoemd en geen branches in de GDV-categorie (groot-schalige winkels in niet-volumineus assortiment, zoals de branches sport en elektronica). Er is dan ook geen sprake van concurrentie met de binnenstad. Wel is er uiteraard sprake van concurrentie met bestaande bouwmarkten. Wij zijn dan ook voornemens de omgevingsvergunning te verlenen met toepassing van categorie B van de categorieënlijst. Wij vragen u in dit voorstel met het oog op de zorgvuldigheid instemmend te bevestigen dat op grond van de toepasselijkheid van deze categorie geen verklaring van geen bedenkingen benodigd is. Voordat wij een beslissing nemen zal u in het kader van het "piepsysteem" nog nader worden geïnformeerd door toezending van het ontwerpbesluit tot verlening van de omgevingsvergunning.

### Maatschappelijk draagvlak/participatie

In het kader van de totstandkoming van de "Structuurvisie Detailhandel 2011- 2020" heeft een uitgebreid participatieproces plaatsgevonden, waarbij diverse partijen, waaronder het Hoofdbedrijfschap Detailhandel en de Groningen City Club, zijn betrokken.

De ontwerp-besluiten ten behoeve van het project zullen gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd, gedurende welke termijn een ieder naar keuze schriftelijk of mondeling zijn zienswijze over de ontwerp-besluiten naar voren kan brengen.

Gezien het feit dat het Bauhaus-concept niet concurreert met de positie van de binnenstad, hebben Groningen City Club of andere behartigers van binnenstadsbelangen geen bezwaren geuit.

### Financiële consequenties

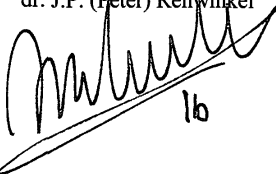
Uit het project vloeien geen financiële consequenties voor de gemeente voort (de te maken kosten zullen worden gedekt door de leges en door kostenverhaal op grond van de te sluiten anterieure overeenkomst; zie onder Argumenten/afwegingen, kopje Delegatie exploitatieplan).

### Realisering en evaluatie

De bouw zal in uitvoering worden genomen zodra de omgevingsvergunning in werking is en naar verwachting eind 2014 worden opgeleverd.

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van Groningen,

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



16

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



## Collegedebrief - Toekomst van de Suikerfabriek

Bestuursdienst



Afdeling PRO  
Steller Kees Muller  
Onderwerp Toekomst van de Suikerfabriek

De leden van de raad van de gemeente Groningen  
te  
GRONINGEN

Telefoon (050) 367 83 20

Bijlage(n) 12

Ons kenmerk RO13.3653682

Datum 25 APR 2013

Uw brief van -

Uw kenmerk -

Geachte heer, mevrouw,

### Inleiding

In januari 2011 heeft uw raad de startnotitie De Campagne goedgekeurd. Dat betekende dat het startsein werd gegeven om dit 125 hectare grote terrein van de voormalige Suikerfabriek op een nieuwe manier te ontwikkelen. De komende decennia kan geëxperimenteerd worden met nieuwe vormen van tijdelijke gebiedsontwikkeling en stedenbouw.

Wij zullen daarom de komende jaren nadrukkelijk de samenwerking zoeken met andere partijen en gezamenlijk de maatschappelijke en financiële waarde van het gebied verder ontwikkelen en vergroten. Zodat het over zo'n 15-20 jaar klaar is voor de meer definitieve invulling. Er dienen zich genoeg initiatiefnemers aan om dit experiment te doen slagen. Dit vereist een open en uitnodigende houding van de gemeente, die naast samenwerking gericht is op faciliteren. Daarnaast is een flexibel planologisch kader noodzakelijk: om initiatiefnemers snel te bedienen en de belangen van anderen daarin af te wegen.

Het zoeken naar een tijdelijke invulling van het terrein, was één van de opgaves die in de startnotitie geformuleerd stond. Daarnaast werden nog een aantal opgaves genoemd:

- Zorg dat mensen kennismaken met het terrein (mentaal ontginnen);
- Creëer ruimte voor innovatieve activiteiten op het gebied van energie, duurzaamheid en bedrijvigheid;
- Kijk of activiteiten ook geld kunnen opbrengen;
- Ontsluit het gebied.

Naar aanleiding van deze brief willen wij graag met uw raad een opiniërende discussie voeren over de vervolgstategie van de invulling van het Suikerfabriekterrein. We doen daartoe verschillende suggesties. Op basis van het gesprek met uw raad leggen wij u in september een voorstel voor over de invulling van het gebied.

## Collegebrief - Toekomst van de Suikerfabriek

volgvel 1

### De initiatiefnemers

De prijsvraag de Campagne heeft een aantal levensvatbare initiatieven opgeleverd:

1. **Wolkenfabriek:** dit initiatief is een bijzonder restaurant waar groepen samen koken of waar chef-koks incidenteel koken, waarop mensen zich kunnen intekenen.
2. **Hondenpark:** dit initiatief biedt alles voor hond en baas: uitlaaitplek, informatie, educatie, verzorging.
3. **Campertopplaats:** dit initiatief biedt een goed uitgeruste locatie, waar campers een beperkte tijd kunnen staan om de stad te bezoeken.
4. **Suikerveld:** dit initiatief is een combinatie van grootschalige natuur, grootschalige cultuur en vernieuwende, vrije bouw.
5. **Stadsboerderij:** dit initiatief is de vestiging van een boerderij in de stad waarbij AOC Terra is aangehaakt en stadgers welkom zijn.
6. **Suikerkas:** dit initiatief omvat een stadskwekerij die een proeftuin is voor nieuwe ontwikkelingen gekoppeld met educatie en de topsectoren Water, Energy en Health.
7. **Klont;** de initiatiefnemers zijn betrokken bij het gezamenlijke voorstel van de Stadsboerderij en Suikerkas en hebben een rol als producent
8. **Er gaat iets boven Groningen;** dit initiatief beoogt de herkenbaarheid van het gebied vanuit de lucht te bewerkstelligen. Dit wordt als wens in de ontwerpfasen aan de initiatiefnemers meegegeven.

In de bijlage zijn de uitgewerkte beschrijvingen te lezen.

Wij stellen voor een informatiemarkt te organiseren zodat uw raad kennis kan maken met de inzenders en met hen in gesprek kan gaan over hun inzending. Een half uur voor de vergadering van de raadscommissie kunnen de inzenders in de hal van het stadhuis hun plannen laten zien.

### Verdienmodel

Wij hebben een fors bedrag voor het terrein betaald en wij vinden het vanzelfsprekend alles in het werk te stellen om revenuen te genereren om deze investering terug te verdienen. Dit doen we op een zodanige manier dat de stad daar maximaal profijt van heeft.

Echter: onze ambities met het terrein kosten geld en dat stelt ons voor het vraagstuk van de financiering. Ook willen we natuurlijk de nu lopende initiatieven zo min mogelijk frustreren. Het terrein van de Suikerfabriek heeft een boekwaarde van ca. 40 miljoen euro. Wij vinden het onverantwoord om deze boekwaarde – de financiële positie van de gemeente in ogenschouw nemend – verder te laten oplopen. Dat wil zeggen dat er ongeveer 1.6 miljoen euro per jaar verdiend moet worden op het terrein. Wij verwachten dat de inkomsten gedurende de komende 2 jaren nihil zullen zijn. In de 5 jaren daarna zullen verdiensten op gang kunnen komen. De mate waarin hangt af van de rentabiliteit van de lopende initiatieven en van de mogelijkheid om nieuwe

## Collegebrief - Toekomst van de Suikerfabriek

volgvel 2

investeerdere aan te kunnen trekken. Deze laatste optie kan conflicten opleveren met lopende initiatieven. Daarnaast is waardevermeerdering voor de stad niet alleen in directe opbrengsten uit te drukken, maar ook in het vergroten van de waarde van het gebied voor de gemiddelde stadjer.

Dilemma blijft dat, willen we onze ambitie verwezenlijken en inderdaad gaan verdienen met het terrein, dan moeten we investeren (bereikbaarheid, veiligheid, bekendheid, .....). Door de economische crisis zijn de traditionele investeerders uit beeld geraakt. De prijsvraag was een middel om in contact te komen met alternatieve initiatiefnemers en andere financieringsconstructies. Dit proces loopt en we willen nu vorm geven aan een verdienmodel waardoor de financiële lasten hanteerbaar blijven. Geen sinecure in dit economisch tij.

Naast de ontwikkeling van dit verdienmodel moeten wij gaan studeren op een uitvoeringsorganisatie waarin de beoogde samenwerking met andere partijen vorm krijgt. De gemeente als gelijkwaardige partij maar wel in haar rol als eigenaar van de grond en verantwoordelijk voor regelgeving en veiligheid.

Op dit moment is nog onvoldoende informatie beschikbaar over de verwachte verdienpotentie van de inzendingen. Dit gaan we, in nauwe samenwerking met de initiatiefnemers, nader onderzoeken.

In het najaar van dit jaar willen we met u een workshop beleggen waarin wij ons gezamenlijk buigen over co-creatie inclusief verdienmodel.

Oftewel: Gebiedsontwikkeling 3.0!

### Ontwikkelscenario's

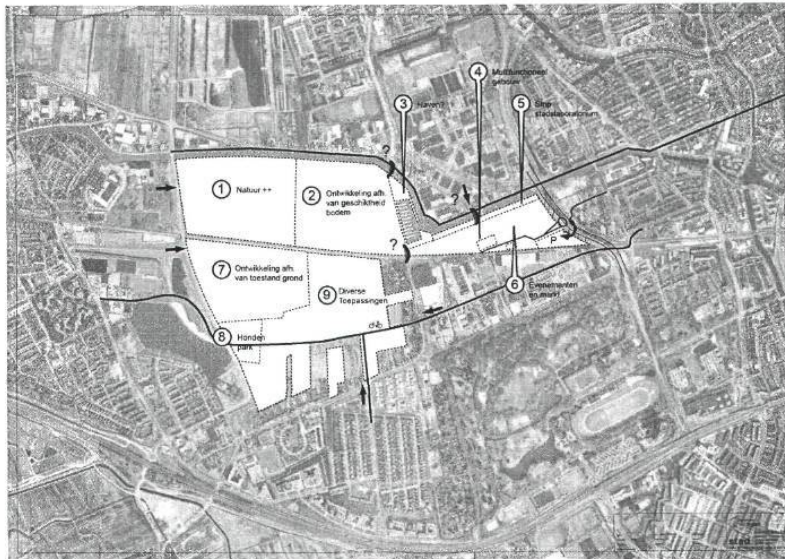
Met de idee-inzenders en initiatieven die een bedrijfsplan hadden aangeleverd is in maart een schetsdag georganiseerd. Op deze dag is de samenwerking, de onderlinge afstemming en het ruimtebeslag geëxploreerd. We hebben geprobeerd om alle initiatieven in één scenario te krijgen. Dat is echter niet gelukt. De uitkomst van de schetsdag leverden de eerste twee van de onderstaande scenario's op:

1. Samenwerking tussen Wolkenfabriek, Hondenpark, Campertopplaats, Stadsboerderij en Suikerkas; de showcase van de voedselstrategie; een ontmoeting van producent en consument, gekoppeld aan educatie en innovatie.
2. Samenwerking tussen Wolkenfabriek, Hondenpark, Campertopplaats en Suikerveld; een integraal idee van evenementen, tijdelijk bouwen en recreatie & natuur.
3. Geld verdienen en waarde creëren. Dit scenario zet, nog meer dan bij 1. en 2., maximaal in op geld verdienen en waarde creëren. Dit kan betekenen dat (een deel van) bovenstaande initiatieven niet gehonoreerd kunnen worden. Voorbeelden van nieuwe mogelijkheden zijn: een betaald parkeerterrein, een buffer- en werkterrein voor grote bouwprojecten, commerciële verhuur e.d.
4. Een combinatie van de 'beste' onderdelen uit bovenstaande 3 scenario's. Het gebied is groot genoeg en zeer divers.

De scenario's verschillen inhoudelijk en in financiële potentie.

## Collegebrief - Toekomst van de Suikerfabriek

volgvel 3



Overzichtskaart met voorbeelden van invullingen; ter indicatie

Dit vraagt om een nadere uitwerking waarbij wij vinden dat het tot stand komen van een gezond verdienmodel uitgangspunt moet zijn.

Wij stellen voor dat wij voor alle scenario's de verdienpotentie onderzoeken. Ook zullen wij de rollen van de deelnemers nader definiëren. Dit totaalbeeld levert, samen met de uitkomsten van de opiniërende discussie met uw raad, belangrijke informatie op voor het maken van het uitvoeringsscenario.

Daarnaast stellen wij voor om per direct aan de gang te gaan met die initiatieven die binnenkort gerealiseerd kunnen worden. Dat zijn bijvoorbeeld Hondenpark, Wolkenfabriek en Campertopplaats. Hierbij blijft gelden dat de initiatiefnemers verantwoordelijk zijn voor de totstandkoming en de financiering en dat de gemeente faciliteert.

Ook willen wij inhoud geven aan de natuurontwikkeling van de noordwestelijke vloeivelden.

### Andere aspecten

#### *Aantrekkelijke plek*

Dankzij de openstelling van het terrein in de 'prijsvraagperiode' en de presentatie van het Floriade-ontwerp in het zeegebouw, is de Suikerfabriek bekend geworden. Dat merken we aan de vrijwel continue verzoeken om daar iets te mogen organiseren: nieuwjaarsbijeenkomsten, auditierondes, feesten, filmopnames en voorstellingen.



## Collegedebat - Toekomst van de Suikerfabriek

volgvel 4

Als het enigszins mogelijk is worden deze verzoeken gehonoreerd. Het is goed voor de bekendheid van het terrein en ook de (bescheiden) inkomsten zijn welkom. Om de evenementen binnen mogelijk te maken, heeft het zeeffgebouw een nieuw dak gekregen, is het van binnen schoongemaakt, zijn er meerdere vluchtwegen gemaakt en zijn er basale veiligheidsvoorzieningen aangebracht. Deze zomer gaan Noorderzon en Noorderlicht gebruik maken van het zeeffgebouw. Dan komen er veel nieuwe bezoekers die het unieke gebied en het indrukwekkende gebouw ontdekken.

### *Ontsluiting en veiligheid*

De ontsluiting van het terrein voor het autoverkeer is goed geregeld. Dat verkeer maakt gebruik van de westelijke ringweg. De bereikbaarheid voor fietsers en voetgangers is echter minder en dreigt zelfs te verdwijnen. Nu kan het langzaam verkeer nog gebruik maken van de spoorwegovergang bij de Van Heemskerckstraat, maar ProRail is van plan om deze overgang medio dit jaar op te heffen. We zijn met ProRail in gesprek maar vrezen dat we deze opheffing niet ongedaan kunnen maken. Willen wij het terrein bereikbaar houden voor voetganger en fietser dan moet er een alternatief komen. Het meest voor de hand ligt dan een brug over het Hoendiep. Op dit moment is geen dekking voor de kosten van de tijdelijke brug. Voor de tijdelijke ontsluiting tijdens evenementen is een noodscenario aanwezig.

Veiligheidsdeskundigen hebben aangegeven dat er nu maximaal 500 mensen op het terrein mogen. Als het gebied verder ontwikkeld wordt is 500 bezoekers veel te weinig. Daarom hebben we een plan gemaakt om meer mensen toe te kunnen laten en zijn daarover in gesprek met de veiligheidsmensen.

We willen het gebied graag permanent openstellen voor het publiek. Daarvoor zijn naast bovengenoemde ontsluiting, investeringen nodig die het gebied voldoende veilig maken.

### *Motie jongerenhuisvesting*

Eind vorig jaar hebben wij uw raad een brief, gedateerd 13 december 2012, gestuurd als reactie op uw motie d.d. 16 februari 2011 ten aanzien van de jongerenhuisvesting.

### *Fietspad De Verbetering*

De aanleg van het fietspad De Verbetering is een lang gekoesterde wens van VWH en een logische stap in de ontwikkeling van het fietspadennetwerk. Er ontstaat een snelle, directe fietsverbinding tussen Hoogkerk en Groningen. Deze kortsluitroute is belangrijk voor forenzen, scholieren en is interessant voor recreanten. Bovendien fungeert deze verbinding ook als ontsluiting voor het gebied van de Suikerfabriek ten zuiden van de spoorlijn.

Het fietspad is onderdeel van het programma Verkeer en Vervoer 2013. Realisatie verwachten we in 2014.

## Collegebrief - Toekomst van de Suikerfabriek

volgvel 5

### *Flora en Fauna*

In 2012 is in twee rondes een ecologische inventarisatie uitgevoerd. De resultaten bevestigen in grote lijnen de natuurwaarde van een groot deel van het terrein en de status als onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur. Het is vooral voor vogels en vleermuizen in relatie tot de stedelijke context een zeer bijzonder gebied.

Deze bijzondere natuurwaarden moeten gerespecteerd worden. Maar dit betekent niet dat er grote blokkades zijn voor nieuwe ontwikkelingen. Zij moeten zorgvuldig ingepast worden. Het gebied zal veranderen, maar veel natuurwaarden kunnen behouden blijven. De vloeivelden zijn het foerageergebied van bijzondere vleermuizen. Vooralnog willen wij een groot deel van de vloeivelden daarvoor in stand houden.

Met de natuurorganisaties is afgesproken dat zij betrokken worden bij het terrein. Er vindt regelmatig afstemming plaats, er worden adviezen gevraagd. Waar mogelijk werken de natuurorganisaties mee: zij geven rondleidingen.

### **Terugblik proces Prijsvraag**

In 2008 sloot Suiker Unie Groningen haar poorten en werd het terrein ontmanteld. In 2011 werd de gemeente Groningen de nieuwe eigenaar van het 125 ha grootte terrein. In de structuurvisie Stad op Scherp, die door uw raad in 2009 is vastgesteld, werd dit grote terrein preventief als een plek zonder bestemming uitgeroepen. Groningen had toen en heeft nu voldoende locaties beschikbaar voor woningbouw, kantoren en bedrijventerreinen.

Er werd een prijsvraag uitgeschreven, De Campagne. Deze ging van start in september en sloot in november 2011. In deze maanden werd het terrein opengesteld voor het publiek. Na meer dan een eeuw gingen de hekken van het grootste fabrieksterrein van Noord Nederland open voor het publiek.

Deze kennismaking leidde tot bijna 180 inzendingen voor de prijsvraag, van uiterst professioneel tot zeer eenvoudig. Een externe jury riep uiteindelijk 15 ideeën uit tot 'meest kansrijk'.

Vlak voor de sluiting van de prijsvraag werden wij getipt over de Floriade 2022. Een andere mooie gelegenheid om de potenties van het terrein van de Suikerfabriek onder de aandacht te brengen.

De Nederlandse Tuinbouw Raad verkoos in september 2012 de plannen van Almere. Als gevolg van dit proces is een groep mensen verbonden aan de noordelijke topsectoren, zonder de gemeente, doorgestaan met het exploreren van het basisidee. Deze groep bestudeert alle mogelijkheden tot innovatie op het gebied van voedsel, energie en gezondheid. Ondernemers tonen zich geïnteresseerd. Hieruit is het initiatief van de Suikerkas voortgekomen.

Ook is er een initiatief dat goede mogelijkheden ziet voor stadslandbouw op het terrein.

## Collegebrief - Toekomst van de Suikerfabriek

volgvel 6

Ondertussen waren er gesprekken met de inzenders van het 'meest kansrijke idee'. Over hoe zij denken over de uitvoering, de haalbaarheid, de samenwerking met anderen en de financiering. De gemeente subsidieert immers niet en voert de ideeën niet uit, dat zijn de uitgangspunten voor de prijsvraag geweest. Bij een aantal inzenders resulteerden deze gesprekken in een bedrijfsplan en een aantal inzenders trok zich terug. Uiteindelijk bleven de hierboven beschreven 8 initiatieven over.

### **Participatie**

Het mag duidelijk zijn: de ontwikkeling van de Suikerfabriek is van stedelijk en regionaal belang. Dat neemt niet weg dat wij de directe omgeving van het terrein zorgvuldig gaan informeren. We denken te beginnen met een huis-aan-huisbrief en een bewonersavond. Daarna wordt de website de belangrijkste bron van informatie.

### **Concluderend**

Wij hebben met de Suikerfabriek een groot avontuur in handen. Hier ligt een geweldige kans om begrippen als samenwerking en co-creatie waarachtig inhoud te geven. We willen met initiatiefnemers een metamorfose tot stand brengen: een ruig, verlaten fabrieksterrein transformeert tot een stedelijke trekker van nieuwe activiteiten en werkgelegenheid met veel bezoekers.

Daarnaast is het van belang – zeker in het huidige tijdsgewricht – dat we alle mogelijkheden openhouden om geld te verdienen met het terrein.

Graag willen wij met uw raad een opiniërende discussie voeren over de wijze waarop de gemeente de scenario's moet wegen, zodat wij uw raad een uitvoeringsvoorstel kunnen voorleggen.

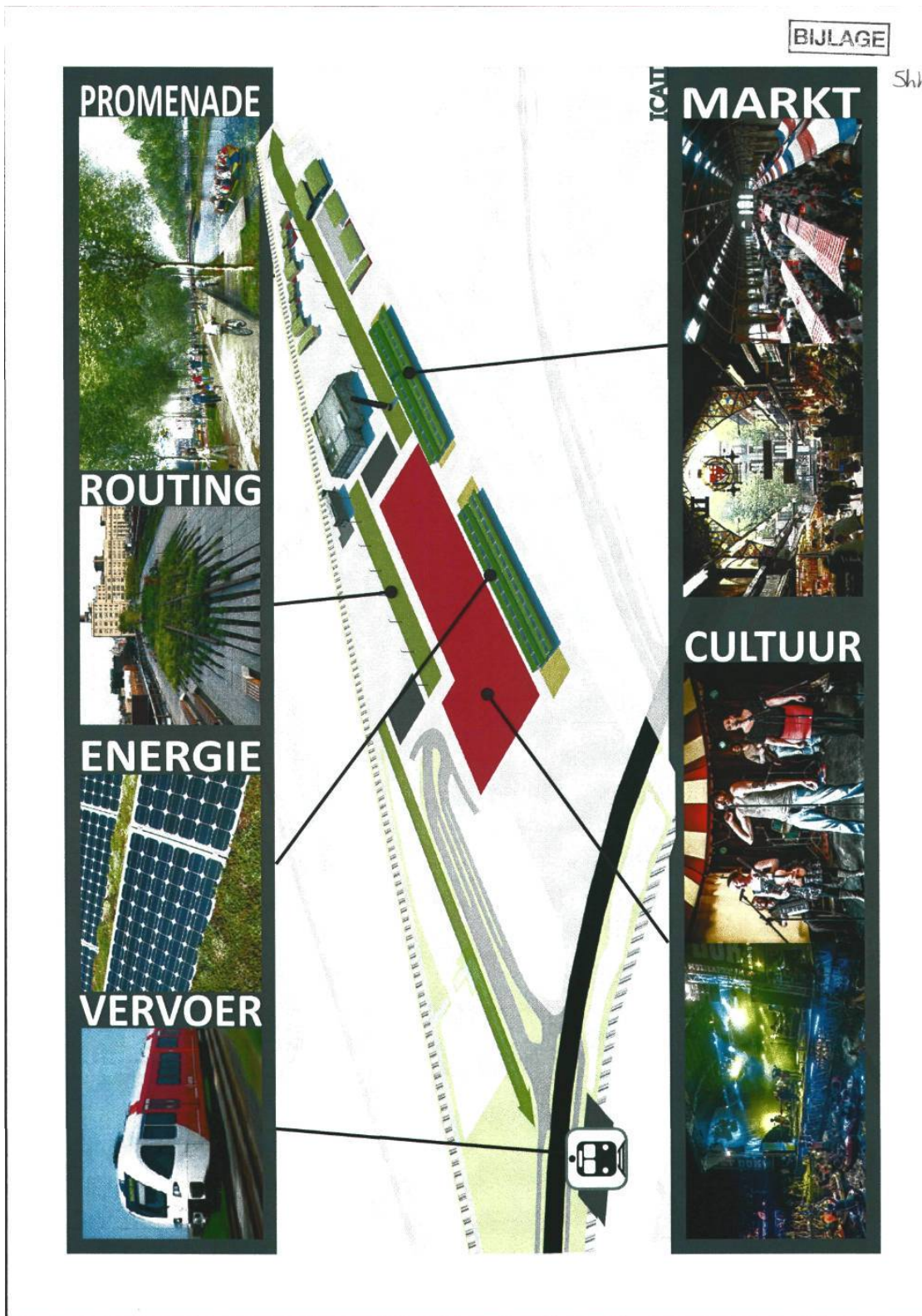
Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van Groningen,

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

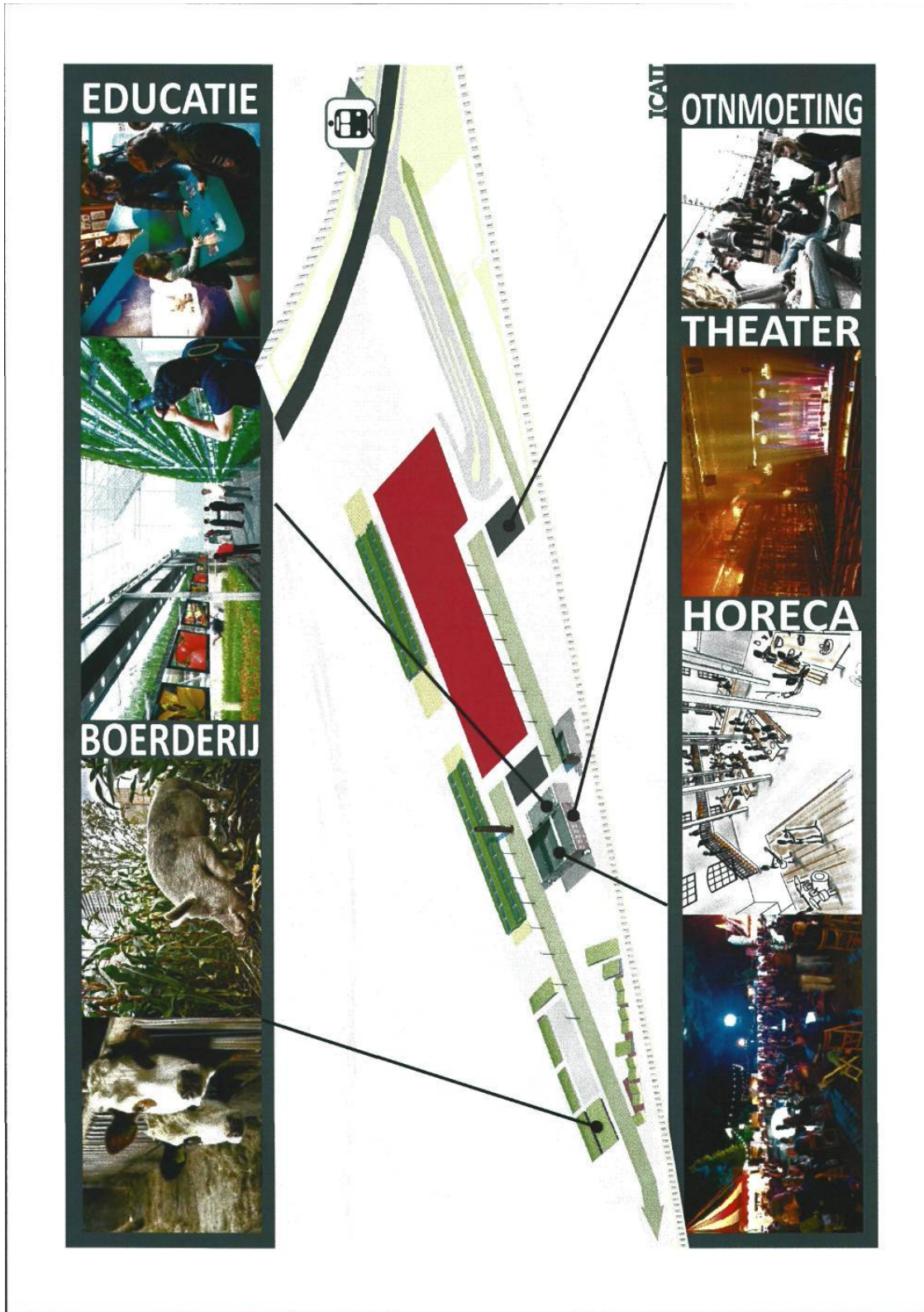


de secretaris,  
drs. M.A. (Maarten) Ruys





Collegebrief - Toekomst van de Suikerfabriek



# Collegebrief - Toekomst van de Suikerfabriek



# Collegebrief - Toekomst van de Suikerfabriek

BIJLAGE

## NOTITIE

Onderwerp: **Park Suikerkas**  
Datum: 4 april 2013  
Auteur: Jola Meijer i.s.m. partners

### Samenwerkingsverband

#### **Suikerkas+ | Stadsboerderij | in combinatie met prijsvraagwinnaars**

*Elk plan dient afzonderlijke zijn voorstel en aanbod in (zie bijlages).*

### Inleiding

In de bijeenkomsten van de gemeente op 8 en 14 maart jl. zijn de verschillende initiatiefnemers gevraagd hun voorstellen tot 1 plan samen te smeden. Wij hebben respect voor de ideeën die ingediend zijn en waar mogelijk zijn deze in te passen. Het vervolg Floriadeplan *Suikerkas+* ziet zich goed samen gaan met *Stadsboerderij* en de prijsvraagwinnaar *Wolkenfabriek*. Voor de hondenuitlaat plek en camperplaats is voldoende ruimte en wellicht kan *Klont* in de ontwikkelfase ook bijdragen. Vandaar dat we de verschillende voorstellen (*Suikerkas+*, *Stadsboerderij*, *Wolkenfabriek*, hondenuitlaat plek en camperplaats) in 1 plan op tekening hebben samengevoegd. Op grond van de tekening bodemgesteldheid van de gemeente komt duidelijk naar voren dat een groot deel van het bruikbare Suikerfabriekterrein daarmee ingevuld is. Nadrukkelijk zien we de ontwikkeling van het terrein als een Groeimodel.

### Het terrein heeft zones met de volgende functies

- *Suikerkas+*, stadslandbouw: naast productie-unit ook interessant om te bezoeken
- *Stadsboerderij*: ook recreatieve/educatieve functie
- Bestaande gebouwen: Het grote gebouw voor cultuur, horeca, kennisplatform, laboratorium. Het kleinere gebouw voor kantoorruimtes bv voor bedrijven die zich willen inzetten voor duurzame ontwikkelingen.
- Terrein evenementen, marktplaats (verkoop streekproducten), ondernemers/bedrijvigheid
- Parkeren, bereikbaarheid
- Overig gebied voor Hondenpark, camperplaats en te respecteren natuurwaarden

### Inzet

De afgelopen eeuw hebben we ons best gedaan om alles te scheiden, de opgave is nu om dat weer te verbinden. De land en tuinbouw, c.q. de agro food sector, gaat in de toekomst steeds meer in de stedelijke omgeving plaatsvinden. Bundeling van kennis én het gegeven dat het terrein van de Suikerfabriek ruimte biedt om te experimenteren maakt dat de tijdelijke invulling/ gebruik een interessante plek kan worden. Als de tijdelijkheid een succes blijkt te zijn, kan het omgezet worden in een permanente bestemming. Zo nodig worden onderdelen na 10 - 15 jaar verplaatst.

### Doel

Het verbinden van initiatieven in de vorm van het *Park Suikerkas* (werktitel) met diverse partijen waar andere partners zich bij aan kunnen sluiten. Met dit park wordt de voedselstrategie toegepast op een tot nu toe ongebruikt terrein in de stad Groningen.

## Collegebrief - Toekomst van de Suikerfabriek

### Plan van Aanpak

#### De eerste stap

De rijkdom verwoord in het Bidbook Floriade is verder gebracht. Eind november 2012 en eind februari 2013 zijn met alle partners (gemeente, topsectoren, projectleiding) een 2-tal bijeenkomsten gehouden. Daarin werd het initiatiefvoorstel van LTO – projecten i.s.m. ondernemers als eerste uitvoeringsproject positief omarmd.

Wat bleek: onverminderd enthousiasme over de mogelijkheid te starten binnen het thema voedsel met een Stadskwekerij+ en de ambitie om in samenhang innovatie te realiseren met water, energie en gezond. Dat maakt dat het Floriadebudget geen weggegooid geld is.

### Voorstel Park Suikerkas (werktitel)

#### Bijdrage in waardecreatie

- **Samen met de Stadsboerderij/Wolkenfabriek** past de Suikerkas+ in het voedselbeleid gemeente Groningen, provincie Groningen en op Regiovisie GA.
- **Verbinding stad-platteland:** met voedsel als drager worden de producenten en consumenten van voedsel op het *Park Suikerkas* weer bij elkaar gebracht
- Suikerkas+ is een **eerste aanzet** tot een commerciële vorm van stadslandbouw.
- Verduurzaming Landbouw Provincie Groningen. De provincie wil nieuw beleid ontwikkelen voor de **verduurzaming van de landbouw in Groningen**. Denken over vier thema's: 1 landbouw in Groningen: een wereldspeler in Groningen. 2 landbouw: een passende schaal? 3 landbouw: koploper in duurzaamheid? 4 landbouw: een zaak van ons allemaal.
- **de topsectoren Water, Food, Energy en Health** zijn gezamenlijk betrokken **ook in dit voorstel**. Een visie op wat je met water en energie aanvullend kunt, wordt uitgewerkt, bv behoort drijvende teelt/kassen tot de mogelijkheden. Hoe kun je water Hoendiep inzetten voor gebruik op het Suikerfabriekterrein etc. Is er een energie kringloop te starten, aan te sluiten op restwarmte Suikerfabriek Hoogkerk. Het produceren van gevarieerd voedsel dichtbij draagt bij aan gezond leven. Kortom genoeg uitdagingen om uit te werken.
- **Onderwijs/ Educatie:** de plannen zijn een combinatie van educatie en productie. Onderwijsinstellingen zijn hierin zeer geïnteresseerd, van AOC Terra tot RUG/WUR. Het ontwikkelen van de plannen is materiaal voor onderwijs, ervaringstrajecten in een laboratoriumachtige setting. Door Hanzehogeschool/RUG is onlangs Entrance opgezet (Zernike), zij hebben belangstelling om experimenten ook hier op te zetten. Voor AOC Terra is voedselstrategie een speerpunt, ze hebben daar al projecten in lopen. Wellicht is er op onderdelen cofinanciering mogelijk.
- **Bewustwording:** het voorstel verbindt burgers weer met land- en tuinbouw, de leverancier van zijn voedingsstoffen, waardoor begrip kan ontstaan voor de wijze waarop voedsel wordt geproduceerd en men weer weet wat men eet. Het is gericht op groente en fruit, productie en afzet, maar ook zuivel en vlees uit de regio kunnen hier hun afzet krijgen. Gedragsbeïnvloeding. De plannen om regionaal voedsel via korte lijnen bij burgers te krijgen is kansrijk en speelt in op een trend. Boeren en producenten in het gebied Middag-Humsterland willen de krachten bundelen en op het terrein t.z.t. (verkoop) activiteiten ontwikkelen.
- **Sociale werkvoorziening:** mogelijkheid voor inzet van sociale werkvoorziening. De gemeente heeft belang om mensen met handicap, wellicht via een opleiding, een rol te geven in dit project



## Collegebrief - Toekomst van de Suikerfabriek

Er is voldoende ruimte voor **andere initiatieven: horeca, experimentele/starters, bedrijvigheid, cultureel** om zich aan te sluiten. Ontwikkeling van culturele functies in het Zeefgebouw en op het verharde terrein zijn daarvoor logische plekken. Voor de te ontwikkelen marktplaats c/q strook van bedrijvigheid langs het water is behoefte aan ontwikkelende partijen. Plan voor een haven kan een goede toevoeging zijn. Dit voorstel geeft naar ons idee een inzichtelijke ontwikkeling, haalbaar en mee te starten.

### Potentie

- Aansluiting op innovatie topsectoren. Er wordt ingezet op het nieuwste van het nieuwste, vlakbij de stad, op het terrein op gebouwen, interessant voor andere ondernemers. Veelzijdigheid aan temperatuurverschillen biedt kansen voor cascadering. Vanuit energie-oogpunt unicum, waard om verder te onderzoeken. Meiny Prins (Priva) is daar nog steeds in te betrekken.
- Een enthousiasmerende bijzondere ontwikkeling in gang te zetten, die het gebied voor consument, recreant aantrekkelijk maakt.
- Tijdelijkheid kan begin vernieuwing zijn, delen kunnen na ca. 15 jaar overgeplaatst worden.

### En overigens

- De groene as Suikerfabriek-binnenstad, zou meegenomen moeten worden in een nieuwe structuurvisie. Ontsluiting en bereikbaarheid van het gebied zijn voorwaarde voor ontwikkeling.
- Niet beperken tot het terrein maar grotere zone ?
- Op zoek naar een nieuw Leitmotiv voor een manifestatie in de toekomst en wanneer dat plaats zou kunnen vinden. Zijn er momenten/gebeurtenissen waar een nieuw thema op aan kan sluiten.

### De 1<sup>e</sup> fase

#### *Haalbaarheidsonderzoek – Businessplan*

De plannen voor Suikerkas+ , Stadsboerderij en aantal prijsvraagwinnaars moeten op elkaar worden afgestemd. Onderzoeken of en hoe het onderwijs, vnl. in eerste instantie AOC Terra, participeert met het opzetten van een Kenniswerkplaats. Op welke wijze de sectoren zich kunnen profileren door op de verbinding van thema's in te zetten.

Dit geheel moet uitgewerkt worden in een gedegener haalbaarheidsstudie: welke ondernemers, marktconsultatie gewenste functies horeca etc., financieel inzicht (kosten en opbrengst), welk model gebiedsontwikkeling (zo nodig verschillende scenario's voorleggen). Wij willen dat doen i.s.m. Rabo-bank.

#### *Organisatie*

En ander belangrijke component is een voorstel voor de organisatie incl. bestuur, bestaande uit vertegenwoordigers van de pijlers overheid, ondernemers, onderwijs. Een duidelijke regie is nodig opdat ieder zich kan richten op zijn eigen doelgroep(en).

## Collegebrief - Toekomst van de Suikerfabriek

### Voorwaarde om verder te gaan, wat vragen we van de gemeente

1. Mandaat.  
Voorwaarde om verder te gaan is het krijgen van mandaat van de gemeente; een positief commitment. Partners willen zich dan pas verbinden en beried werkzaamheden te verrichten.
2. Capaciteit  
We vragen de gemeente te participeren in de uitvoering van het haalbaarheids-onderzoek binnen een bepaald maximaal tijds- en middelenbeslag.  
Gedachte capaciteit nodig van : EZ, know how businessplan, Grondexploitatie-planeconoom, bestemmingsplan, regelgeving en beleidsafdelingen. Ook expertise t.a.v. sociaal beleid (werkvoorziening) is welkom.
3. Tijd  
De inschatting is dat voor deze haalbaarheidsstudie ca. een half jaar nodig is.
4. Financiën (*Zie bijlage voor onderbouwing, de notitie Begroting Haalbaarheidsonderzoek*)  
Op basis van de raming denken we dat voor de haalbaarheidsstudie € x nodig is. (Kanttekening bij de raming, het is nog geen offerte).  
Wij stellen ons voor ca. vijf partijen te vragen zich te verbinden aan deze fase. Elke partij zou ca. € y bij moeten dragen.
  - Vanuit LTO aanvraag bij LTO Noord ondersteuningsfondsen. Ze steunen kansrijke initiatieven vaak als cofinanciering. Zij hebben al een klein budget beschikbaar gesteld.
  - Vervolg overleg Rabo (Stad en Midden en landelijk). Rabobank is de grootste financiële speler in voedselvoorzieningszekerheid (zeker in de glastuinbouw) en wil dat blijven. Ze stelt expertise beschikbaar en zoekt naar financiering.
  - Het CCC centre (RUG) ziet wellicht kansen een bijdrage beschikbaar te stellen, als Kennisinstelling willen ze naast onderzoek ook graag een Kennis Platform realiseren.
  - Overheden: gemeente, provincie, regio
  - Topsectoren: energie, water, healthy ageing, e.v.
  - Op de agenda van Europese fondsen aanhaken (2014 – 2020)
  - AOC Terra op onderdelen

### Wat levert het op

Het is de start van een prachtige, innovatieve ontwikkeling met als drager voedsel. Het wordt een toevoeging aan het programma van de stad, het is attractief voor haar bewoners en heeft ook een Leisure functie. Er ontstaan nieuwe verbindingen en mogelijkheden voor recreatie, educatie (o.a. boerderijeducatie, werkplaatsen, leerbedrijf, kennisplatform, tentoonstellingen) markt en participatie voor stadgers. Dit alles op commerciële basis met een verdienmodel zowel voor ondernemers als ook de gemeente. Hiermee heeft het *Park Suikerkas* een duidelijke aantrekkingskracht voor heel Noord-Nederland en dient het ook als voorbeeld voor andere gebieden in Nederland. We laten hier pilots zien die aansluiten bij transitieprogramma's van het Akkoord van Groningen, provinciale doelen en meer.  
*Zie verder ook de apart ingediende voorstellen Stadsboerderij, Wolkenfabriek, Suikerkas+.*

## Collegedebrief - Toekomst van de Suikerfabriek

### Voorstel voor Organisatie

Hierbij doen wij, de werkgroep Suikerkas+ , Stadsboerderij en AOC Terra, het volgende organisatievoorstel, onder het motto simpel en 'Small is beautiful'.

Tevens moet helder worden wie het initiatief draagt, wie is/wie zijn opdrachtgever.

De organisatie m.b.t. het ontwikkelen van het Bidbook heeft zeer goed gewerkt. Analoog daaraan stellen we een team voor met vertegenwoordigers vanuit Ondernemers, Onderwijs en Overheid. Spil in het geheel is de projectleiding die goed op de hoogte is en verbinder van alle externe partijen en die ook kennis heeft van overheden.

Als logische partners zijn dat:

- Andre Rotteveel, LTO, productie en afzet
- ICA2: Partners Prinsconsult, (Bram Prins en Elise Keurentjes), SKETS (Janpiet Nicolai en Daan Hammink), Riemersma Bouw en Project (Riemer Riemersma), Cowhouse (Rinse Andringa), **stadsboerderij**
- AOC Terra
- Rabobank
- kern vml Floriade team. Topsectoren in beeld voor de invalshoeken water, energie en gezond en wat zij hier kunnen inbrengen
- vertegenwoordigers overige prijsvraagvoorstellen
- projectleiding, Jola Meijer, coördinerend en verbindend

## Collegebrief - Toekomst van de Suikerfabriek

**Bijlage: resultante van vele gesprekken.**

**Waarom nog meer interessant, voor welke problemen is het mee een oplossing**

- Waarde creatie – ondernemend (economie) laboratorium – renderend.
- Overlap met voor de stad belangrijke beleidsthema's op gebied van energie, duurzaamheid, etc.
- Om te verduurzamen moeten er stappen genomen worden. Er moet snelheid komen in transitie: onze burens zijn veel verder.
- Het Suikerfabriekterrein kan stap zijn in gebruik restwarmte Suikerfabriek Hoogkerk, UMCG
- Koppeling: Productie Suikerfabriek Hoogkerk - smartgrid (Kema), Opslag Suikerfabriekterrein, Suikerkas, Gebruik in de stad. (Zichtbaar maken van verbinding)
- De stad moet economische groei scheppen.
- Voor voedselproductie moeten de infrastructures anders (onderzoek PW &C), klimaatbestendiger, drijvend/ vernieuwend.
- Rol voor voedselbank
- Mogelijkheid gebruik van sociale werkvoorziening. De gemeente heeft momenteel een bestand van 6000 personen die wellicht via een opleiding een rol kunnen spelen in dit project.
- Voedselsector heeft belang bij gezond, lekker en veilig -> glastuinbouw. Obesitas bestrijden, we moeten gezonder leven
- Kennisontwikkeling t.a.v. de thema's water, energie, voedsel en gezond uitzetten in Groningen, hier het verzamelpunt worden in onderzoek -> overweging: instellen Leerstoel Transitie
- Onderwijsinstellingen hebben grote behoefte aan projecten, die komen hier in hoge mate uit voort.
- Industriële smartgrids -> wonen
- Energie Transitie Park – industrieel metabolisme
  - Stad – Suikerunieterrein/ Meerstad, kan het water bij, energie units, transport (zuiden van de stad), afval (Attero)
  - Veld met experimenten voor bio-based bouwen (grondstoffen voor bouw).
- Getrapte Kas, toevoegen exoten

**De Floriade partners (Van SER tot Gasunie, zie Bidbook) zien in het voorstel Suikerkas de mogelijkheid om dit plan te benutten als nieuwe samenbindende "kapstok" waarmee die innovatiesporen een logische plek in Groningen krijgen.**

- Creëren van een Marktplaats van ontmoetingen -> uitwisseling van bedrijven/studenten. Alles in onze noordelijke genen en komt hier samen.
- Vismarkt 2.0. (het 'Ikea model'), een goede basis kan uitgroeien. Experimenteer, laat groeien, bijschaven etc. Vaste punten benoemen. Restaurateurs en catering zoals Dick Soek hebben al wel aangegeven, ik zou 1 plek willen hebben waar ik mijn diverse ingrediënten wil halen.
- Healthy Ageing is verbinding tussen voedsel en gezond leven voor consument. Met dit concept wordt 1<sup>e</sup> kwaliteit lokaal beschikbaar. Meest duurzame producten worden in NL geproduceerd, die voeren we uit (export hoog).
- Verdienprocessen op de grond niet in/met de grond.

## Collegedebrief - Toekomst van de Suikerfabriek

- Meerdere productiemethodes voor alles (aardappelen, graag, groente-fruit-eiwitten)
- Weer integraal werken, we hebben de afgelopen eeuw alles gescheiden. Minimale schaalgrootte, vergelijkbaar met mooie voorbeelden als de Hallen in Parijs, de vismarkt in Tokyo.
- Dit voorstel gaat verder dan de kassen aan de rand van een stad. Hieraan andere zaken koppelen wellness, zout in de grond – bronnen (Nieuwe Schans)
- Sociale doelen: moeilijk aan het werk komende groepen helpen/plek geven. Sociale werkplaats etc. Volkstuinen / schooltuinen leefomgeving als medicijn, gedwongen om te bewegen, zelf plukken Huis van de Smaak
- Het cluster van 8 multinationals zien te betrekken! Avebe, Friesland Campina, Suikerunie in het Noorden

### Partners die al betrokken waren en binden van nieuwe; verbreding

#### Ondernemers

1. **Vanuit de Topsectoren** staan de innovatieve clusters Energy Valley, waterbedrijf Groningen, NOM (Bio-based Economy), Healthy Ageing positief. Zij zien goede mogelijkheden om innovaties mee vorm te geven. Water Alliance, wil vanuit de watertechnologie kant ook betrokken blijven, maar willen dit in eerste instantie overlaten aan het Waterbedrijf Groningen en wellicht ook waterschap Noorderzijlvest (in praktische zin partners). Water Alliance als clusterorganisatie wil zich hier achter scharen. Dit geldt ook voor Sensor Universe die graag betrokken blijft.
2. **VNO/ NCW , MKB, SER NN:** Voor een vervolg is het van belang dat een duidelijk beeld ontstaat over de opdracht die we gezamenlijk willen waarmaken. Goed om de ambitie te hebben de branding van Noord Nederland ter hand te nemen. Enerzijds met als doel jongeren/studenten te interesseren en anderzijds bedrijven om hier te investeren en samenwerking te zoeken. De branding van Noord Nederland is tot nu toe verdeeld over 3 marketing organisaties die vooral de toeristisch recreatieve doelgroep proberen te bereiken. Het bereiken van studenten en bedrijven is een heel andere opgave die op noordelijke schaal wellicht mogelijk is.
3. **Lodewijk Hoekstra:** betrokkenheid media. Hij richt zich op duurzaam tuinieren, [www.eerlijk buitenleven.nl](http://www.eerlijk buitenleven.nl), via Greenkids. Er zijn contacten over t.z.t. kids-tv programma vanuit Groningen.

#### Overheden

1. De **Provincie Groningen** heeft ook positief gereageerd. Er wordt gezocht naar aansluiting programma's provincie en financiële middelen.
2. Het **Platform kas als Energiebron** te Zoetermeer betrekken

#### Onderwijs

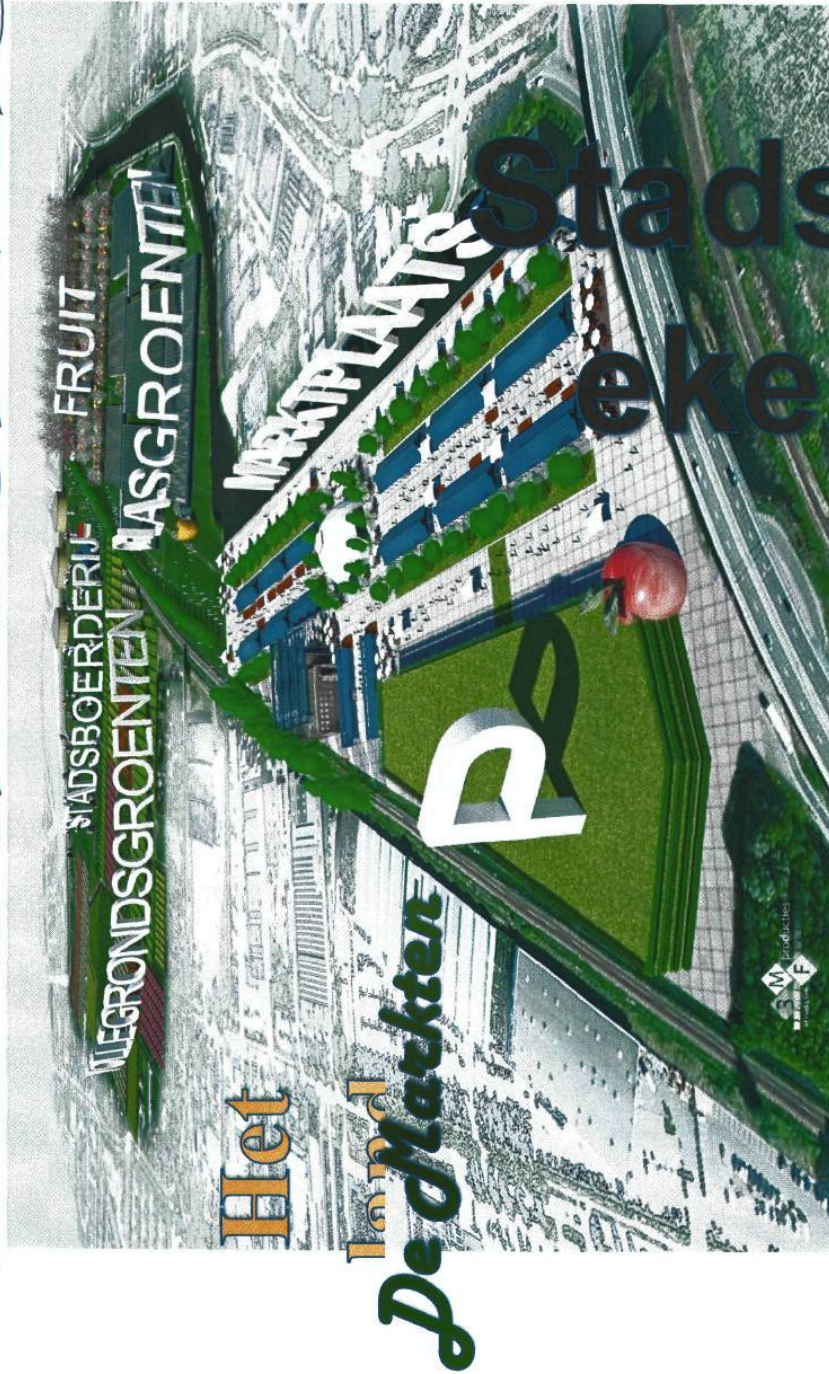
1. **AOC Terra**  
Overleg met kennisinstelling AOC Terra leverde groot enthousiasme op. Zij zien potentie, want hun opdracht is om, in opdracht van het ministerie van Economische Zaken, het

## Collegebrief - Toekomst van de Suikerfabriek

groene onderwijs beter maatschappelijk en beroepsgericht te positioneren. Deze opdracht heeft geleid tot het ontwikkelen van de zogenaamde Kenniswerkplaatsen. Voor 2012 en 2013 wil AOC Terra nadrukkelijker bij de stad betrokken zijn, vandaar het enthousiasme over het Floriade initiatief. AOC Terra is tevens het loket voor Hanze Hogeschool, Van Hall Larenstein en WUR. Naast de horticulture-afdeling van Terra ziet men bij Terra naast de thema's stadslandbouw, tuinbouw, plant en dier ook nieuwe thema's zoals food, voedselstrategie, biobased in de stad. Ook richten ze zich op het ontwikkelen van een zgn. Kenniswerkplaats in de stad, dat feitelijk erg goed zou kunnen op het Suikerunieterrein. AOC Terra kan daarvoor op verschillende financieringsbronnen een beroep doen.

2. **CCC (RUG)** is geïnteresseerd in de Suikerkas e.o. als experimenteer/ tentoonstellingsgebied. Een concept, waarmee door universiteit, hogeschool en het bedrijfsleven veel kan worden gedaan. Het kan een mooie impuls kan geven aan ontwikkelingen rond het Carbohydrate Competence Center. De Suikerkas kan voor deze initiatieven, impulsen en ontwikkelingen het symbool zijn. Ontwikkelen van een Kenniscentrum waar je de wetenschap (RUG/biobased economy) zichtbaar maakt en waar de verbinding wordt gemaakt naar de praktijk. Aantrekken studenten en aantrekkelijke start ups. Voor Agrofood ligt er een kans, want zij zijn nog traditioneel.
3. **Groninger Talent Group**. Belangrijk onderscheidend element was de betrokkenheid van de studenten/jongeren, via o.a. de **Groninger Talent Group**. De grote uitdaging voor het Noorden is om jongeren te interesseren om te gaan studeren en later te werken in de sectoren waar Noord Nederland sterk in is. De moeilijkheid is dat voor veel jongeren niet duidelijk is wat het betekent om je toekomst te verbinden met de Energie sector, Watertechnologie, Life Sciences/ Healthy Ageing, Sensor Technology of Agribusiness.
4. **Seaport Xperience Centre Delfzijl**  
Misschien is Seaport Xperience Centre Delfzijl ook geïnteresseerd, aansluiting bij Kenniswerkplaats/ Platform als satelliet in de stad.

# De Suikerkeus

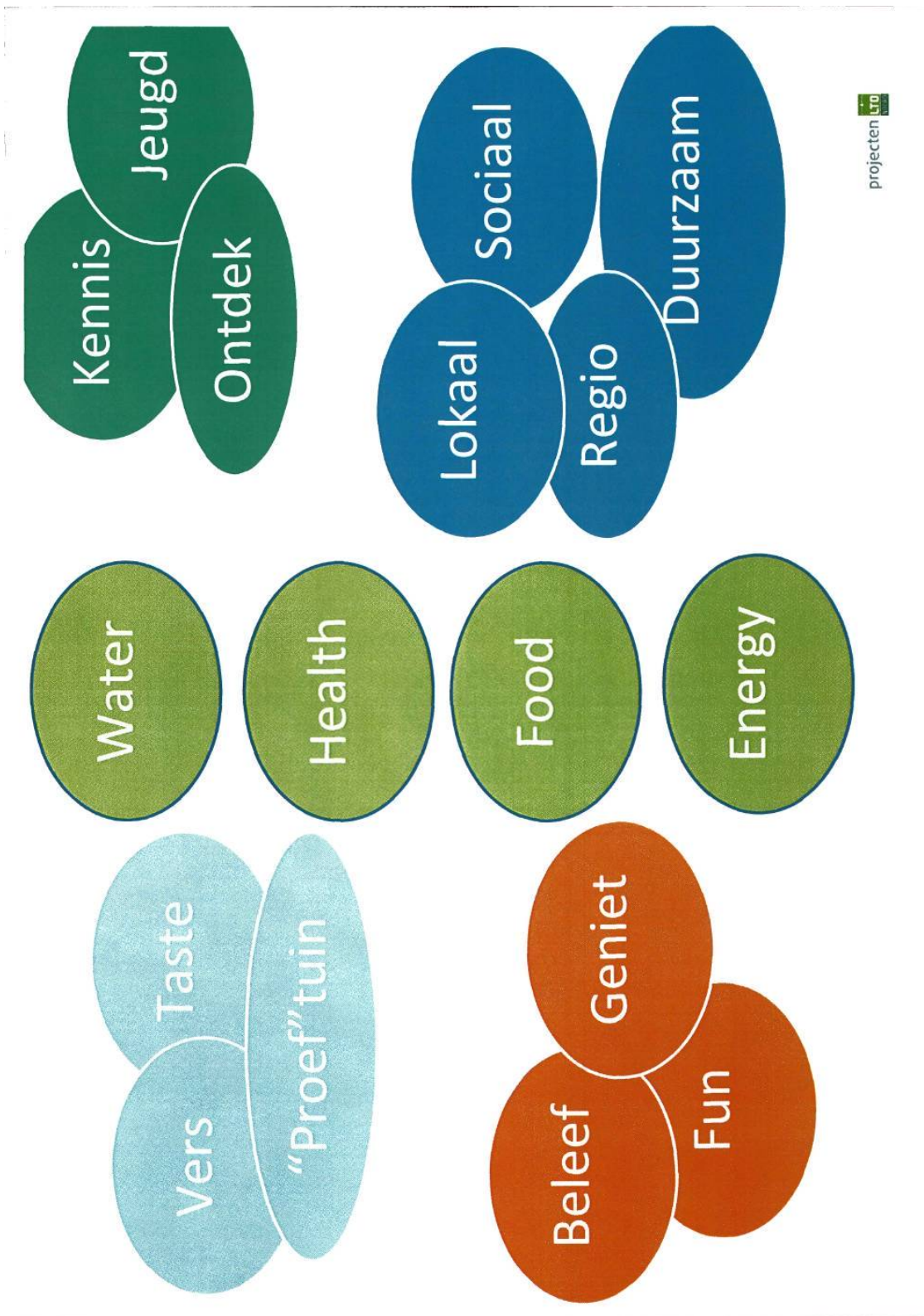


BIJLAGE

projecten 

# Stadsk eikeri

## Het Land De Markten





### De suikerkas

De suikerkas is de werknaam voor een bijzonder initiatief op het Suikerfabriekterrein dat voortkomt uit de plannen voor de Floriade.

Op het fabrieksterrein en de overige gronden is ruimte voor een gebiedsontwikkeling die wetenschap, producent en consument bijeenbrengt op de thema's health, food, energy en water.

De land- en tuinbouw komt weer waarneembaar in de stad op een duurzame en rendabele wijze. De duurzame productie van vers en gezond voedsel met een gesloten energie- en waterkringloop is beleefbaar. Voedsel van Groningers voor Groningers en door Groningers. Aangevuld met het beste uit de ommelanden.

Vers voedsel wordt laagdrempeliger verkrijgbaar en beleefbaar, nieuwe producten en smaken worden getoetst op de reactie van consumenten. Voor bezoekers is er op die manier altijd iets nieuws te leren en te ontdekken. Hier kun je proeven wat over een jaar in de winkel ligt.

De stadsboerderij en de stadskwekerij delen en rouleren gronden waardoor altijd verse grond beschikbaar is en de ziektedruk op een minimum blijft waardoor chemievrije teelt volle kansen krijgt.

De vele verschillende teelten zo dicht bij elkaar brengen, uitzonderlijke symbioses onder handbereik qua energiegebruik en nutriëntenbenutting.

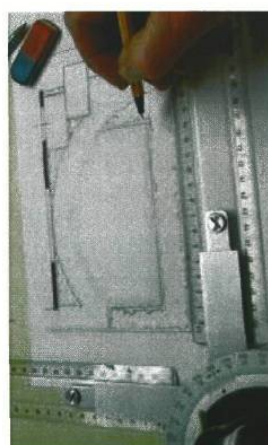
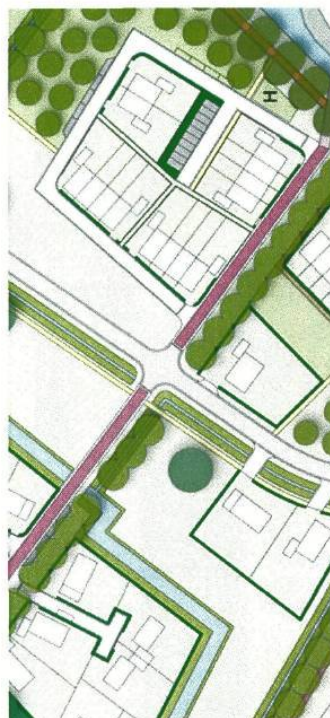
Afvalstromen uit de tuinbouw kunnen als co-vergisting mee in de vergisting van mest. Restwarmte en CO<sub>2</sub> kunnen worden aangewend in de glastuinbouw en met het digestaat kan de grond verder worden verrijkt.

De teelt en de afzet van de producten, alsmede de vele extra functies bieden een breed pallet werkplaatsen. Daarbij wordt bijzondere aandacht gegeven aan de invulling met sociale werkvoorziening en jeugd.

Dit veelzijdige initiatief wordt in de volgende hoofdstukken nader uitgewerkt en beschreven. Inmiddels zijn gesprekken gevoerd met veel potentiële stakeholders. De reacties zijn overweldigend positief.

In deze fase is het concrete doel om afspraken te maken over een haalbaarheidsonderzoek.

# Collegebrief - Toekomst van de Suikerfabriek



projecten  LTO

### **Tabula Rasa**

Met de overname van het Suikerfabriekterrein kwam in de stad Groningen 130 hectare grotendeels leeg terrein beschikbaar. Een unieke situatie die kansen biedt en vraagt om een goede invulling die de stad en haar ommelanden waardes oplevert die passen bij de uitdagingen van deze tijd.

### **Economie en stadsontwikkeling**

De beschikbaarheid van het terrein komt op een moment dat de financiële en vastgoedcrisis dwingt tot het pragmatisch inzicht dat de stad zo'n enorm terrein niet in één keer kan volgroeien. Er is dus behoefte aan een tijdelijke functie waarbij de grond op langere termijn voor de gemeente beschikbaar blijft.

### **Prijsvraag**

Gemeente Groningen heeft haar bewoners via een prijsvraag gestimuleerd mee te denken in de invulling. Dit resulteerde in veel creatieve ideeën. Concrete uitwerking en zelfstandige ontwikkeling vergt echter meer dan alleen een idee. De prijswinnende ideeën zullen nadrukkelijk meegenomen worden in de verdere ontwikkeling.

### **Floriade**

In 2012 werd door de Nederlandse Tuinbouwraad (NTR) een inschrijving gehouden voor de Floriade 2022. Groningen werd verkozen als één van de vier steden die een bidbook mochten uitbrengen. Met veel enthousiasme en creativiteit is een aansprekend concept ontwikkeld waarin veel thema's en cross overs uit landelijke ontwikkelingen, gecombineerd met regionale doelstellingen en organisaties leidden tot een wervend palet. Helaas viel de keuze van de NTR op Almere. De gemeente en regionale organisaties waren echter dermate geestdriftig over de gevonden symbiose dat al snel besloten werd een nieuw platform te bedenken om de doelstellingen alsnog te realiseren.

### **Potentie van het terrein**

De combinatie van uitgestrekte landerijen, vloeivelden, haven en fabrieksterrein biedt als vanzelf de potentie om natuur, agrarische sector en stad met elkaar te verbinden. De concrete uitwerking van de Floriade toonde die potentie en indeling nog eens loepzuiver aan.



projecten **UTO**

### **Thema's**

De gezamenlijke doelstellingen van de dragende partijen achter het oorspronkelijke Floriadeplan en dit nieuwe plan zijn gebaseerd op een aantal sterke thematische onderstromen:

#### **Maatschappelijk:**

Healthy Ageing  
Duurzaamheid (energieneutraal en carbonfootprint)  
Gezonde en betaalbare voeding  
Nieuwe normen en waarden voedselproductie  
Water

#### **Vanuit de stad Groningen:**

Stad van de smaak  
Sociale werkvoorziening  
Werk voor de "kaartenbak"  
Behoeftes aan groene uitlooptmogelijkheden  
Vitale stad met gezonde inwoners  
Attractieve waarde voor bezoekers uit regio en buitenland  
Scholing en opleiding op alle niveaus

#### **Vanuit de agrarische sector:**

Verbinding leggen tussen producent en consument  
Nieuwe afzetmarkten  
Nieuwe energieconcepten  
Verbindingen zoeken tussen teelten

#### **Vanuit de kennisinstellingen:**

Ruimte voor experimenten op korte afstand  
Testcentrum teelten  
Testcentrum consumenten

#### **Vanuit industrie:**

Testcentrum consumenten  
Communicatie met consumenten



projecten uto

### Het plan op hoofdlijnen

Dit projectplan omvat de omvorming van het Suikerfabrieksterrein tot een stadskwakerij van 100 ha waarin glastuinbouw, volgrondstuinbouw en een stadsboerderij in een optimale symbiose samenwerken.

Binnen randvoorwaarden van minimaal vereiste productieomvang wordt een zo breed mogelijk palet aan agrarische producten lokaal geproduceerd.

Op het voormalige fabrieksterrein zelf komt, in en rond het monumentale fabrieksgebouw, een marktterrein waar lokale en regionale producten permanent beschikbaar zullen zijn. Deze markt bedient zowel consumenten als detailhandel en restaurants (tegen groothandelsprijzen).

Rond de markt is ruimte voor en behoefte aan een reeks van sfeervolle gelegenheden waar de producten ook te ervaren zijn in smaakrestaurants voor diverse doelgroepen.

In en rond deze marktplaats zal er volop ruimte zijn om consumenten te informeren over voedsel, gezondheid en aanverwante thema's. De productie zal, onder randvoorwaarden van voedselveiligheid, zichtbaar en beleefbaar zijn. De bezoeker kan zelf zien hoe zijn voedsel geproduceerd wordt!

De marktplaats, winkels en restaurants zullen een sfeervol geheel vormen met de omliggende natuur, aansluiten bij functies als de haven en wandelroutes. Het geheel vormt voor stadjsers en buitenlui een attractie die de moeite van een bezoek meer dan waard is! De marktplaats ligt dicht tegen de stad en is per openbaar vervoer, auto en te voet optimaal bereikbaar.

### Proeftuin voor een nieuwe samenhang

De extreme hoeveelheid teelten en bedrijven dicht bij elkaar opent een wereld aan samenwerkingsmogelijkheden en verbindingen op. Zowel op energetisch niveau als qua teeltwisseling, gezamenlijke voorzieningen maar ook op het gebied van kennisuitwisseling, kennisontwikkeling, onderzoek, opleidingen en tweerichtingscommunicatie met de consument.

Het geheel is in hoge mate zelfvoorzienend en kent een hoog local for local gehalte. Nieuwe verbindingen die hier uitgewerkt en op praktisch-schaal ingevoerd zullen worden helpen de verdere ontwikkelingen van zulke verbindingen ook op groter schaalniveau (regionaal-landelijk-internationaal). Op die wijze ontstaat hier een beeld van een nieuwe, duurzame en gezonde wereld.

# Collegebrief - Toekomst van de Suikerfabriek



projecten Ura



### **Pragmatisch en praktijkgericht: Noordelijke nuchterheid**

Dit plan is gebaseerd op mogelijkheden en inzichten van agrarische ondernemers uit de regio. Het is daarmee verre van een utopische benadering die pas na een lange ontwikkelperiode op praktijkschaal toepasbaar moet blijken. Het plan is nuchter en realistisch opgezet en kan vanaf dag één economisch zelfstandig bestaan.

### **Urban farming**

Hoge grondprijzen, milieubeperkingen, schaalvergroting en moderne productietechnieken verdreven de agrarische sector in het verleden uit de stedelijke omgeving. De gevolgen: stadsbewoners weten niet meer hoe het voedsel geproduceerd wordt (terwijl dat wel steeds belangrijker voor ze wordt), en producenten kwamen op grote afstand van de consument te staan. Door geografische afstand en een versplinterde afzetkolom raakte de agrarische producent te veraf van zijn uiteindelijke afnemer. Stadslandbouw tracht deze verbinding te herstellen.

### **Harde werkelijkheid**

Inzicht in het belang van de band tussen consument en producent neemt natuurlijk niet alle rationale beperkingen weg voor agrarische productie in een stedelijke omgeving.

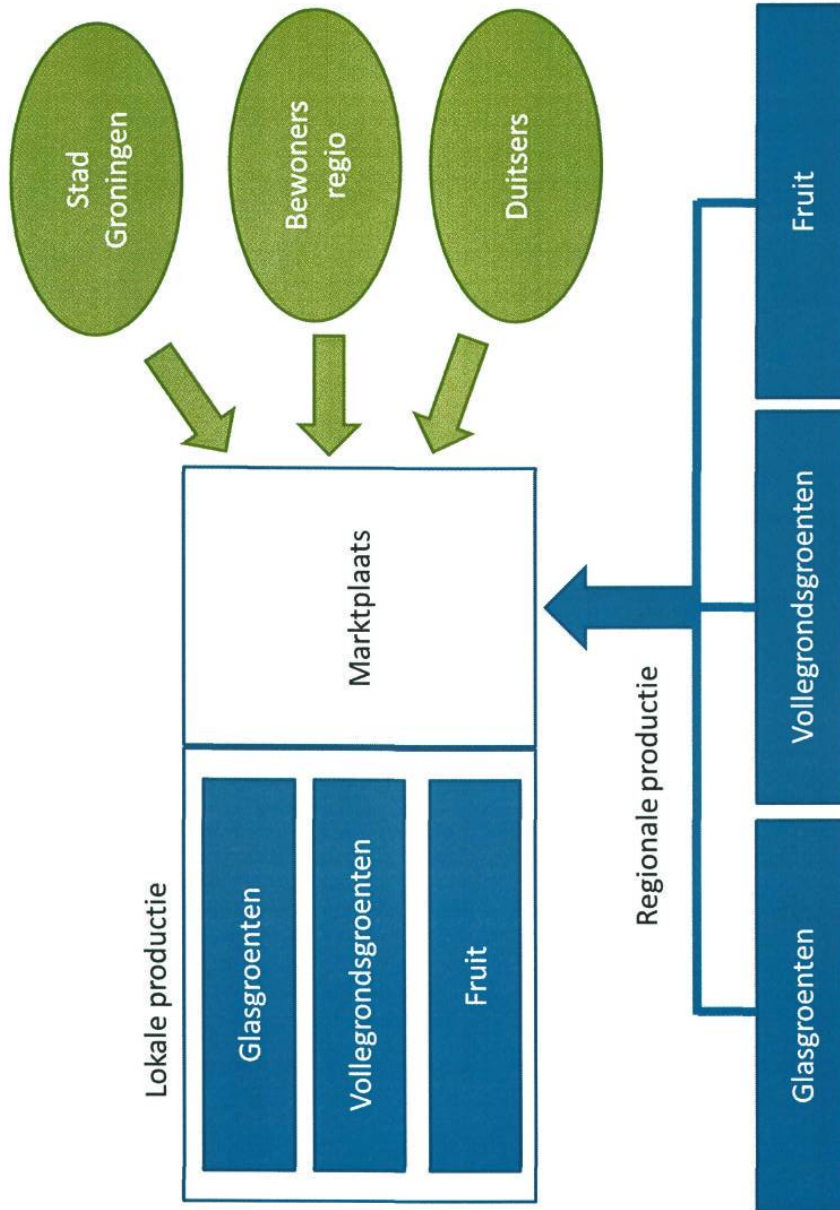
Hierdoor zijn urban farming projecten doorgaans kleinschalig. Als ze qua afzetsysteem naast de, in vele decennia ontwikkelde, afzetketen staan spelen er tevens aanloopproblemen. Hierdoor blijft de waarde van veel stadslandbouwinitiatieven doorgaans beperkt tot informatie en kennisuitwisseling maar neemt zij geen belangrijke plaats in bij de daadwerkelijke voedselvoorziening.

### **Vraag en aanbod: de marktplaats**

De ruimte van het Suikerfabriekterrein maakt een productie mogelijk die, zelfs bij een enorm breed assortiment, bedrijfsmatig en professioneel te organiseren is. De productiecapaciteit per product en per periode kan dan echter op gespannen voet staan met lokale afzet die bovendien nog moet groeien.

Om een productie van het minimaal vereiste volume op te starten moet er ook een vraag voor dat zelfde volume zijn. Op dit aspect komt de unieke ligging en indeling van de terreinen tot zijn recht.

Door op het voormalige fabrieksterrein een 'marktplaats' te laten ontstaan kan publiek uit de stad, de regio en het buitenland getrokken worden en wordt de vraagpotentie in evenwicht gebracht met de productie.



### **Organisch groeien**

Een nieuwe markt en attractie moet min of meer logisch kunnen ontstaan. Het is onmogelijk vanaf dag één voldoende productie/assortiment maar ook klandizie te hebben. Tegelijkertijd moet het plan ook met voldoende basisvolume worden gestart om aandacht te krijgen bij consumenten/bezoekers.

### **Hybride opzet**

Bovengenoemd spanningsveld wordt opgelost door invoering van een hybride bedrijfsmodel. Door voor de start ondernemers te selecteren met een sterk bestaand bedrijf in plaats van "landverhuizers" kan de productie flexibel worden afgezet via de nieuwe marktplaats en de bestaande afzetkanalen tegelijk. Dit vermindert het bedrijfsrisico en garandeert continu vers aanbod. Omgekeerd kan de marktplaats alleen functioneren bij een voldoende breed assortiment. Het is onmogelijk om direct van start af continu assortiment te hebben. De marktplaats moet dus ook land- en tuinbouwproducten uit de weide regio kunnen voeren.

Daarom is het van belang op alle fronten een hybride werkwijze na te streven. Het assortiment van de marktplaats kan en moet worden aangevuld met regionale producten. Door producenten aan te trekken die naast hun vestiging in Groningen ook een gezonde bestaande bedrijfsvoering hebben, kunnen zij overproductie eenvoudig afzetten in de reguliere afzetkanalen.

Eenzelfde hybride opzet garandeert ook dat bestaande stadsfuncties niet worden bedreigd. Horeca en detailhandel moeten ook op de marktplaats tegen groothandelsprijzen in kunnen kopen en de prijsstelling naar consumenten moet attractief maar niet concurrentievervalsend zijn.

### **Marktplaats/ontmoetingsplaats/ hoofdpodium**

Op de plaats van het hoofdpodium uit het Floriadeplan wordt een wervelende ontmoetingsplaats voorzien waarbij, gebruikmakend van de bestaande monumentale bebouwing maar aangevuld met fraaie nieuwe expressie, de consument verleid kan worden agrarische producten te ervaren (restaurants), verwerven (markt) en zich te informeren over allerhande thema's betreffende voedsel, gezondheid, duurzaamheid, innovatie etc.

### **De proeftuin**

De marktplaats als ontmoetingsplaats kan tevens een uitdagend platform zijn voor kennisinstellingen. Informatie kan hier zowel uitgezet als ingewonnen worden. Informatie-uitwisseling kan hier oprecht een tweerichtingsstelsel worden. Voedselindustrie (Friesland Campina, Unilever etc) kunnen deze "proeftuin" gebruiken voor consumentenonderzoek naar de beleving van nieuwe producten. De consument kan hier proeven wat in de toekomst in de winkel komt.

### **Kennisinstellingen/opleidingen/ wetenschap**

De aanwezigheid van zoveel verschillende teelten en bedrijven binnen een kleine straal biedt als vanzelf een ideale optie voor zowel onderzoeks- als opleidingsdoeleinden.

Door de vele verbindingen tussen de bedrijven en de zelfvoorzienendheid op vele fronten is dit plan op kleine schaal een goed voorbeeld hoe verbindingen tussen bedrijven, teelten en toepassingen in de toekomst ook op regionale en landelijke schaal zullen ontstaan. De aanwezigheid in deze "proeftuin voor de toekomst" is een enorme toegevoegde waarde voor onderzoek en opleiding.

### **Energetische duurzaamheid**

Het totale project qua teelt, productie en afzet zal waarschijnlijk zeer wel energieneutraal zijn. Specifiek moeten daarbij benoemd worden:

#### **Verband stadsboerderij en stadskwekerij**

Verbruiksprofielen, koud/warmte behoefte etc. sluiten vaak op elkaar aan. Geografische afstand in de reguliere praktijk blokkeert rendabele benutting van die uitwisselingsopties. Doordat glastuinbouw, vollegrondsteelten en veeteelt hier vlak naast elkaar zitten ontstaan nieuwe mogelijkheden. Daarbij kan ook gedacht worden aan een lokale co-vergistinginstallatie waarin mest en reststromen biomassa

vergist worden tot inzetbaar digestaat voor vollegrondsteelten, terwijl restwarmte, biogas en CO<sub>2</sub> benutbaar zijn in de glastuinbouw. De vergister wordt zo beter benut en veel meer rendabel dan vergisters op het platteland.

### **Verband vollegrondsteelt/koude teelt /warme teelten**

Cascadering van warmtestromen van hoogwaardige behoefte naar laagwaardige behoefte maakt een veel beter uitnutting van warmteproductie bereikbaar. Dit kan interessante teeltmogelijkheden bieden en maakt met name een Geothermische voorziening zeer rendabel (optimale uitkoeling retourwater).

### **Nieuwe teeltopties**

De nabijheid van glastuinbouw en vollegrondsteelten biedt veel nieuwe mogelijkheden. Daarbij kan gedacht worden aan meer teeltrondes op het land door opteelt van halfwas plantmateriaal in de kassen (ledverlichting?) maar bijvoorbeeld ook aan teeltspreiding door grondverwarming die het laatste restje uitkoeling van geothermisch water benut. Voor onderzoek en praktijk ontstaat een snoepwinkel aan mogelijkheden.

# Collegebrief - Toekomst van de Suikerfabriek



projecten LTD

Ook de samenwerking met de stadsboerderij biedt hier mogelijkheden. Door grasland te betrekken in de teeltcyclus van volleggrondesteelten ontstaat een prima bodemkwaliteit en een minimale ziektedruk die biologische of geïntegreerde teelt ondersteunt.

### **Vergeten teelten**

Grootschalige productie die nodig was om voor exportprijzen te kunnen produceren heeft veel minder optimale teelten verdrongen. Het assortiment is daarvoor verschaald en ons menu is eenzijdiger geworden. In dit project kunnen telers weer leren kleinschaliger te produceren bij behoud van inkomsten. Daarmee kunnen vergeten groenten heringevoerd worden. Daar is ook vanuit gezondheids- en culinair perspectief al veel aandacht voor. Verkrijgbaarheid van vergeten groenten draagt bij aan de attractiviteit voor bezoekers van heinde en verre.

### **Exotische producten**

Een stedelijke omgeving herbergt bewoners uit vele afkomsten en culturen. Andere culturen hebben andere voedselvoorkeuren. Naast vergeten teelten kunnen in de stadskwekerij ook exotische gewassen geteeld worden. Gezamenlijke verkrijgbaarheid van producten en de mogelijkheid deze producten te ervaren in gespecialiseerde restaurants kan een bijdrage leveren aan sociale integratie.

### **Sociale werkvoorziening**

In de land- en tuinbouwsector wordt al veel samengewerkt met de sociale werkvoorziening. Boerderijen en kwekerijen zijn doorgaans slecht met openbaar vervoer bereikbaar en dat vormt voor deze groep een zekere belemmering. Als veel werkplekken beschikbaar komen in een zeer breed palet van zeer eenvoudig productiewerk tot hoogwaardiger functies, in de stad zelf, zal dit een prima mogelijkheid vormen om ook op dit vlak vraag en aanbod beter bij elkaar te brengen.

### **Werkervaringsplaatsen**

Zowel de productiebedrijven als de marktplaats en belevingsfuncties maken een breed palet aan functies beschikbaar. Naast vaste functies die een toevoeging zijn aan de lokale werkgelegenheid biedt dit ook interessante mogelijkheden voor tijdelijke invulling als werkervaringsplekken voor schoolverlaters en mensen die "in between jobs" zijn.

### **Tijdelijke benutting**

Belangrijk voor de stad is dat de grond op langere termijn in eigendom en beheersing blijft van de gemeente. Als het economisch tij kentert, kan altijd besloten worden de gronden heel of gedeeltelijk en gefaseerd weer te vullen met meer standaard stadsfuncties. Zo kan de productieruimte op termijn ook wat meer naar buiten schuiven.

### **De haven**

Het prima idee uit het bidbook om het terrein ook via water bezoekbaar te maken is het waard om één op één meegenomen te worden. Watersporters op vakantie in het noorden kunnen op deze manier een dagattractie beleven en dat combineren met een leuk stuk varen. We weten van het idee om een historische werf te maken. Als dat uitvoerbaar blijkt kan dat natuurlijk alleen maar een goede aanvulling zijn die de attractiewaarde verhoogt.



### **Uitvoerbaarheid**

Naast het uitwerken van de inspirerende nieuwe ideeën is er ook een scherp oog nodig voor uitvoerbaarheid en risicomanagement.

In het algemeen moet het principe zijn dat ondernemers in staat gesteld worden hun bedrijf in te richten maar dat investeringen uit hun reguliere bedrijfsvoering moeten worden opgebracht en terugverdiend.

Met ondernemers is hier al over nagedacht. Qua investeringen en risicoprofiel is er een groot verschil tussen de productielocaties en de marktplaats.

Binnen de productielocatie is er weer verschil tussen de vollegroondsteelten, de glastuinbouw en de stadsboerderij.

Voor de inrichting van het gebied en het beleefbaar maken voor bezoekers zijn beperkt integrale inrichtingskosten nodig.

Voor de stadsboerderij en de glastuinbouw is een zekere terugverdientijd nodig waarbinnen zekerheid is over de beschikbaarheid van de ondergrond. Voor deze twee functies zal een erfpachtconstructie voldoende tijdschikking moeten hebben om opstanden en investeringen verantwoord af te kunnen schrijven. Gedacht wordt aan een periode tussen 15 en 20 jaar.

Dat geldt ook en zeker voor investeringen in de marktplaats.

Ook hier zal de gemeente op langere termijn grondbeheersing willen hebben en dus liever voor erfpacht dan voor verkoop willen kiezen. Voor de investeerder beperkt dit de investeringsomvang maar maakt het de financiering wel iets lastiger. Daar bestaan echter goede oplossingen voor.

Gebaseerd op een nog uit te werken inrichtingsplan moet een verdeling gemaakt worden tussen openbare en private opstanden en inrichtingselementen.

Hoofdreutel: zowel voor productie als voor marktplaats zoeken we een beperkt aantal grote ondernemers die dit initiatief zien als een veelbelovend nieuw spoor voor hun bedrijf maar die zelf aan de lat (kunnen) staan voor investeringen en risico's.

### **Gebiedscoöperatie**

In gesprekken met de ondernemers bleek dat de beste mogelijkheden om gebruik van de gronden te regelen en productie en afzet op elkaar af te stemmen, de gebiedscoöperatie is. Daarmee heeft de gemeente ook één aanspreekpunt voor het gebied.

### **Volgende fase: haalbaarheidsonderzoek**

Om de plannen verder te helpen, is er behoefte aan een gedege haalbaarheidsonderzoek. Dit onderzoek omvat minimaal de volgende onderwerpen:

- Inrichtings- en grondgebruiksplan
- Voorstudie bestemmingsplan
- Marktconsultatie grote ervaren partij voor de marktplaats
- Definitief maken lijst stakeholders en potentiële deelnemers
- Energie- en duurzaamheidsplan (restwarmte/ geothermie/vergister etc)
- Inrichtingsstudie gebiedscoöperatie
- Overzicht openbare ruimtes en investeringen
- Marktonderzoek attractiewaarde en positionering
- Marktonderzoek productieafzet
- Etc.

### **Resultaten haalbaarheidsonderzoek**

Het haalbaarheidsonderzoek levert inzicht in de mate waarin private en publieke investeringen nodig zijn, hoe de risico's verdeeld zijn. Het levert concreter inzicht in deelnemende partijen en de wijze waarop die gaan samenwerken.

Hoewel de bedrijven allemaal hun eigen exploitatie zullen kennen is er wel behoefte aan een collectieve businesscase. Die zal ook van belang zijn bij ieders eigen financieringsvoorziening.

Het haalbaarheidsonderzoek zal ook moeten aangeven hoe de gemeente haar publieke taak en de grondbeheersing wil uitvoeren.

## Collegedebrief - Toekomst van de Suikerfabriek

### Colofon

Contactpersoon: André Rotteveel  
Projectleider Projecten LTO Noord  
arotteveel@projectenltonoord.nl  
[www.projectenltonoord.nl](http://www.projectenltonoord.nl)  
datum: 1 maart 2013  
document: 130215 projectplan v3



## ICA 2 presenteert: Projectplan Stadsboerderij Groningen



### Aanleiding:

Vanuit de Voedselvisie van de gemeente Groningen, Regio Groningen Assen is er behoefte aan een betere communicatie tussen producenten en de consumenten. Consumenten hebben veel behoefte aan het 'verhaal' achter het voedsel. Men wil de 'boer' zien. Een goede mogelijkheid kan een zogenaamde Stadsboerderij hiervoor bieden.

**Doel:** Realisering Stadsboerderij in de stad Groningen, dichtbij de mensen.

### Plan van aanpak

#### Waar:

Op het Suikerunie terrein waar de boerderij kan worden gerealiseerd voor een periode van 10-15 jaar. De locatie van de stadsboerderij staat weergegeven op de afbeeldingen welke door SKETS zijn vrijgegeven. Deze locatie is op de grens tussen het verharde voorgedeelde van het terrein en een deel op de landbouwgrond van het terrein.

Daarbij is de mogelijkheid van een reizende koppel koeien niet uitgesloten. De locatie wordt in overleg met de gemeente Groningen geconcretiseerd.

Vanuit architectonisch en omgevingsperspectief zijn er een aantal randvoorwaarden te stellen aan de locatie:

1. Minimale afstand tot de binnenstad
2. Zichtbaarheid in de stad
3. Minimaal 10, maar optimaal 35 hectare beschikbaar. Voor gebouwen en grond. De mogelijkheid van flexibel omgaan met de hoeveelheid land. Maar een oppervlakte van 10 ha als huiskavel.
4. Geen must dat de boerderij in een landelijke omgeving komt, het is wel een voorwaarde dat de koeien geweid kunnen worden om de boerderij op een huiskavel van minimaal 10 ha.
5. Een deel van het voer kan elders worden verbouwd of ingekocht.

**Hiervoor is het voormalige Suikerunie terrein een ideale locatie!**



## Collegebrief - Toekomst van de Suikerfabriek

### Voorwaarden voor de stadsboerderij:

- In totaal 60 hectare nodig voor het beweiden en verbouwen van voedsel voor de koeien (dit kan deels elders, zoals in de stadsranden, plaatsvinden).
- 60 melkkoeien, ras: bij voorkeur blaarkoppen, mogelijk aangevuld met andere rassen. Hiervoor moet een stal worden gebouwd, met mogelijk een melkrobot. Er zijn ook andere melksystemen denkbaar. Daarbij moet er ruimte zijn voor de melkkoeien als ook de droge koeien en het jongvee en een aantal ruimtes voor afkalven/ koeien die behandeld moeten worden.
- Voor de stal is ruimte nodig: 60 koeien x 12 m<sup>2</sup> = 720 m<sup>2</sup> + extra ruimte = een gebouw van 1000m<sup>2</sup>. Ook de mogelijkheid van een bedrijfswoning (flexibel) moet meegenomen worden.
- Duurzaam concept, energieneutraal (werken met energiewinning).
- Milieu- en natuurvriendelijke bouw- en inrichting
- Passend binnen de voorwaarden van de omgeving op het gebied van geur, geluid.
- Aandacht voor Agrarisch Natuurbeheer, weidevogels etc.
- De gemeente stelt de grond beschikbaar voor realisatie stadsboerderij tegen een acceptabele pacht prijs. Voor de investeringen wordt een beroep gedaan op investeerders uit het bedrijfsleven en de overheden (provincie, regio, Regio GroningenAssen). Ook crowdfunding is een te onderzoeken optie.
- Voldoende opslagcapaciteit voor mest en (kuil)voer, stro en hooi.
- Mogelijkheden om de stalgrootte uit te breiden of te verplaatsen.
- Gezond stalklimaat, aandacht voor dierenwelzijn/koecomfort.
- Minimaal het realiseren van een publieks/ontvangstruimte (ca. 30m<sup>2</sup>) met zicht op de koeien. Dit kan ook worden gecombineerd met een horeca/ restaurant als onderdeel van de plannen op het totaal terrein van de Suikerunie.

### Functies van de stadsboerderij:

- Publieksfunctie
- Educatie – leren over de boerderij
- Verbinding met lokaal voedsel en productie (eventueel met winkel)
- Natuurfunctie

### Verbinden met initiatieven –totaalplan met samenwerking projecten tuinbouw (LTO Projecten) en andere initiatieven Suikerunie terrein.

**Hoe ziet dat er uit:** Een koppel melkvee van 60 blaarkoppen die 's winters in een energieneutrale vrijloopstal (de zgn. dreamstal) met groen dak bivakkeren. De koeien gaan zomers naar buiten en worden gemolken door een melkrobot.

**Wie doet dat:** Voor de functie van stadsboer wordt een sollicitatieprocedure opgezet. De stadsboer gaat deze stadsboerderij runnen. Onder leiding van de toekomstige stadsboer wordt dit project opgezet met studenten van AOC-Terra en het Alfa College. Te beginnen helpen de studenten bij het haalbaarheidsplan en het meedenken rondom het verbinden van initiatieven. Daarbij worden ze gecoacht door Prinsconsult. Daarna zijn ze met elkaar verantwoordelijk voor het reilen en zeilen op de boerderij, dus ook in het weekend. (Hiervan zijn goede werkervaringen van de schoolboerderij in Dronten beschikbaar).

## Collegebrief - Toekomst van de Suikerfabriek

### Betrokken partijen:

AOC Terra	(opzetten traject A-Z, actief in uitvoering plannen en realisatie)
Alfa College	(meewerken in haalbaarheidsstudie)
Gemeente Groningen	(advies en medewerking, financiering)
Provincie Groningen	(advies en medewerking, financiering)
Omwonenden	(crowdfunding en actief meedoen)
Bedrijfsleven	(sponsoring en betrokkenheid)
Initiatiefnemers suikerunie terrein en lokale voedselprojecten	(samenwerken en verbinden)
<b>Samenwerkingsverband ICA2 bestaande uit:</b>	
SKETS	(stal en omgevingsontwerp)
Prinsconsult	(coaching)
Riemersma	(ontwerp stal)
Cowhouse	(inrichting stal)

### Financiering:

Er zijn kosten voor een haalbaarheidsstudie en investeringen in de stadsboerderij. De kosten voor een haalbaarheidsstudie in samenwerking met het AOC Terra zijn €35.000,-. Daarnaast moet er een professionele afronding komen om de werkelijke haalbaarheid van de boerderij in combinatie met de andere initiatieven te toetsen.

Globaal moet er uit gegaan worden van een totaalplan van 60 koeien x 12.500 € = €750.000,- voor gebouwen, apparatuur en dieren. Dus exclusief land en woning stadsboer. Land moet ingecalculeerd worden voor max. 5-700 €/ha/jaar (= reguliere pacht prijs). Hier betalen de stadsboer, provincie, bedrijfsleven aan mee en ook wordt er gekeken naar de mogelijkheden van crowdfunding.

**Verbinding met andere initiatieven:** Prinsconsult gaat kijken naar andere initiatieven waarmee dit plan gekoppeld kan worden, zoals een combinatie met horeca, streekproducten, stadstuinjtes, educatie of een nabij gelegen kinderboerderij of tuincentrum. Ook is er een wedstrijd uitgeschreven voor de invulling van het Suikerunie terrein, waar mogelijk verbinden gemaakt kunnen worden met deze stadsboerderij. Er kan ook een verbinding worden gelegd met de Hooglanders in het stadspark, het nabij gelegen Landschapsbeheer Groningen en agrarisch natuurbeheer.

### Andere ideeën voor verbinding en totaal opzet Suikerunie terrein:

Agro-food plein (karakter: educatief, voedsel, participatie, uitje)

Vorming van het Agro Food Plein door de 'voorkant' van het melkveebedrijf aan te vullen met:

#### A. TUINEN

- kruidentuin
- groentetuin
- siertuin
- fruitboomgaard (groot- en kleinfruit)
- kas

#### B. ZUIVELBEDRIJF - (ambachtelijk?) produceren van diverse zuivelproducten

#### C. PLUIMVEE EN KLEINDIEREN - eieren - dierenrassen

D. ART (kunst en hebbedingetjes die op een of andere manier een relatie met agro, food, natuur & landschap te maken hebben), deels ter plekke vervaardigd

#### E. NATURAL HISTORY (expositie, verbeelding van landbouw, natuur en landschap in verleden en heden)

#### F. LANDWINKEL

(Landwinkel Plus-achtige formule?)

- verkoop van producten geproduceerd op het AGRO Food Plein, - verkoop van producten uit de regio (Fr-Gr-Dr)

G. VOEDSELATELIER - restaurant, eethuis - ontwikkelen, uittesten, bereiden en serveren van gerechten met producten uit de streek

#### H. WATER

Algemeen over A. t/m H: - leerlingen en studenten groen onderwijs en ander onderwijs

- samenwerking onderwijs, ondernemers (agro-, restauratief), maatschappelijke organisaties, overheden.

## Collegebrief - Toekomst van de Suikerfabriek

- *educatie en tevens public relations voor de groene sector*
- *participatie (burgers actief betrekken)*
- *verbindingen tussen de verschillende onderdelen*
- *vormgeving: paviljoens, al dan niet fysiek met elkaar verbonden.*

### Plan van Aanpak (vanaf december 2012):

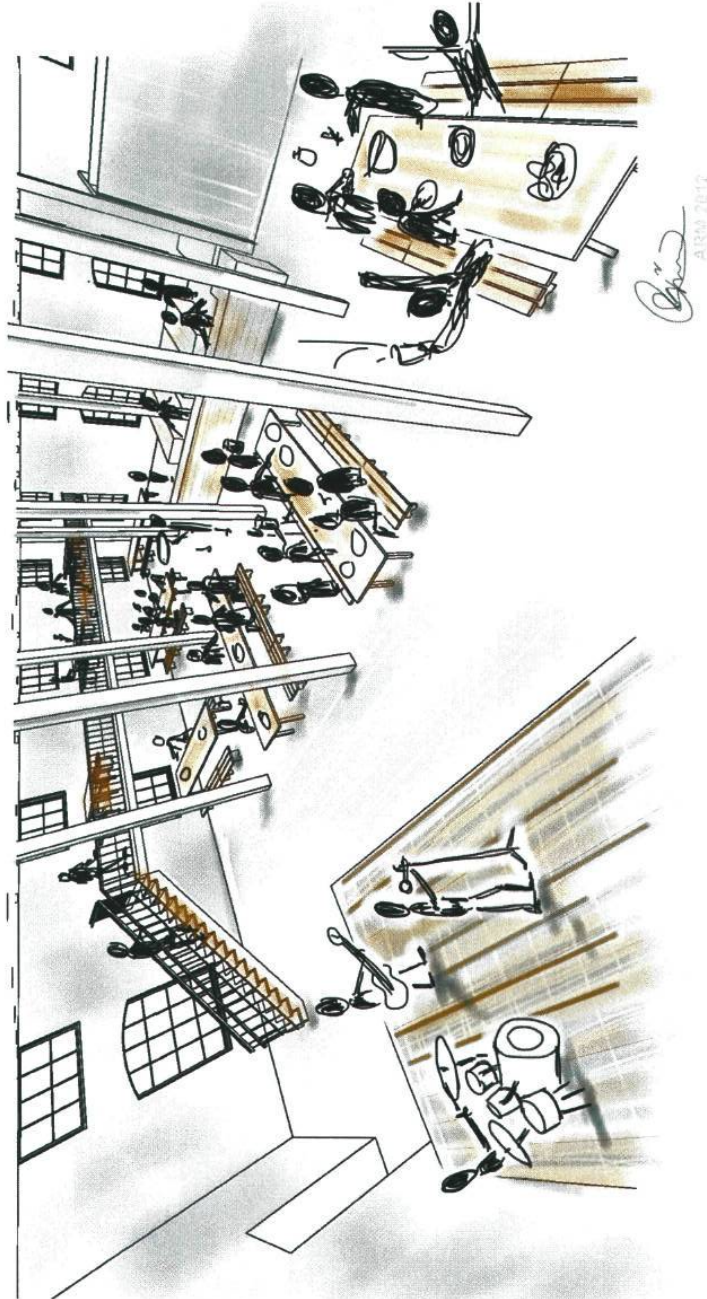
1. In overleg met de gemeente concreet een tot drie plekken bepalen waar de realisatie van de Stadsboerderij mogelijk is (december 2012)
  2. Financiering organiseren voor haalbaarheidsstudie
  3. De studenten van AOC-Terra en het Alfa College voeren de haalbaarheidsstudie uit samen met de stadsboer onder coaching van Prinsconsult en met begeleiding van docenten van AOC Terra vanuit een KIGO project:
    - a. Fase 1: Haalbaarheidsstudie voor realisatie melkveebedrijf
    - b. Fase 2: Meenemen in haalbaarheidsstudie: mogelijkheden voor het verbinden met andere initiatieven zoals een agro-food plein (karakter: educatief, voedsel, participatie, uitje)
- De opzet voor het haalbaarheidsonderzoek met de daarbij behorende thema's en planning is inmiddels gemaakt. Zodra dit is uitgevoerd door de leerlingen onder begeleiding van de ICA2 partners ( in dit stadium voornamelijk Prinsconsult en SKETS), zal het onderzoek moeten worden afgerond mede met de hulp van externe experts.
4. Presentatie resultaten haalbaarheidsstudie aan de gemeente Groningen en betrokken partijen. (zomer 2013)
  5. Rekruteren van een 'stadsboer' via een sollicitatieprocedure
  6. Concreet plan voorleggen voor implementatie aan alle betrokken partijen.
  7. Start voorbehandeling bestemmingsplan wijziging bij de gemeente Groningen voor de stadsboerderij (zomer 2013).
  8. Realisatie van de boerderij (start voorjaar 2014)
  9. De volgende partijen voor de uitvoer zijn in beeld:

AOC Terra Groningen en Alfa College	Haalbaarheidsstudie Inrichten als schoolboerderij
ICA2 in overleg met Libau	Ontwerp van verplaatsbare boerderij
Lely of SAC (bedrijfsleven)	Verplaatsbare melkrobot
Gemeente Groningen	Beschikbaar stellen van 60 ha in totaal met reguliere pacht, waarvan 10-35 hectare op het Suikerunie terrein
Provincie Groningen/ Regio Groningen Assen	Medefinanciers
Bevolking	Crowdfunding

BIJLAGE

## De Wolkenfabriek

Waar inspiratie het ingrediënt is



**Project omschrijving:**

Ondernemingsplan cultureel/multifunctioneel inschrijffrestaurant 'De Wolkenfabriek',  
December 2012.

**Datum:** Titia Punt, Volken de Vlas, ARMA-Architect Rutger Meijer, Cirikant-Advies Jeroen Prummel, Willem van der Velde,  
Marjan Koning, Leonie Bais, Eric Kramer, Suzanne Kraan, Loes Vader

**Ontwikkelaar:**



# Collegebrief - Toekomst van de Suikerfabriek

Ondernemingsplan Stichting De Wolkenfabriek

## Inhoudsopgave

1	Inleiding
2	Visie
3	Sociaal ontwikkelingsplan
4	Duurzame energie
5	Zeegebouw en gebruik van de ruimte
6	De ondernemingsvorm
	6.1 Opzet
	6.2 Bestuur en leden
	6.3 Participatie
7	Het marketingplan
	7.1 Markt
	7.2 Marktonwikkeling
	7.3 Doelgroepen
8	De marketingmix
	8.1 Product of dienst
	8.2 Prijs
	8.3 Plaats
	8.4 Personeel
	8.5 Promotie
9	Het financieel plan
	9.1 Omzetbegroting
	9.2 Exploitatiebegroting
	9.3 Investeringsbegroting
	9.4 Resultaten en financieringsbegroting
10	Ontwikkelingsdoelen
	10.1 Hammam
	10.2 Oefenruimtes theater en decor
	10.3 Kunstvlak
	10.4 Stadsijsbaan

## Ondernemingsplan Stichting De Wolkenfabriek

### 1 Inleiding

"Maak van het Suikerfabriekterrein de meest aantrekkelijke plek van het Noorden", dat was de opgave van de prijsvraag die de Gemeente Groningen vorig uitschreef. Van alle inzendingen is onder andere Titia Punt uitgekozen om haar plan verder uit te werken. Het idee bestond uit meerdere onderdelen kenmerken om aan de opgave te kunnen voldoen: het restaurant, "de Wolkenfabriek" genoemd en de omliggende projecten zoals 'het Praatjeshuis', openbare BBQ-plaats, de sauna en massageplek zijn daar een belangrijk onderdeel van. Dit alles bij elkaar kan fungeren als een actieve spil/ontmoetingsplek van het terrein.

Titia is al vele jaren actief in het creatieve circuit van Groningen. Vele initiatieven op het gebied van kunst, muziek, eten en bijeenkomsten vinden bij haar oorsprong. Voor velen in Groningen zijn deze bijeenkomsten een duidelijke bron van inspiratie. Een aantal ideeën is zo significant en creatief dat het stad moet verbazen en vermaken. Enkele voorbeelden hiervan zijn: het organiseren van feesten, voedselthema-avonden, een "Thee-café", het Henk&Harry idee loket, decors voor flash-mobs en cd-presentaties. Met weinig middelen zijn deze initiatieven gerealiseerd, hoe kan dat? Door het betrekken van menselijke middelen. Door creatieve inzet en door de betrokkenen met hun eigen kwaliteit het originele idee te laten ondersteunen.

In dit document wordt beschreven hoe "de Wolkenfabriek" een actieve inspirerende plek voor de stad kan zijn. Als opzet voor dit document is gekozen eerst de belangrijkste onderliggende thema's te behandelen die spelen bij "de Wolkenfabriek". Deze thema's zijn: visie, sociaal ontwikkelingsplan en duurzame energie.

### 2 Visie

De Wolkenfabriek is een "inschuijrestaurant", dit houdt in dat elke avond of middag een andere groep mensen (te denken aan cateraars, vriendencclubs, familiebedrijven) de avond organiseert. Deze groepen kunnen gebruik maken van de keuken en de zaal en indien gewenst kunnen zij personeel en begeleiding inhuren. Op deze manier kunnen zij geheel naar eigen idee de avond invullen, met een eigen gastheer of gastvrouw voor die avond.

De ruimte waar het restaurant gebouwd kan worden, maakt deel uit van het unieke zeeffgebouw. Het is een imposante ruimte die zelfs nog mooier wordt met de meubels en objecten van de kunstenaars die benaderd zijn om het restaurant in te richten en te ontwerpen. De aanwezige meubels en objecten zullen tevens te koop aangeboden worden. Het is in die zin ook een actieve expositieruimte.

Er komt een podium in de ruimte voor optredens van bands en velerlei andere culturele activiteiten. Een avondje in de Wolkenfabriek wordt zo niet alleen een etentje, maar is veelal ook een avond waarin er van alles te ontdekken valt. Er wordt een speciale (kleinere) ruimte ingericht als verzamelpunt voor alles met woorden te maken heeft, te denken valt aan een kennisbibliotheek, poëzie, brainstormsessies, verhalenvertellers, cabaret, lezingen, woordspelingen, ideeënuitswisselingen etc. Deze ruimte is veel kleiner dan de restaurantzaal en wordt knus ingericht als een nieuw bruin café, "het Praatjeshuis". Andere kleine ruimte zal worden ingericht als ruimte voor massage en natuurgeneeskunde, evenals een voedingskennisbibliotheek. Hier kunnen masseurs therapeuten, net als in het inschuijrestaurant elkaar afwisselen en hun behandelingen aanbieden.

De restaurantzaal van De Wolkenfabriek en het Praatjeshuis lenen zich ook uitstekend voor recepties, sprekersavonden, bedrijfsbijeenkomsten en feesten.

### Ondernemingsplan Stichting De Wolkenfabriek

De Wolkenfabriek is gericht op het inspireren en samenbrengen van mensen, hun ideeën en creaties. De ruimte wordt ingericht met grote lange tafels zodat mensen ook makkelijk in contact kunnen komen met elkaar. Er komt een open keuken zodat de organisatoren en de gasten ook in dezelfde ruimte zijn gezamenlijk de avond maken en beleven.

Doordat zoveel verschillende groepen het restaurant kunnen is de sfeer heel divers en worden er veel mensen bij betrokken aangezien elke groep ook weer eigen publiek aantrekt. Elke groep is welkom om een avond te organiseren. Wij gaan hier actief reclame voor maken in buurkrantjes, bij scholen, bedrijven, de media en door verspreiding van flyers. Er bestaan veel cateraars die met hun keuken rondreizen, zij kunnen in de Wolkenfabriek ook een terugkerende avond krijgen door bijvoorbeeld eens per maand, half jaar of jaar de avond te verzorgen. Op deze manier maken zij van het inschuifrestaurant ook een beetje hun eigen restaurant!

De Wolkenfabriek wordt een culinaire en culturele ontmoetingsplek, waar ideeën kunnen bruisen en mensen elkaar kunnen inspireren. En waar mensen samen werken om telkens weer een mooie beleving neer te zetten. De Wolkenfabriek kan de hele dag door het centrale punt zijn op het suikerfabriekterrein, waar mensen elkaar ontmoeten en even wat drinken en eten.

### 3 Sociaal ontwikkelingsplan

De Stichting "De Wolkenfabriek Groningen" heeft als methode om al vanaf de beginfase gebruikers en gasten te betrekken bij de ontwikkeling om zodoe een gebruikersgemeenschap te creëren en door middel van crowdfunding de opbouw van het restaurant te kunnen financieren.

De huidige economische sfeer en sociale ontwikkelingen laten zien dat mensen het fijn vinden om zich ook in te zetten voor projecten die sociaal economisch bij kunnen dragen in hun directe omgeving. Een avond uit eten bij De Wolkenfabriek zal hopelijk een mooie ervaring opleveren door betrokkenheid die men kan voelen met de organisatoren van de avond en misschien ook door het meehelpen in bijvoorbeeld de bediening of door de informatie die gegeven kan worden bij de ingrediënten van de gerechten en de culturele aanvulling.

De Stichting "De Wolkenfabriek Groningen" is geregistreerd bij de notaris en heeft een actief bestuur om De Wolkenfabriek in de opstartfase al van degelijke bestuurlijke basis te voorzien. Het bestuur begeleidt het crowdfundingproces om vertrouwd met de participanten te kunnen samenwerken, hetgeen zorgt voor een goede basis voor de toekomst.

De Wolkenfabriek staat ook open voor mensen die een grote afstand hebben tot de arbeidsmarkt. Wij proberen hen een passende werkplek te bieden.

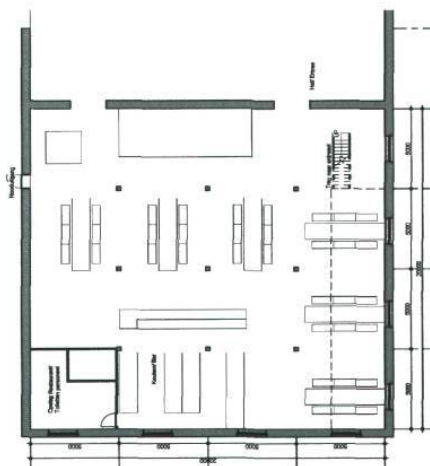
Ondernemingsplan Stichting De Wolkenfabriek

4 Duurzame energie

Het verwarmen van de restaurantruimte is een grote uitdaging. De betonnen constructie is niet erg isolerend. Om ondanks dat, de ruimte toch behaaglijk krijgen willen wij vloerverwarming aanleggen. Dit geeft een hele fijne warmte en het is hiermee mogelijk om de hele ruimte goed te verwarmen. vloerverwarming kan werken op een verbrandingsinstallatie die gebruik maakt van houtsnippers. Houtsnippers zijn een fantastische energiebron. De gemeent Groningen onderhoudt alle parken en bomen en maakt van de gekapte takken en bomen houtsnippers. Ook het in Groningen gelegen bedrijf Sita maakt bouwafval houtsnippers. De houtsnipper verbrandingsinstallatie is mobiel, in de winter zou het De Wolkenfabriek van warmte kunnen voorzien en in de zomer bijvoorbeeld het gemeentelijk zwembad "de Papiermolen". De medewerkers van het project Groningen Energie Neutraal in 2035 zien mogelijkheden in dit plan.

5 Zeefgebouw en gebruik van de ruimte

In de onderstaande tekening wordt een beeld gegeven van de mogelijke inrichting van de ruimte voor de Wolkenfabriek. Het doel hiervan is om in de beginfase duidelijk naar de mogelijkheden en benodigheden te kunnen kijken. De ruimte is zeer industrieel en dit karakter kan worden behouden met gebruik van slir oplossingen. Tevens sluit de Wolkenfabriek aan bij de andere gebruikers en ruimtes in het zeefgebouw, het dient als ontmoetingsplek door het multifunctionele ruimte in te richten.



De capaciteit zoals geschetst in deze tekening is ± 84 zitplaatsen. Door middel van gordijnen of schermen kan de ruimte verkleind worden om ook kleine groepen een goede locatie te bieden.

## 6 De ondernemingsvorm

### 6.1 Opzet

De Wolkenfabriek is een onderdeel van de Stichting "De Wolkenfabriek Groningen" deze stichting heeft als doel: Het samenbrengen van mensen en ideeën, mensen in contact te brengen met elkaar en te inspireren. Het faciliteren van een keuken en een restaurant/zaal die door meerdere groepen en/of individuen gebruikt kunnen worden. En een podium te bieden voor muziek, kunst en cultuur. En het ondersteunen van onderzoek naar gezond - en bij voorkeur lokaal - voedsel. Het laten bruisen van creatieve ideeën en dromen, en projecten tot een realisatie te begeleiden.

### 6.2 Bestuur en leden

Het Bestuur

Voorzitter: T.E. Eizinga

Penningmeester: R. E. Kramer

Secretaris: L. Bais

Leden:

J. Prummel

M. Koning

### 6.3 Participatie

We hebben reeds geïnventariseerd welke cateraars in ons netwerk interesse hebben in deelname in De Wolkenfabriek. De lijst van deelnemende cateraars is nog groeiende, maar hieronder staan al enkele cateraars vermeld die hun medewerking hebben toegezegd. Het streven is om gedurende een jaar met meer dan 100 groepen te werken. Ook op onze website [www.dewolkenfabriek.com](http://www.dewolkenfabriek.com) staan de deelnemers vermeld met een link naar hun website.

\*Heisse Scheisse

\*Soepzooi

\*Dingenmaker

\*Roggewolf

\*Verse Aarde

\*MamaMoos

\*Marjan&Jelle

\*Lepel

\*Lange tafels in het gras

\*De goeie vissers van t'Ailand  
\*Restaurantschip "het Appeltje"

## 7 Het marketingplan

### 7.1 Markt

Er zijn veel plekken waar je in Groningen naartoe kan om 'uit eten' te gaan. Echter, in Groningen en omgeving is er nog geen restaurant met een derg. concept als De Wolkenfabriek. Veel mensen zijn tegenwoordig geïnteresseerd in een meer persoonlijke aanpak en beleving als zij een avondje uit gaan. In Wolkenfabriek raak je makkelijker betrokken bij de restauranthouders (van die avond) dan in een willekeurig restaurant. Ook de grote hoeveelheid informatie wordt aangeboden over ingrediënten, gezonde voeding, massage en cultuur zijn uniek. Daarnaast betreft De Wolkenfabriek mensen in de extra activiteiten georganiseerd worden. Bovendien is er veel vraag activiteiten gericht op groepen, ook hierin voorziet De Wolkenfabriek. De Wolkenfabriek is heel geschikt v bedrijfsbijeenkomsten en allerlei borrels en feestjes. Het is mogelijk om een BBQ te huren op de openbare en openlucht BBQ-plaats naast het Zeefgeboe Maar ook het dakterras is toegankelijk om er een drankje te drinken.

In Groningen zijn er heel veel bandjes en allerlei creatieve mensen die graag een extra podium en ruimte hebben waar zij zich kunnen uiten. Ook zijn er Groningen ontzettend veel mensen die op een creatieve manier bezig zijn met koken en die hun eigen rondreizende cateringbedrijf hebben. Zij zijn ook z gedienst met een "eigen" (zij het gedeelde) plek, die zij kunnen gebruiken als een haven om regelmatig naar terug te keren.

Kortom, De Wolkenfabriek is een ontmoetingsplek die zeer goed van pas zou komen in de stad.

### 7.2 Marktontwikkeling

Het is tegenwoordig moeilijk om een horecaonderneming draaiende te houden. Dat zal waarschijnlijk ook nog wel een tijd zo blijven. Om de mensen toch prikkelend om uit eten te gaan en een actieve avond te beleven willen wij een interactief restaurant maken, waar het decor en de sfeer regelmatig wisselt waar vaak weer iets nieuws te zien en beleven is. Er zijn veel mensen die graag hun energie willen steken in Groningen, die liever in de Stad blijven en er le dingen organiseren dan bijvoorbeeld naar het Westen te trekken waar van alles vaak net iets meer is. Onze hoop is dan ook dat meer mensen de keus ma om in Groningen te blijven wonen of er komen wonen, door het ontstaan van deze fantastische plek. En dat zij zullen genieten van nieuwe attracties op cult en cultureel gebied, want dat blijven nu eenmaal geliefde bezigheden van de mens. En dat is voor ons weer een gezonde basis om op te kunnen bouwen. Bovendien heerst in Groningen de sfeer van "met z'n allen de schouders er onder en er iets moois van maken". De Wolkenfabriek zal een goeie trekpleister;

# Collegebrief - Toekomst van de Suikerfabriek

## Ondernemingsplan Stichting De Wolkenfabriek

### 7.3 Doelgroepen

De doelgroep wordt enerzijds gevormd door alle cateraars en hun familie, vrienden, kennissen. Maar natuurlijk ook alle fanatieke koks, zowel professioneel amateur. Ook personen die projecten en/of bedrijven hebben op het Suikerunieterrein kunnen een avond organiseren in de Wolkenfabriek. Ook wil Wolkenfabriek zich richten op studenten, buurtverenigingen, bedrijven, scholen, theatergezelschappen en families. Verder richten we ons op alle mensen die wel eens uit eten en/of naar een concert gaan, zowel inwoners van de stad Groningen en omstreken als toerister eigen of buitenland (zoals Duitsland).

## 8 De marketingmix

### 8.1 Product of dienst

- Een inschuirestaurant: het restaurant met een professionele keuken en een zaal die worden verhuurd aan cateraars en velerlei groepen.
- Verhuur van de zaal aan groepen is ook mogelijk in de ochtenden en soms 's middags of 's nachts, dit kan ook zonder gebruik te maken van keukengedeelte, maar met alleen de bar.
- BBQ-plek waar het mogelijk is om een BBQ te huren met kooitjes en eventueel etenswaar.
- Dakterras dat af en toe vrij toegankelijk, met een bar zodat er ook drankjes genuttigd kunnen worden.
- Verhuur van het dakterras aan besloten groepen op gezette tijden.
- Praatjeshuis waar alles kan gebeuren wat met woorden te maken heeft zoals poëzie, brainstormsessies, cabaret en grote verhalen vertelavonden.
- Lezingen in de restaurantruimte en/of in het Praatjeshuis.
- Optredens van bandjes en andere culturele activiteiten.
- Mobiele sauna, plus massagestudio en voorlichtingsbibliotheek.

### 8.2 Prijs

Van een cateraar of andere groep wordt €5,- per bezoeker per avond gevraagd (uitgaande van 50 tot 60 bezoekers) plus de helft van de opbrengst van drankjes. Voor bedrijfsfeesten vragen wij €200,- of meer plus de opbrengst van de drankjes. Voor de huur van de BBQ's met kooitjes €15,-. Voor een BI voedselpakket rekenen wij €8,- per persoon exclusief drankjes. De entreeprijs voor een avond in Het Praatjeshuis varieert tussen €2,- €20,-. De prijzen massages, sauna, therapieën en informatiesessies zijn variërend.

### Ondernemingsplan Stichting De Wolkenfabriek

#### 8.3 Plaats

De Wolkenfabriek kan gerealiseerd worden in het oude zeefgebouw op het Suikerfabriekterrein in Groningen. Op de eerste verdieping aan de voorkant (gebc bekeken vanaf het centrum). De twee ruimtes zijn 20 x 20 meter (restaurant) plus 10 x 19 meter (Praatjeshuis) en beide zijn 6 meter hoog. Daarnaast zouden de entree ruimte beneden willen gebruiken, evenals de buitenruimte in de hoek van het gebouw richting de schoorsteen. Deze hoek zou afgeschermd kun worden met windschermen.

#### 8.4 Personeel

De Wolkenfabriek zal een fulltime bedrijfsleider nodig hebben die verantwoordelijk is voor de contacten met de stichting, de klanten en de media. Deze persoon zal de benodigde parttime medewerkers aansturen. Het is de ambitie van de Wolkenfabriek om ook voor herintreders op de arbeidsmarkt een plaats te bieden.

#### 8.4 Promotie

Wij beschikken over een enorm netwerk van mensen die door middel van mond-op-mond reclame De Wolkenfabriek zullen promoten. Tevens zullen alle cateraars die een avond organiseren actief hun familie, vrienden en kennissen uitnodigen.

Op dit moment hebben wij een actieve website! [www.dewolkenfabriek.com](http://www.dewolkenfabriek.com)

Verder maken wij gebruik van de promotie via het bedrijf "Volle Zalen". Via dit bedrijf kunnen we flyers en posters laten verspreiden en is het mogelijk om wekelijks een advertentie te plaatsen in "de Uitloper", de uitgaanskrant van Groningen. Op dit moment is er al veel media-aandacht voor de nieuwe invulling van het Suikerfabriekterrein van onder andere Oog TV en Radio en RTV noord. Ook maken wij gebruik van social media zoals Facebook.



### 9.0 Het financieel plan

#### 9.1 Omzetbegroting

De tabel hiervan ligt bij onze penningmeester.

#### 9.2 Exploitatiebegroting

De tabel hiervan ligt bij onze penningmeester.

#### 9.3 Investeringsbegroting

Als gebruiker van een gedeelte van het Zeeffgebouw zal de stichting in De Wolkenfabriek investeren in mens en gebruiksmateriaal met een totaalbedrag €29.505,-. Een groot collectief van kunstenaars en meubelbouwers investeert in de meubels. Tevens is de stichting zeer actief met het werven van fondser individuen en gebruikers van het toekomstige restaurant. Het doel is om onder deze groep €14.105,- te verzamelen. Voor het resterende bedrag gaat stichting een lening aan van € 15.000,-. Wij stellen de situatie voor dat de gemeente assisteert of investeert in de ruimte die de Stichting de Wolkenfab Groningen zal gebruiken, hiervoor dient dan een huurovereenkomst en -bedrag te worden vastgesteld. In de conservatieve investeringsbegroting is het bedrag dat benodigd is voor de ruimte geraamd op € 47.650,-, dat is inclusief vloerverwarming maar exclusief toiletgroep, omdat deze met meerdere gebruikt gedeeld kan worden. Wat betreft de verwarmingsinstallatie op houtsnippers is de investering voor de leverancier (Snipperhout bv), deze leverancier heeft toegezegd de houtsnippers van de gemeente in te kopen om vervolgens daarmee het gebouw te kunnen verwarmen. Dit laatste onderdeel is all meegenomen in de stookkosten.

De stichting ziet de investeringsbegroting als een realistische mogelijkheid, wel is het noodzakelijk om de verbouw- en aanpassingskosten van de ruimte laten beoordelen door een architect en bouwkundig tekenaar, dit dient ook voor de warmtebehoefte verder te worden gespecificeerd.

Ook hiervan ligt een tabel bij onze penningmeester.

### 9.4 Resultaten en financieringsbegroting

De tabel bij de penningmeester van de Stichting "de Wolkenfabriek Groningen"

### 10 Ontwikkelingsdoelen

#### 10.1 Hammam

##### Visie

Een grote wens van ons is om mee te werken aan het realiseren van een Hammam. Een Hammam staat voor warmte, rust en op een ontspannen manier voor je lichaam zorgen. Het is een plek waar mensen samenkomen om uit te rusten en zich op te laden door middel van Turks stoombad, diepreinige rasulbehandelingen en Hammammassages. De Hammamtraditie vindt zijn oorsprong in de Romeinse badcultuur, de thermen, en is overgenomen in Arabische cultuur. Het is heel gezond voor lichaam en geest. De Hammam is een ontmoetingsplek waar je alleen heen kunt gaan, maar ook een plaats die kunt delen met vrienden, vriendinnen, kennissen en burens. Het is een fijne manier om samen te komen en te ontspannen in een relaxte, warme omgeving: g saunastilte, maar bijpraten en gezelligheid. Er is ooit een stichting zeer intensief bezig geweest met de ontwikkeling van een Hammam in Groningen. Deze is echter niet gekomen, wat voor veel Groningers nog steeds een gemis is.

Toen de Gemeente Groningen aangaf dat zij het Suikerfabriekterrein een nieuwe invulling wilden geven voor een periode van 15 jaar dachten wij meteen aan Hammam. Het Zeeffgebouw dient zich daar fantastisch voor. Het is een robuust gebouw en een aantal ruimtes in het gebouw hebben goede afmetingen v twee Hammamzalen. De functie van een Hammam vinden wij heel goed passen op een terrein dat misschien wel een grote trekpleister van het Noorden worden. Het geeft een mooie waarde aan het terrein. De thema's warmte, reiniging en contact staan centraal. Om een Hammam te realiseren is echter veel nodig. Wij zijn op dit moment nog druk bezig om investeerders en subsidies te zoeken voor dit plan. Tot nu toe hebben wij nog geen concrete toezeggingen nodig. Wel hebben wij een lijst toegevoegd met verschillende partijen die wij nog willen benaderen. De stichting "De Wolkenfabriek Groningen" werkt ook aan ontwikkeling van "De Wolkenfabriek Hammam". Aangezien het niet haalbaar lijkt om nu te beginnen met het bouwen van een Hammam, maar we toch graag de saunafunctie naar het terrein willen halen, willen wij gebruik maken van mobiele sauna's. We hebben hiervoor contact met de eigenaren van de mobiele sauna's en zij zijn enthousiast. Deze mobiele sauna's zijn erg professioneel en zien er mooi en verzorgd uit. Wij kunnen dan in de tussentijd verder gaan met onderzoeken van de haalbaarheid van een Hammam en de plannen verder uitwerken.

Het bedrijfsplan is zeker nog niet compleet. Wij geven de informatie die wij tot nu toe hebben.

# Collegebrief - Toekomst van de Suikerfabriek

## Ondernemingsplan Stichting De Wolkenfabriek

### Inleiding

De Hammam is een Turks badhuis. Het is een plek waar mensen samenkomen om te baden, op te warmen en te ontspannen. De Hammam heeft ook sterke sociale functie. Centraal in een Hammam-ruimte is een grote platte steen, dit is een verwarmd plateau bekleed met natuursteen en wordt de 'buijkste genoemd. Op deze verwarmde steen is het mogelijk om met meerdere personen te liggen, en scrub- of massagebehandelingen te krijgen. Op de steen ka heerlijk ontspannen. De hele ruimte is verwarmd op  $\pm 45^{\circ} \text{C}$ . Aan de wanden van de ruimte staan waterfonteinjes en douches. De naam Hammam betek een plek waar het heet is en waar water overvloedig stroomt. Een Hammam is over het algemeen een hele sfeervolle ruimte waar de vormgeving warm is ook uitnodigt om eens goed voor je uit te staren. Bij de Hammam past ook heel goed een yogaruimte, deze zou op de tweede verdieping kunnen korr boven de Hammam-zaal op de eerste verdieping. Een andere optie is om Bikram yoga aan te bieden. Dit een yogasoort die in een ruimte wordt uitgevc waar de temperatuur 37 graden is. Dit zou plaats kunnen vinden op gezette tijden in de Hammamruimte. De Hammam biedt ook een keuze aan allerlei ext zoals een scrub of peeling, massages, heerlijke hapjes en drankjes. Wij kennen veel specialisten op dit gebied.

De Hammam op het Suikerfabriekterrein: "De Wolkenfabriek Hammam". Er zijn twee ruimtes in het Zeegebouw die we graag zouden verbouwen tot Hamm Twee ruimtes met elk in het midden een eigen buiksteen. Eén ruimte zal dan voor de vrouwen worden en één voor de mannen. De eerste ruimte is benec voor links. Deze ruimte is  $\pm 15 \times 15$  meter en 4.60 meter hoog. De tweede ruimte is ook aan de voorkant van het gebouw maar dan op de eerste verdiep deze ruimte is  $\pm 10 \times 18$  meter en 6 meter hoog. Omdat wij nog niet kunnen beginnen met het bouwen van een Hammam, zouden we graag de ruimte op eerste verdieping (aan de rechterkant) gebruiken om een kleine sauna in te bouwen met een mooie (expositie)ruimte daaromheen. De ruimte beneden zou e als opslag kunnen dienen. Van daaruit kunnen de mobiele sauna's van buiten en binnen, gerund worden.

De Hammam sluit aan op het Healthy Ageing concept (speerpunt van het Akkoord van Groningen). De Hammam heeft ook wel als bijnaam t-tbieb l-bkam 'stille dokter'. Hygiëne en sociaal contact zijn heel belangrijk in het proces van gezond ouder worden. Wij zullen in onze Hammam ook thema-avon organiseren die hierop aansluiten.

Ook kan onderzocht worden of de Hammam gebruik kan maken van alternatieve energie zoals bijvoorbeeld het gebruiken van restwarmte en energie omliggende bedrijven. Het zou helemaal speciaal zijn om de Hammam te kunnen verwarmen met het groene gas geproduceerd door de Suikerunie Hoogk welke nog in bedrijf is. Wij hebben hiervoor navraag gedaan bij GasTerra en zij vertelden ons dat die energie al gereserveerd is. Wij zouden misschien wel een omweg - door groene certificaten af te nemen - toch met deze energie kunnen werken. Een andere optie is het verwarmen van de ruimtes met houtsnijperverbrandingsinstallatie.

De Hammam op het Suikerfabriekterrein is gemakkelijk bereikbaar, zowel met de auto, de fiets als te voet. Het ligt niet ver van het stadscentrum, vlak aar ring en heeft genoeg parkeergelegenheid. De Hammam wordt een onderdeel van veel verschillende activiteiten die op het terrein plaats gaan vinden. Het g aan het gehele terrein een heel speciaal tintje en een warme uitstraling. Je kan naar het Suikerfabriekterrein komen voor warmte voor lichaam en geest.

## Collegebrief - Toekomst van de Suikerfabriek

### Ondernemingsplan Stichting De Wolkenfabriek

#### Het ontwikkelingsteam

Namens Stichting de Wolkenfabriek zullen de onderstaande personen onderzoeken wat de mogelijkheden zijn voor het beginnen van de Hammam.

Suzanne Kraan	Loes Vader	Titia Eizinga
Slachthuisstraat 227	Frederikstraat 51	Eemskanaal N.Z. 28-5
9713 ML Groningen	9724 KB Groningen	9713 AB Groningen
04-10-1978	02-05-1961	06-04-1976

Wij zijn nog op zoek naar iemand die ons als team komt versterken.

#### Persoonlijke motieven, doelstellingen en kwaliteiten.

Wij zijn van plan om iets geheel nieuws neer te zetten, iets wat in Groningen nog niet bestaat. Een sfeervolle, sociale en esthetische plek. In deze tijd is natuurlijk heel normaal dat iedereen zijn eigen badkamer in huis heeft. Toch zijn de saamhorigheid en de extra rituelen die je bij het reinigen van je lichaam ervaren ook heel fijn. Een plek in de stad waar het lijf centraal staat en alle aandacht krijgt die het verdient. Een Hammam vinden wij een fantastische manier van samenkomen. De Hammam is een ontmoetingsplek waar je alleen heen kunt gaan, maar ook een plaats die je kunt delen met vrienden, vriendin en kennissen en burens. Het is een fijne manier om samen te zijn en te ontspannen in een relaxte, warme omgeving: geen saunastilte, maar bijpraten gezelligheid. De ruimte is minder heet dan een sauna waardoor je iets meer ruimte hebt voor een gesprek. Het is in die zin wat milder dan een sauna. Een vormgegeven plek waar de mogelijkheid geboden wordt om een totaalervaring op te doen. Lekker eten, een Hammam-bezoek, een kijkje in de stadstuin, bezoeken van een expositie of een concert. Onze doelstelling is om een mooie en sfeervolle Hammam te bouwen en te exploiteren.

Wij, Titia, Loes en Suzanne, vullen elkaar wat betreft onze kwaliteiten zeer goed aan. Titia heeft door de jaren heen meerdere projecten opgezet, zoals Theecaté, verschillende barretjes en eetgelegenheden op festivals en op het moment is ze initiatiefnemer van Eethuisje De Roggewolf. Ze is creatief, mogelijkheden in situaties en panden waar menigeen aan voorbij zou gaan, met elke keer weer groot succes tot gevolg. Loes is redactrice op Hanzehogeschool en is jarenlang hoofdredacteur van de Riepe geweest. Ze is een veelzijdige, sociale vrouw met een creatieve geest en een zakelijk insti Loes heeft veel connecties binnen de Hanzehogeschool en het energiekenniscentrum. Haar passie voor yoga en haar gezonde lifestyle sluiten naadloos aar wat wij voor ogen hebben binnen de Wolkenfabriek. Suzanne studeert Natuurgeneseekunde aan de Hogeschool Meppel en haar kennis en expertise om verschillende methoden passen zeer goed binnen het concept. Denk hierbij aan klassieke massage, aromatherapie, verschillende prikkeltherapieën voedingsadvies. Ze heeft door de jaren heen veel ervaring opgedaan in verschillende restaurants en heeft daardoor de fijne kneepjes van het gastvrouwscha

### Ondernemingsplan Stichting De Wolkenfabriek

onder de knie. Deze drie vrouwen zijn ondanks, of misschien mede door, hun diversiteit al jaren vriendschappelijk met elkaar verbonden en bevinden zich heel veel plezier midden in het culturele, bruisende Groningen. Desalniettemin hebben ze alle drie het gevoel dat er iets mist in deze fijne stad, een plek waar cultuur, lekker eten en ultieme ontspanning kunnen samenkomen: De Wolkenfabriek.

#### Marketingplan

##### Doelstelling en bedrijfsvisie

Wij hebben als doel om in de stad Groningen een mooie Hammam te bouwen, zodat saunaliefhebbers ook in de stad terecht kunnen. Ons doel is om niet mogelijkheden te bieden voor een leuk uitstapje en voor nieuwe en oude rituelen. We willen samenwerken met het restaurant De Wolkenfabriek en ons richt op voorlichting over alles wat met een gezond lichaam te maken heeft. Ons plan is om de Hammam op te zetten voor de duur van ± 15 jaar, met een eventuele mogelijkheid om daarna door te gaan als het bij de volgende bestemming van het Suikerunie terrein past. Wij willen heel graag een extra aanvulling bij naast alle andere mogelijkheden van sociale activiteiten.

#### De markt

De sauna's in de provincies Groningen, Friesland en Drenthe worden goed bezocht. Er is echter nog geen enkele Hammam in het Noorden van Nederland, het westen zijn er wel een aantal Hammams, zoals in Den Haag, Utrecht, Rotterdam en twee in Amsterdam. In het westen van Nederland wonen veel immigranten van Arabische afkomst, zij zijn bekend met de badcultuur van de Hammam. Maar een Hammam is al lang niet meer alleen maar voor mensen van een Arabische afkomst.

## Collegebrief - Toekomst van de Suikerfabriek

### Ondernemingsplan Stichting De Wolkenfabriek

#### Product

##### Wij bieden:

- Een Hammam
- Scrubbehandelingen
- Oliemassage
- Zeepmassage
- Thaise massage
- Aromatherapie
- Voetreflex
- Hoofdmassage
- Bikramyoga
- Yoga
- Thema-avonden
- Voedingsadvies
- Arrangementen

## Collegebrief - Toekomst van de Suikerfabriek

Ondernemingsplan Stichting De Wolkenfabriek

### Promotie

- Website
- Facebook
- de Uitloper en Volle Zalen
- Oog TV en Radio
- RTV Noord
- Voorlichting op scholen
- Hanze Hogeschoolkrant

### Concurrentie

- Plaza Sportiva
- Beauty Sauna Peize
- Sauna Waterlelle in Zevenhuizen

### Financieel plan.

Hierover hebben wij nog te weinig informatie.

### Ondernemingsplan Stichting De Wolkenfabriek

#### Contacten van de Wolkenfabriek Hammam

- Kenniscentrum van de Hanze Hogeschool – Jeroen van den Berg,
- Hou je Thai – Karen de Bie,
- Kruiden en Zo – Angelina Schievink,
- Natuurlijk Helend – Tanja Reitsma,
- Door Jaap – Jaap de Koning,
- Stichting Hammam den Haag – Marian van Vliet en Hans Klomp
- Rob Grip – uitvinder

#### Te benaderen:

- Energy Valley – mevr. Borgers
- Healthy Aging UMCG
- Gas Unie
- Enexis
- Gas Terra
- Triodos bank
- Businesspalace – Werner Ekkendonck



### Ondernemingsplan Stichting De Wolkenfabriek

#### 10.2 Oefenruimtes/decor/theater

In het achterste gedeelte van het Zeefgebouw en buiten op de betonnen plaat zouden heel goed werkplekken gecreëerd kunnen worden v theatergezelschappen, filmers, architecten en kunstenaars. Ook theatergroep "de Jongens" wil graag het Suikerfabriekterrein komen versterken.

#### 10.3 Kunstvlak

"Het Kunstvlak" is een idee om een deel van de betonnen viakte voor het gebouw beschikbaar te stellen aan kunstenaars om eens per half jaar een kunstwerk te maken dat vanaf het dakterras, bij de entree en vanaf de ring te bewonderen is.

#### 10.4 Stadsijsbaan

Op het betonnen gedeelte van het terrein tussen de ringweg en het Zeefgebouw is er ruimte voor de aanleg van een natuurijsbaan. Het zou een hele goede aanvulling zijn om een gezellige natuurijsbaan te creëren.

BIJLAGE

## Het ondernemingsplan van Dog Inn



Gemaakt door: Ronaid Bathoorn, Gert-Peter Feikens, Teske Kollé, Nikki Stobbink, Jeroen Tamming, Roelien Vlaar, Pascal de Wit en Astrid Wolthoorn

Klas: 44D

Vak: Verdiepen Dier, AOC Terra

Docenten: dhr. L. Hordijk, mvr. M. van den Bergh en mvr. R. Benthem

Datum: 12 -02 -2013

# Collegebrief - Toekomst van de Suikerfabriek

## Voorwoord

Wij schrijven dit bedrijfsplan omdat we onze medeleerlingen en mensen van het bedrijfsleven willen inlichten over het plan van aanpak van het hondenpark. We hebben deze opdracht toegewezen gekregen van school, het "AOC Terra" Groningen. We zitten nu in het eindexamen jaar. Eind derde klas hebben we de keuze gemaakt voor het vak 'Verdiepen Dier'. Wij zijn met acht leerlingen begonnen aan dit project, het opstarten van een hondenpark. Dit verslag is een onderdeel van ons pvb (proeven van bekwaamheid) voor ons eindexamen.

Wij hopen dat het lezen van het verslag een duidelijk inzicht geeft van ons ontwikkelingsplan die we samen met het de initiatienemers hebben opgesteld.

### inhoudsopgave:

- 1- voorwoord
- 2- inleiding
- 3- voorstellen
- 4- hoofdstuk 1.  
missie en visie, doelgroep, doelstellingen en subdoelstellingen
- 5- hoofdstuk 2.  
de ondernemers, bedrijfsidee, de ondernemingsvorm,  
sponsoring, S.W.O.T.- analyse, wet-en regelgeving
- 6- hoofdstuk 3.  
personeel, de honden, vestigingseisen, website, hygiëncode
- 7- hoofdstuk 4.  
aanbevelingen  
  
de organisatie  
  
personeel, rechtsvorm, algemene voorwaarden, keurmerk  
hondenpark, certificaat leerbedrijf
- 8- plattegrond.

## Collegebrief - Toekomst van de Suikerfabriek

### Inleiding

Dit verslag zal een uitgebreid beeld geven van het ondernemingsplan van het hondenpark "Dog Inn" dat zich in Groningen op het suikerunie-terrein zal gaan vestigen.

Een aantal punten zoals de missie, de visie, de doelgroep, doelstellingen, marktonderzoek zullen aan bod komen. Daarnaast geven we in dit verslag u een beeld over het ondernemingsplan. Zo leggen we het één en ander uit over de sponsoring, wet en regelgeving. Ook krijgt u informatie over het personeel, keurmerk, certificaat leerbedrijf, de honden, de locatie, de inrichting, de website en een hygiëencode.

Het hondenpark is in eerste instantie een initiatief van Marcel Wolters en Peter Bulthuis. Marcel heeft op dit moment een hondenuitlaatservice "Dog Out" genaamd. Hij heeft acht jaar ervaring met het runnen van dit bedrijf, en niet geheel onbelangrijk, ervaring met mens en hond. Marcel heeft Peter benaderd om dit hondenpark Dog Inn, samen met hem te gaan ondernemen.

Het idee hondenpark heeft meegedaan aan de prijsvraag van RO/EZ Groningen voor de tijdelijke invulling van het suikerunie terrein, en zijn met oorspronkelijk veertien andere inzenders uitgekozen om hun plan te realiseren.

Het idee is dat er een hondenpark moet komen in de stad Groningen. We richten ons idee in eerste instantie op het voormalig suikerunie terrein, nabij de ring van Groningen. Het hondenpark moet een multifunctioneel karakter krijgen, recreatie voor hond en baas, informatie en tips van professionals van het park. Educatie door middel van professionele hondencursussen voor hond en baas. Daarnaast willen we ook een centraal punt creëren waar mensen alles met hun hond kunnen komen doen, en ook alles voor hun hond kunnen krijgen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan een trimsalon, en een hondenspecialzaak. Alles voor de hond zal op het hondenpark te verkrijgen zijn. Ook zal er een horeca gelegenheid komen waar honden vanzelfsprekend welkom zijn.

### Voorstellen

Dit ondernemingsplan, is van de ondernemers van Dog Inn Groningen. Naast dhr. Marcel Wolters en dhr. Peter Bulthuis (de initiatiefnemers) zijn er acht leerlingen van het AOC Terra Groningen aan toegevoegd. Deze leerlingen zitten in het examen jaar van de vierjarige opleiding diermanagement niveau 4. Het gaat om de volgende leerlingen:

Astrid Wolthoorn, Gert-Peter Feikens, Jeroen Tamming, Nikki Stobbink, Pascal de Wit, Roelien Vlaar,  
Ronald Bathoorn en Teske Kollé.

# Collegebrief - Toekomst van de Suikerfabriek

## Hoofdstuk 1

### Missie en visie:

Wij, de ondernemers van het hondenpark hebben idee bedacht als aanvulling op het hondenbeleid in Groningen.

Het hondenbeleid levert een aantal restricties en ergernissen op bij hondenbezitters.

Het plan is ontstaan om hondenbezitters tegemoet te treden met een multifunctionele voorziening voor hond en baas.

Het zou prachtig zijn als er een hondenpark komt waar je zorgeloos met je trouwe viervoeter kan wandelen.

Waar de hond gewoon los kan lopen en met soortgenoten kan omgaan zonder overlast te bezorgen ten aanzien van de openbare ruimte.

Het zal een positief effect hebben op de mentale en fysieke conditie van de hond.

Daarnaast is het natuurlijk een plek bij uitstek om andere hondenliefhebbers te ontmoeten. Het terrein zal onder toezicht staan van een hondengedragsdeskundige voor eventuele vragen en advies. Het is een veilige plek om te wandelen aangezien het park gaat beschikken over een goede omheining. Er komen een aantal drinkplekken, een zwembijver en er worden schaduwplekken gecreëerd.

Naast het uitreengebied wil Doginn een cursusterrein, dagopvang, een trimsalon en restauratie op de locatie realiseren.

En in later stadium een hondenspeciaalzaak.

De restauratie kan ook gebruikt worden voor hondgerelateerde informatiebijeenkomsten en lezingen.

De visie van Dog Inn is om in de toekomst een mooi en drukbezocht professioneel hondenpark te creëren waar een aantal activiteiten zullen gaan plaatsvinden. En waar niet alleen honden maar ook mensen kunnen ontspannen en genieten van de omgeving en faciliteiten. We zullen er alles aan doen om het een goed lopend hondenpark van te maken. We zullen daarom ook veel energie steken in het promoten van het hondenpark. Wij geloven er in dat het hondenpark een succes wordt! Wie weet in de toekomst ook op andere plaatsen in Nederland!

### De doelgroep:

In de stad Groningen zijn 8.000 geregistreerde hondenbezitters en er kan van uitgegaan worden, dat er nog minimaal zo'n 2.000 ongeregistreerde hondenbezitters in de stad zijn. Dat zijn gunstige getallen voor ons, wij richten ons echter niet alleen op de mensen uit de stad Groningen, maar ook daarbuiten. De ligging van het park is daar zeer geschikt voor omdat het park vlak bij de ringweg komt. In het verleden zijn er al positieve reacties geweest van mensen uit stad en provincie aan de hand van artikelen in het Dagblad van het Noorden en uit de gemeenteraad. Niet alleen mensen uit de provincie reageerden positief, ook uit de rest van het land kwamen enthousiaste reacties.

Het cursusterrein is bedoeld om in groepsverband of individueel deel te nemen aan gedragstraining, gehoorzaamheidstraining, puppycursussen en behendigheidscursussen onder professionele leiding. De dagopvang is bedoeld om honden onder te brengen die anders vanwege werkzaamheden of ziekte van de eigenaar de hele dag binnen moeten zijn. Voor mensen zonder vervoer wordt het halen en brengen van de hond door medewerkers van het park verzorgd.

Tot slot is er het sociale aspect om het park te bezoeken. Het park staat ook open voor mensen die geen hond hebben, maar wel graag onder de honden of mensen willen zijn.

## Collegebrief - Toekomst van de Suikerfabriek

### **Doelstellingen:**

**Hoofddoelstelling:** *Een geschikt hondenpark realiseren in de stad Groningen.*

Het is specifiek omdat dit hondenpark het eerste hondenpark is in Nederland. Het is een hondenpark op een locatie waarbij alle voorzieningen voor hond en baas gebundeld zijn. Het is meetbaar omdat er behoefte is aan een plek waar men met de hond vrij kan wandelen zonder dat er overlast is voor de omgeving.

**Subdoelstellingen:** *Een prachtig recreatie gebied realiseren voor hond en mens.*

De omgeving wordt zoveel mogelijk afgestemd naar de behoefte van de hond. Zo zorgt het park voor schaduwplekken voor in de zomer, en beschutting voor in de winter. Ook zorgt het park voor een aangename omgeving voor de mens. Er zijn plannen om leerlingen van de opleiding voor tuin, park en landschap van AOC Terra de inrichting van het park te laten uitvoeren. Op deze manier willen door onderlinge samenwerking een prachtig park ontwerpen waar honden en mensen zich thuis zullen voelen..

*Het vestigen van een horeca voorziening.*

De vestiging van een horeca voorziening zal een goede aanvulling zijn aan het hondenpark. Hier kunnen mensen even ontspannen, en gezellig bijeen komen.

De haalbaarheid is moeilijker aan te tonen, maar het spreekt voor zich dat wanneer mensen langere tijd van huis zijn ze op een gegeven moment zin krijgen in een kleine versnapering, of gezellig ergens willen gaan zitten. Dit biedt het hondenpark, en dat onderscheid het park van andere losloopgebieden.

*Zorgen voor goede promotie van het park en haar activiteiten.*

Goede promotie van het hondenpark en haar activiteiten is van groot belang. Mensen moeten weten dat er een multifunctioneel hondenpark in de provincie Groningen komt.

In de tijd dat het hondenpark nog in ontwikkeling is zal er veel promotie worden gemaakt om de mensen nieuwsgierig te maken naar het hondenpark.

Wij verwachten dat we een goede promotie zullen maken door aandacht van de media. (lokale tv/radio, kranten en sociale media) en via de uitlaatservice van Marcel Wolters, publicaties in hondgerelateerde tijdschriften en websites.

### Hoofdstuk 2

#### De ondernemers:

In eerste instantie, zijn de ondernemers van het park Marcel Wolters, en Peter Bulthuis. Ook kunnen wij (de acht leerlingen van het AOC Terra) ons tot de ondernemers rekenen. Wij beschikken allemaal over de nodige ervaring op het gebied van honden. En hebben we ervaring met het starten van een onderneming door eerdere schoolprojecten. Ook zijn we bezig contacten te leggen buiten het park, denk hierbij bijvoorbeeld aan de gemeente, en sponsors. Het is belangrijk eventuele sponsors enthousiast te maken voor de onderneming.

#### Bedrijfsidee:

Het bedrijfsidee: de missie, de visie en de doelstelling. Waar willen we het hondenpark vestigen? Is de bereikbaarheid goed voor onze toekomstige klanten? Welke beweegredenen zullen mensen hebben om het park te gaan bezoeken? Zijn het de mensen die rustig willen komen wandelen, of richten we ons voornamelijk op de dagopvang van honden? Dit zijn allemaal onderwerpen waar we over na gedacht hebben en zo nodig ook onderzoek naar hebben gedaan. Aan welke voorzieningen hebben mensen behoefte als ze met hun hond gaan wandelen? Waarmee moet je rekening houden als je verschillende honden wilt los laten lopen op één terrein?

Hondenparken zijn al geruime tijd een trend in de Verenigde Staten. Dit toont aan dat er zeker een markt voor is. Het grote voordeel van een hondenpark is dat je onbezorgd kunt wandelen met je hond en de honden de kans geeft onderling te socialiseren onder toezicht van een deskundige op het gebied van honden.

## Collegebrief - Toekomst van de Suikerfabriek

### **De ondernemingsvorm:**

De ondernemingsvorm is afhankelijk van de ondernemer. Belangrijk is de aard van het bedrijf. Op het gebied van wet en regelgeving zitten hier grote verschillen in.

Gezien de aard van deze onderneming lijkt het verstandig om een bedrijfsvoering onder V.O.F. te voeren. In een V.O.F. zijn de beide ondernemers aansprakelijk voor de eventuele schulden. En zullen ook grote beslissingen samen moeten genomen worden.

### **Sponsoring:**

Er zijn verschillende manieren om sponsoren aan te trekken. Voor het hondenpark hebben we besloten om een presentatie te maken op Prezi, deze zal worden gebruikt om sponsoren enthousiast te maken. Het is het vanzelfsprekend dat sponsoren onder hondgerelateerde bedrijven gezocht moeten worden. Deze bedrijven hebben dezelfde raakvlakken.

Zoals het nu lijkt zullen Peter en Marcel contact zoeken met bedrijven zoals Royal Canin, Eukanuba, Hill's of Purina Proplan. Dit zijn vier grote hondenvoer fabrikanten, deze merken richten zich ook al veel op reclame en sponsoring. Op dit moment zijn er veel merken in opkomst, die wij als tweede keus eventueel kunnen gaan benaderen om te gaan sponsoren.



## Collegebrief - Toekomst van de Suikerfabriek

---

### Swot-analyse:

**Strengths (sterke punten):** We zijn een jong bedrijf en hebben vernieuwende ideeën. Het concept hondenpark als zodanig bestaat nog niet. Het is het eerste multifunctionele hondenpark in Nederland. Daarnaast heeft Marcel Wolters ruim acht jaar ervaring met honden en hondengedrag. Hij heeft in de loop der jaren een uitgebreide klantenkring en netwerk opgebouwd.

**Weaknesses (zwakke punten):** Wij zijn op dit gebied onervaren ondernemers. Niet iedere hondeneigenaar wenst op deze manier socialisatie van zijn of haar hond. Het is het eerste hondenpark in Nederland, dus is er bedrijfsmatig geen ervaring met het opzetten van een dergelijk park.

**Opportunities (kansen):** We kunnen mensen aantrekken vanuit het hele land en eventueel zelfs uit het buitenland. We zien mogelijkheden in werk/leerprojecten. Wij zien onze kansen in de gezamenlijke passie voor de onderneming, de locatie en de (logistieke) steun van de gemeentelijke overheid.

**Treaths (bedreigingen):** Er is een kans op concurrentie. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de hondenspeeltuin in Drenthe. Ook kan de economische crisis zich nog verder ontwikkelen waardoor mensen minder geld te besteden zullen hebben..

### Wet-en regelgeving:

In dit hoofdstuk worden de wetten en regels toegelicht, die betrekking hebben tot het honden park Dog Inn.

## Collegedebrief - Toekomst van de Suikerfabriek

- Wet milieubeheer

De Wet milieubeheer (Wm) is een Nederlandse wet die op 1 maart 1993 de oude "Hinderwet" heeft vervangen. Dit betreft dus niet dezelfde wet, maar het betreft wel hetzelfde onderwerp. De Hinderwet vormde de basis voor het afgeven van vergunningen ter voorkoming van hinder. Op basis van de Wet milieubeheer worden milieuvergunningen afgegeven.

- Arbowetgeving

Arbeidsomstandighedenwetgeving

- Meststoffenwet

De Meststoffenwet in Nederland is in 1986 van kracht geworden. Hierin zijn bepalingen opgenomen tegen bescherming van de bodem als gevolg van het gebruik van meststoffen. De bepalingen omvatten het verhandelen, de afvoer en heffingen op het overschot van meststoffen.

- Warenwet

Deze wet geeft algemene regels over volksgezondheid, veiligheid van producten, eerlijkheid van handel en goede voorlichting. Onder de Warenwet vallen veel regelingen en besluiten voor bepaalde levensmiddelen en consumentenproducten Wetgeving m.b.t. het gebouw Gezondheids- en Welzijnswet voor Dieren

## Collegebrief - Toekomst van de Suikerfabriek

### Hoofdstuk 3

#### **Personeel:**

Bij de start van het hondenpark zijn de initiatiefnemers Marcel Wolters en Peter Bulthuis de eigenaren van het bedrijf. Zij zullen er voor zorgen dat het park op de juiste manier gerund wordt. Wanneer het park veel bezoekers trekt en een succes wordt moet gedacht worden aan het aannemen van personeel/vrijwilligers.

#### Personeel hondenpark:

Marcel Wolters manager algemene zaken, Peter Bulthuis manager algemene zaken

#### Personeel kantine:

Receptioniste, kantinemedewerker, schoonmaker

#### Personeel trimsalon:

Trimmer

#### Personeel hondenverblijf:

Dierverzorger 2x

#### Personeel hondenwinkel:

Kassa medewerker 2x Stagiaires

Vrijwilligers

Hondencoaches/trainers /evenementenbegeleiding voor hond en baas

#### Berekening bezoekers hondenpark globaal:

8000 belastingbetalende hondenbezitters in Groningen  
2.1 miljoen honden in Nederland (bron: [www.allpets.nl](http://www.allpets.nl))  
Per provincie  $2.100.000/12 = 175.000$  honden per provincie gemiddeld.

Om het park rendabel te maken met de personele bezetting zoals boven beschreven moeten we uitgaan van minimaal 150 bezoekers per dag. Dat is inclusief dagopvang en cursusterrein.

#### **De honden:**

Als de hond voor het eerst het park bezoekt zal er een intakegesprek plaatsvinden. Tijdens dit gesprek wordt kennis gemaakt met de hond en de eigenaar. Dit geeft een beeld van het karakter van de hond en eigenaar. Tijdens dit gesprek zullen ook de huisregels van het hondenpark uitgelegd worden en kan de klant vragen stellen. Besluit de klant gebruik te willen maken van het hondenpark, dan wordt er door middel van een overeenkomst verdere afspraken gemaakt. De eerste dag wordt gebruikt als proefdag om te kijken of de hond geschikt is om op het park te verblijven.

## Collegedrief - Toekomst van de Suikerfabriek

De honden die op het park mogen verblijven moeten aan de volgende eisen voldoen:

- De hond is gezond
- De hond is sociaal ten opzichte van andere honden.
- De hond is preventief behandeld tegen wormen, vlooiën en teken
- De hond is opgenomen in uw WA-verzekering (bewijs kunnen tonen)
- De hond is ingeënt voor ziekte van Weil, Parvo en voor kennelhoest (bewijs jaarlijks kunnen tonen)
- De hond heeft een halsband (wij gebruiken onze eigen riemen)
- Loopse teven mogen tijdens de loopsheid niet naar de speeltuin
- De hond is geen overmatige blaffer (dit i.v.m. geluidsoverlast)

## Collegebrief - Toekomst van de Suikerfabriek

### Vestigingseisen:

Om en hondenpark te beginnen worden er een paar eisen van vakbekwaamheid gevraagd. De Gezondheids- en welzijnswet voor Dieren is vereist. Ook moet er een milieuvergunning komen. Zo'n vergunning is verkrijgbaar bij de gemeente. Het krijgen van een milieuvergunning is niet zo gemakkelijk, je moet eerst op een gesprek komen. Dan zal er binnen twaalf weken een ontwerp vergunning gemaakt worden door de gemeente. Daarna worden alle gegevens uit de aanvraag gecontroleerd. Als dat allemaal gedaan is dan wordt er gekeken of er genoeg informatie is om de procedure te doorlopen. Bij de volgende stap gaat het om gegevens over energiegebruik, geluid en afvalpreventie. De gemeente bepaalt welke wettelijke kaders en welk aanvullend beleid op de vergunningsaanvraag van toepassing zijn.

Bij de volgende stap worden de normen bepaald. Hierbij gelden niet alleen emissienormen, maar ook rapportage-en onderzoekverplichtingen. Als dat allemaal bepaald is komt de volgende stap en dat is de ontwerpvergunning naast de algemene beginselen van milieurecht te leggen. Als dat allemaal klaar is krijg je de ontwerpvergunning terug. Nu krijgen de andere bedrijven en eventueel mensen die in de omgeving van het suikerunie-terrein wonen ook de kans om het te bekijken. Deze inkijken mag vier weken duren. Als deze mensen dan bezwaren hebben, kan de gemeente het ontwerp nog aanpassen. Als het in orde is wordt het ontwerp in de vorm van een beschikking teruggestuurd. Mocht de vergunning officieel verleend of geweigerd zijn maar je bent het er niet mee eens, kan er een bezwaar-en beroepsprocedure in gang gezet worden.

## Collegedebrief - Toekomst van de Suikerfabriek

### **Website:**

Tegenwoordig verwacht men dat een bedrijf een website heeft. Internet is vaak de eerste plek waar men zoekt als men iets wil weten over een bedrijf. Een goed gekozen domeinnaam is daarom ook belangrijk. Een website geeft een sterke eerste indruk.

Op dit moment is er nog geen officiële website. Maar er is over na gedacht, en er wordt het één en ander voor uitgezocht. We willen een rustige website creëren die gemakkelijk te navigeren valt.

### **Hygiëncode:**

Hygiënisch werken begint bij de medewerkers die elke dag moeten schoonmaken en verzorgen en daarbij de hele dag door met allerlei producten en voorwerpen in aanraking komen. Zij moeten zorgen voor een goede persoonlijke hygiëne. Verder is het van belang dat er goede afspraken worden gemaakt over de wijze waarop gereageerd wordt als een medewerker een gevaar vormt voor de gezondheid voor hond en mens in het park. Als zoiets gebeurd kan het beste gemeld worden bij de leidinggevende zodat hij/zij het kan oplossen. Dingen zoals infectie aan handen, verkoudheid of diarree kunnen bijvoorbeeld oorzaken zijn om tijdelijk andere taken te doen. De maatregelen voor het afvoeren van afval om te voorkomen dat door achtergebleven etensresten ongedierte wordt aangetrokken moet het afval dat vrijkomt bij de "keuken" en consumptie regelmatig op de juiste wijze worden afgevoerd. Het milieuvriendelijk om het afval te scheiden. Als er sprake is van ongedierte dan is het voor het bestrijden van ongedierte het beste om een gespecialiseerd bedrijf in te schakelen. Dit vanwege de grote risico's die verbonden zijn aan het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen. Dit vooral omdat deze bedrijven vooral weten om schoon te werken en zo te werken dat ze het milieu niet aantasten en de regels van de overheid niet schenden.

# Collegebrief - Toekomst van de Suikerfabriek

## Hoofdstuk 4

### AANBEVELINGEN

#### **De organisatie:**

#### **Personeel.**

#### **Het park gaat van start met twee vaste personeelsleden.**

Op termijn moet nagedacht worden over meer vast personeel ook in verband met begeleiding van stagiaires.

Wanneer er verschillende faciliteiten komen zoals een hondenopvang, trimsalon, winkel en dergelijke willen de ondernemers dit in eerste instantie gaan uitvoeren samen met stagiaires/vrijwilligers. Als het park een succes wordt en druk bezocht gaat worden is dit niet voldoende. Er zullen op verschillende plekken personeelsleden aanwezig moeten zijn die de zaken aansturen en administratie bijhouden van de verschillende faciliteiten.

#### **Rechtsvorm:**

Gezien de aard van de onderneming zal een V.O.F. (Vennootschap Onder Firma) het meest wenselijk zijn. Dit is de meest aannemelijke rechtsvorm wanneer er door meerdere mensen een bedrijf gestart wordt. Alle vennoten brengen iets in bij de V.O.F. Bijvoorbeeld geld, goederen of arbeid. Een minimumkapitaal is bij een V.O.F. niet nodig.

#### **Algemene voorwaarden:**

Iedere honden eigenaar moet in het bezit zijn van een paspoort van de hond. De hond moet gechipt zijn en vlo en wormvrij. Geen loopse honden. Geen agressieve honden los in het park. Betreden van het park op eigen risico. Entree betalen.

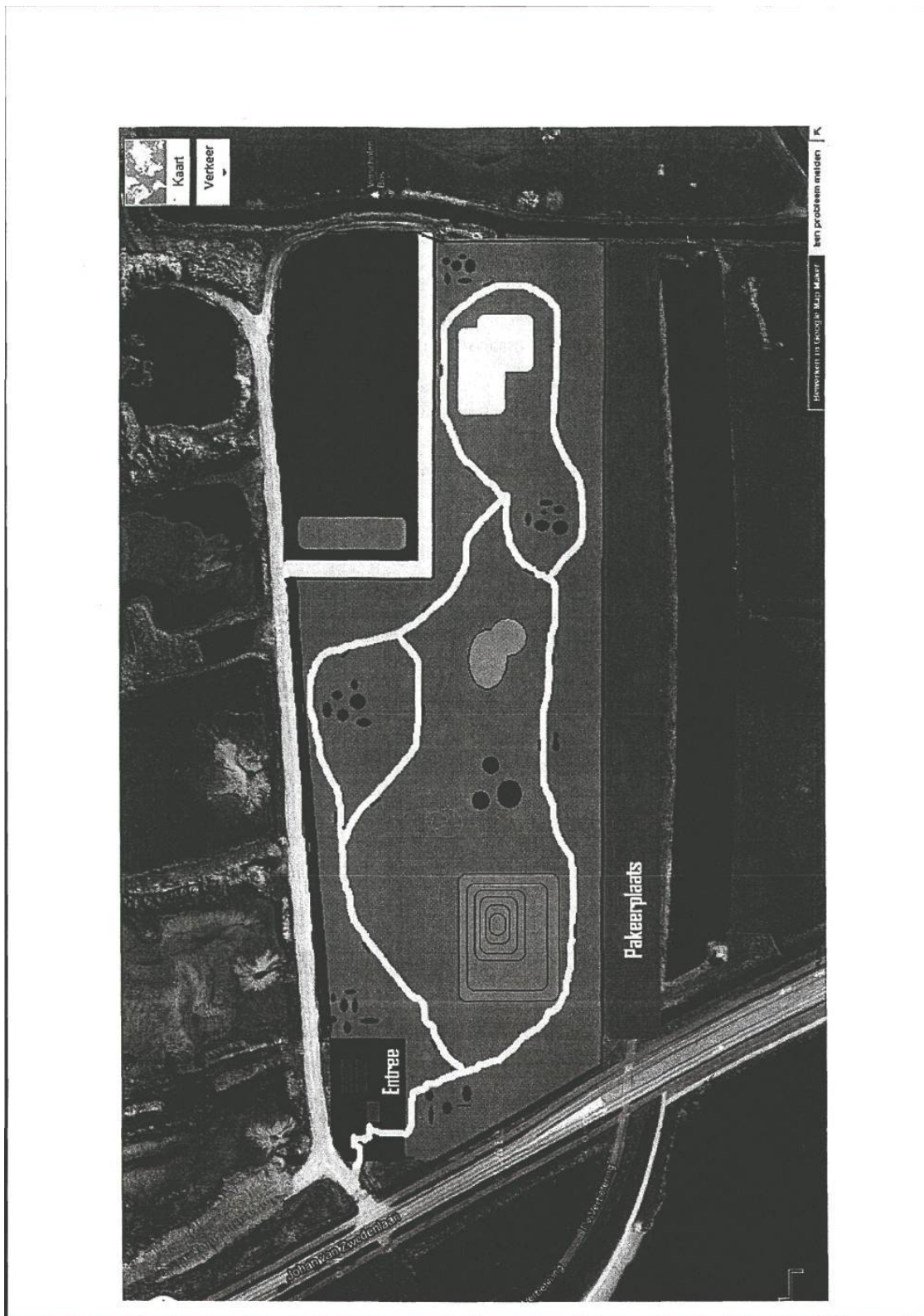
#### **Keurmerk hondenpark:**

Er is nog niet gesproken over het voeren van een keurmerk. Dit lijkt ons wel verstandig. Er bestaat een keurmerk het KMVH, keurmerk voor hondenactiviteiten. Dit is een keurmerk waarmee je aangeeft dat je aan alle voorschriften voldoet die KMVH stelt. Deelnemers kunnen met dit keurmerk aantonen dat zij er alles aan doen om het welzijn en de gezondheid van honden te waarborgen. Wanneer een park een keurmerk heeft geeft dit voor klanten wat zekerheid over het park.

#### **Certificaat leerbedrijf:**

Als er stagiaires op het hondenpark ingezet gaan worden moet het park wel eerst een erkend leerbedrijf worden. Dit betekent dat het bedrijf aan de eisen van Aequor moet voldoen. Aequor is een kennis en communicatiecentrum voor de groene sectoren. In vergaderingen is er gesproken over stagiaires in het hondenpark. Wanneer stagiaires worden aangenomen moet daar rekening mee worden gehouden.

## Collegebrief - Toekomst van de Suikerfabriek





## Collegebrief - Toekomst van de Suikerfabriek

COLLEGE

### Aanleg Topplaats voor campers.

In ons land staan 69.000 kampeerauto's op kenteken geregistreerd. In de ons omringende landen, met name Duitsland, Frankrijk en Italië is dat een veelvoud. Steeds meer campers zijn "winterhard" en rijden dus ook buiten het zomerseizoen. Wat voorzieningen voor campers betreft, loopt ons land achter. Als Nederlandse Kampeerauto Club behartigen wij de belangen van alle campers en stimuleren dan ook dat er zowel op campings als daarbuiten meer mogelijkheden worden gerealiseerd dat campers kunnen overnachten. Ook wanneer de campings van medio oktober tot medio maart zijn gesloten. Steeds meer overheden zien de voordelen in van goede faciliteiten voor campers. We kunnen constateren dat Nederland bezig is met een inhaalslag.

Uit onderzoeken en uit eigen ervaringen blijkt dat eigenaren van een camper gemiddeld € 55,00 per etmaal besteden, ongeveer 1/3 het liefst op een camping overnacht, 1/3 bij voorkeur wild parkeert en de overige doen beide.

De gemeenteraad van Groningen heeft twee jaar geleden op een initiatiefvoorstel van de PvdA besloten de camperplaats op Kardinge te voorzien van elektrapunten, mogelijkheid tot storten van vuil water en chemisch toilet en innemen van schoon water.

In genoemd raadsvoorstel is ook geschreven over een camperplek aan de westkant van de stad bijvoorbeeld het transferium bij Hoogkerk. Daarvoor zijn bij mijn weten tot nu toe geen verdere initiatieven genomen.

Op het terrein van de suikerfabriek zijn voorzieningen als riolering, water en stroom aanwezig, er is een harde ondergrond, een sociaal veilige plek kan gevonden worden.

Ons voorstel is tot aanleg van een camperplek over te gaan en dan in de categorie TOPPLAATS, conform Duits voorbeeld. (boekje met voorbeelden in mijn bezit). Dat zal dan de 1<sup>o</sup> in Nederland worden. Ruimte voor 50 – 100 campers, liefst ruime plekken (50 m<sup>2</sup>) in het groen. Uiteraard met genoemde voorzieningen en liefst ook met een toilet- en douchegebouwtje. Afhankelijk van de geboden voorzieningen kan een prijs van € 10,00 tot € 20,00 per nacht gevraagd worden, waardoor de investering op termijn kan worden terugverdiend. Beheer al of niet in samenwerking met camping Stadspark of als werkgelegenheidsproject.

De NKC zal ruime publiciteit genereren zodat eigenaren van kampeerauto's in binnen- en buitenland gewezen wordt op deze unieke locatie zo dicht tegen de binnenstad. De meeste campers hebben fietsen aan boord, bovendien is openbaar vervoer in de omgeving beschikbaar.

Aanleg van deze Topplaats zal het aantal bezoekers aan de stad doen toenemen en daardoor het toerisme bevorderen. Veel campers brengen graag gedurende twee tot drie dagen een bezoek aan een (binnen) stad maar kunnen in Groningen hun camper (gemiddelde lengte 6.50 – 7.00 mtr) daar nauwelijks parkeren. De camperplaats op Kardinge wordt onder campers steeds bekender en ontvangt ook steeds meer bezoekers. Dit blijft echter een plek op een parkeerplaats die zeker voldoet aan de wensen van veel campers. Met een Topplaats –een soort campercamping- maakt de stad zich voor alle categorieën kampeerautobezitters nog aantrekkelijker.

Deze voorziening is eventueel te combineren met aanleg van een parkeerplaats voor (buitenlandse) touringcars, een ander idee voor De Campagne.

## Collegebrief - Toekomst van de Suikerfabriek



### Ondernemingsplan 'Suikerveld - tijdelijk ten top!'

Door de stichting Suikerveld i.o.

CareX Groningen CV  
Stroming BV  
Artes architecten

april 2013



## Collegebrief - Toekomst van de Suikerfabriek

2 | ONDERNEMINGSPLAN 'SUIKERVELD - TIJDELIJK TEN TOPI'

# Collegebrief - Toekomst van de Suikerfabriek

## Inhoudsopgave

1 De ondernemers	4
1.1 Persoonlijke gegevens	4
1.2 Motieven en doelstellingen	4
1.3 Kwaliteiten	5
2 Het marketingplan	7
2.1 Het idee	7
2.2 De onderneming	9
2.3 Marktonwikkelingen en doelgroepen	9
2.3.1 Veel publiek dat met plezier geld uitgeeft	9
2.3.2 Bewoning, openluchtcultuur & horeca, bedrijfsvestiging	10
2.3.3 Stadsnatuur en stadslandbouw	10
2.3.4 Concurrentie	10
2.4 SWOT-analyse	11
2.5 Marketing-mix	12
3 Het financieel plan	14
3.1 Voor-investering	14
3.2 De gevraagde begrotingen	14
3.3 Begroting natuurbeheer	14

# Collegebrief - Toekomst van de Suikerfabriek

## 1 De ondernemers

CareX Groningen C.V., Bureau Stroming BV en Artès architecten, samen verenigd in de stichting Suikerveld (i.o).

*CareX Groningen CV* is onderdeel van de CareX-groep, bestaande uit CareX Nederland B.V. en een viertal regionale / lokale bedrijven. De grootste en oudste daarvan zijn CareX Groningen en CareX Fryslân. CareX heeft als primair doel om betaalbaar onderdak te verschaffen aan personen en organisaties. Dat doel realiseert CareX op grote schaal in ruimte die tijdelijk beschikbaar is. Het tweede CareX-doel is om leegstand op te lossen. CareX stelt daar maatschappelijk zinvol gebruik voor in de plaats. Ten derde tracht CareX met de haar toevertrouwde ruimte nieuwe functies toe te voegen / te laten ontwikkelen, die in de betreffende plaats anders hadden ontbroken. CareX Groningen bestaat sinds 1991 en telt een twaalfstal vaste werknemers. CareX Groningen C.V. is opgericht vanuit de persoonlijke holdings van Lenze Hofstee en Saco Hofstee. Drs. Azing Wierda is er directeur. Lenze Hofstee is directeur van CareX Nederland. Hij ontwikkelde het CareX-plan rond het Suikerveld.

*Bureau Stroming BV* is bij dit plan betrokken vanwege haar expertise in natuurontwikkeling en gebiedsontwikkeling. Het is een innovatief werkend bureau met acht associés met een sterke verbondenheid met natuur, recreatieve toegankelijkheid en klimaatadaptatie en werkt landelijk. Voor de eventuele uitvoering van het feitelijke natuur- en recreatiebeheer werkt zij in dit project samen met zelfstandige partner stichting Free Nature. Gerard Litjens is een van de drie eigenaren / directeur van Bureau Stroming.

*Artès architecten* is betrokken bij dit plan op grond van haar affiniteit met duurzame en vernieuwende bouw. Naast nieuwe functies voor de bestaande gebouwen voorziet dit plan ook in nieuwbouw van tijdelijke woningen en woonarken. Hierbij moet er naast architectonische en technische kwaliteit ook aandacht worden besteed aan het materiaalgebruik en milieuaspecten. Artès is voortdurend op zoek naar technische innovaties in ons vakgebied en deze te integreren in onze architectuur. Zo is het bureau vanaf de beginperiode specialist op het gebied van Duurzaam Bouwen. Daarnaast houden we ons ook bezig met Cradle 2 Cradle en passiefhuistechnologie.

### 1.1 PERSOONLIJKE GEGEVENS

CareX Groningen C.V.: Drs. Azing Wierda, directeur  
Bureau Stroming BV : ing. Gerard Litjens, directeur  
Artès architecten: Dhr. Peter Bos, architect

## 1.2 MOTIEVEN EN DOELSTELLINGEN

CareX koestert de ambitie om de stad Groningen met het Suikerveld publicitair op de kaart te zetten in heel de Nederlandse regio, door er typisch grootstedse functies mogelijk te maken; zoals grote optredens, mega-kunstwerken, subcultureel uitgaan in de open lucht; spectaculaire presentaties in de hoge hal van het zeefgebouw; spraakmakende tijdelijke bouw voor wonen en werken; stadsnatuur en stadslandbouw. Het uitgestrekte, multifunctioneel inzetbare Suikerveld biedt beheer technische uitdagingen en kansen waarmee voor CareX nieuwe ervaring te verwerven valt. De samenwerking met Bureau Stroming en Artès hoort daar ook toe: dit trio initiatiefnemers vormt een originele combinatie van kennis en vaardigheden, die veelbelovend lijkt.

### Bureau Stroming

Stroming is geïnteresseerd in dit project omdat hier de verbinding tussen de stedelijke mens en spontane natuur in een vrij groot gebied centraal kan komen te staan en er een gelegenheid ontstaat om met CareX c.s. samen te werken. Bij het Suikerveld past het door Stroming en InnovatieNetwerk ontwikkelde concept van tijdelijke 'marke', waarbij tijdelijke woonvormen in een natuurlijke omgeving bijdraagt aan de realisering en financiering van toegankelijke natuurgebieden. Daarnaast lijkt het gebied een interessante casus voor het concept Tijdelijke Natuur waarin een juridische basis wordt gelegd onder een tijdelijke bestemming.

### Artès architecten

Het Suikerveld is een unieke plaats, dicht tegen het centrum van Groningen. Het terrein biedt ruimte voor uiteenlopende initiatieven, waarbij het wel noodzakelijk is om de kwaliteit te bewaken. Het is zaak om zorgvuldig om te gaan met de bestaande gebouwen, waarbij gekeken moet worden hoe deze kunnen worden hergebruikt, met respect voor het oude. Ook bij de nieuwe bebouwing is het belangrijk de kwaliteit te bewaken. Niet alleen esthetisch, maar ook technisch, brandveilig, duurzaam en milieuvriendelijk.

## 1.3 KWALITEITEN

Dat CareX in staat is om grote, onbruikbaar ogende situaties om te toveren in bruisende broedplaatsen bewijst zij continu. Het beste actuele voorbeeld hiervan is de Blokhuispoort in Leeuwarden, een monumentale voormalige gevangenis (16.000 m<sup>2</sup>) waarin nu 130 bedrijven en organisaties gevestigd zijn. Daarbij zijn o.a. een drukbezocht café en een poppodium.

Door de aard van wat zij beheert en de omvang daarvan, is CareX waar zij actief is de grootste huisvester van kunstenaars en creatieve industrie. Door de jaren heen heeft CareX de meest uiteenlopende situaties in beheer gehad, kortdurend zowel als langjarig. Ook met natuur en natuurbeheer heeft CareX grote affiniteit, door de persoonlijke achtergronden van haar directie. Zo verzorgde CareX-initiatiefnemer Lenze Hofstee 8 jaar voor SBB het natuur- en recreatiebeheer in het Engelsmanplaatgebied, een drukbezochte reeks zandbanken tussen Ameland en Schiermonnikoog, met hoge vogelconcentraties. CareX Groningen-directeur Azing Wierda studeerde af bij de RuG als plantencoloog, en is mede-eigenaar van een boomkwekerij.

Stroming BV maakt ruimtelijke plannen en visies voor gebieden en heeft mede de basis gelegd voor het succes van de 10.000 hectare grote Gelderse Poort tussen Arnhem en Nijmegen. Bij Heerlen wordt gewerkt aan een

## Collegebrief - Toekomst van de Suikerfabriek

6 | ONDERNEMINGSPLAN 'SUIKERVELD - TIJDELIJK TEN TOPI'

masterplan voor het Heidenatuurpark, waarin drie natuurgebieden in een grensoverschrijdende, sterk verstedelijkte context aan elkaar worden gesmeed. In Arnhem (Stadsblokken-Meinerswijk) en Nijmegen (Nijmegen aan de Waal) is gewerkt aan plannen in het kader van Ruimte voor de Rivier, met stedelijke uitloop als een van de belangrijke omgevingsfactoren. Ten Zuiden van Rotterdam wordt de klimaatbuffer IJsselmonde-Stadshavens Rotterdam gerealiseerd, waarin ruimtelijke klimaatadaptatie wordt gecombineerd met stedelijke recreatiefuncties. En last but not least wordt bij Drachten getekend en gerekend aan de eerste Nieuwe Marke van Nederland, wonen in je eigen natuurgebied van circa 90 hectare.

## 2 Het marketingplan

### 2.1 HET IDEE

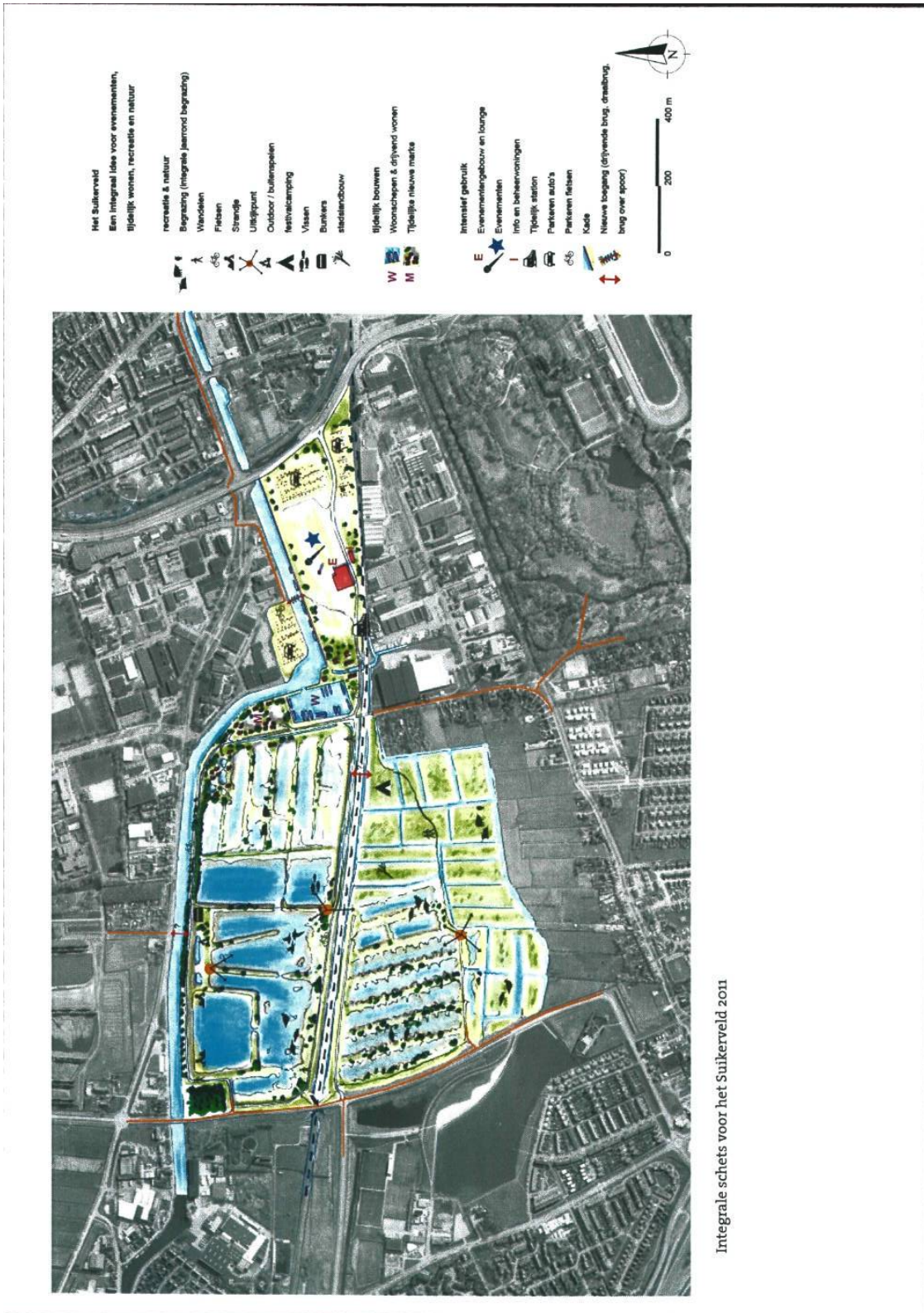
De initiatiefnemers hebben een integraal, gebiedsdekkend concept ontwikkeld voor het gehele Suikerveld. Zie daarvoor het ingezonden materiaal in 2011. Het gebied ondergaat daarmee een vloeiende transformatie van desolaatheid en vergane glorie naar stoer en aantrekkelijk cultuurdragerschap, in combinatie met spannende stadsnatuur. Het concept leidt tot landelijke uitstraling, die een forse stroom nieuw publiek genereert. Het is naar verwachting vrij vlot kostendekkend te krijgen en kan op termijn zelfs winstgevend worden.

In dit Suikerveld-concept staat het begrip 'facilitering' centraal: gericht op ondernemers en organisaties enerzijds, en op bezoekend publiek anderzijds. Drie kernfuncties worden ermee beoogd, gekoppeld aan de drie belangrijkste terreindelen. Het voormalige fabrieksterrein en het kolossale Zeefgebouw krijgen publieksfuncties met artistieke lading. Het tussengebied krijgt een spraakmakende woonfunctie, in combinatie met openlucht-cultuur. De vloeivelden worden beheerd en ingericht als stadsnatuur. De resterende ruimte (weilanden, terrein van de pulpbrokjesloods) worden vooral ingezet ter ondersteuning van de drie kernfuncties. Stadslandbouw hoort daar ook bij, maar vormt in dit plan geen primaire gebiedsfunctie.

Het Suikerveld produceert straks 1) gelegenheid voor spectaculaire optredens, festivals en manifestaties; 2) recreatieve / sportieve beleving, educatieve kansen en oogst in en rond rijke en uitgestrekte stadsnatuur; 3) spannende producten van vrij bouwen, vrij wonen en werken door de Suikerveldbewoners; 4) kleinschalige en gezellige beleving van cultuur in de open lucht; 5) veel tevredenheid bij veel bezoekend publiek; 6) een constante stroom positieve publiciteit; 7) een sterker imago van de stad Groningen, tot in de wijde omtrek; 8) natuur.



# Collegebrief - Toekomst van de Suikerfabriek



## 2.2 DE ONDERNEMING

Dat facilitering centraal staat, impliceert dat de initiatiefnemers zichzelf beperken tot de regie op het geheel aan initiatieven en activiteiten; zodanig dat die elkaar niet bijten maar versterken, en ingebed zijn in een passende structuur. De drie initiatiefnemers vormen samen de Stichting Suikerveld (in oprichting), die zorg draagt voor de centrale belangenbehartiging en communicatie. Elk gefaciliteerd initiatief vindt plaats onder een door CareX en de Stichting Suikerveld gezamenlijk aangeboden contract (tijdelijke huur dan wel bruikleen). Daarin staat CareX voor de juridische borging, veiligheids- en milieutoezicht en de incasso; terwijl de Stichting de conceptuele borging en het kwaliteitsniveau bewaakt. Deze constructie biedt toezichhoudende instanties via CareX houvast en zekerheid, terwijl de gemeente via de Stichting Suikerveld zeker is van inhoudelijke ambitie, met scherp oog voor culturele waarde, communicatieve aspecten en verdienkansen.

CareX en de Stichting Suikerveld genereren de noodzakelijke inkomsten met vaste percentages uit 1) horeca-inkomsten in het Zeefgebouw, het festivalterrein en de subculture openluchtzone, 2) kaartverkoop rond grote optredens, festivals en happenings, 3) bijzondere markten en festiviteiten in de kolommenzaal, 4) huisvesting van personen, bedrijven en organisaties, 5) oogst uit stadslandbouw en de begrazingskudde, 6) sponsoring, 7) reclame en merchandise.

De relatief geringe maar stabiele inkomsten uit huisvesting worden ingezet ter financiering van het natuur- en recreatiebeheer. Fluctuerende inkomsten uit publieksfuncties en oogst worden ingezet ter financiering van terreinbeheer, terreinverbetering en voorzieningen, en voor de communicatie. Het uitgangspunt is om binnen 3 jaar tot een geheel kostendekkende situatie te komen, waarna er financiële ruimte gecreëerd kan worden voor kwaliteitsverbetering. De kans dat uit de exploitatie ook (een deel van) de rente gedekt kan worden, die de gemeente Groningen jaarlijks kwijt is over de terrein-aankoop, staat of valt met de realisatie van infrastructuur die het accommoderen van een groot publiek tijdens evenementen mogelijk maakt en met het maatschappelijk draagvlak dat daarvoor essentieel is.

## 2.3 MARKTONTWIKKELINGEN EN DOELGROEPEN

### 2.3.1 VEEL PUBLIEK DAT MET PLEZIER GELD UITGEEFT

De eerste voorzichtige ervaringen tonen aan dat het Zeefgebouw voldoende allure en sfeer heeft om te kunnen dienen als toplocatie voor top-evenementen. De kolommenzaal op de begane grond, de twee grote zalen op de eerste verdieping en het dakterras lenen zich uitstekend voor grote ontvangsten en presentaties, voorstellingen, markten en exposities. Daarbij horen goede café-restaurantvoorzieningen. Hiertoe vormen CareX en de Stichting Suikerveld een combinatie van marktpartijen, die binnen het Suikerveld-concept willen optreden als investeerders en exploitanten.

Ter concretisering van de aanwezige festival-potentie is ook zo'n constructie nodig met professionele partijen. De behoefte in de wijde Nederduitse regio aan een goed bereikbare festival-locatie in haar enige serieuze stad, Groningen, is evident: een locatie in de stad waar serieus geluid gemaakt kan worden, voor groot publiek dat op die plek geen kwaad kan en veilig

## Collegebrief - Toekomst van de Suikerfabriek

10 | ONDERNEMINGSPLAN 'SUIKERVELD - TIJDELIJK TEN TOPI'

is. Alvorens het Suikerveld als zodanig kan functioneren zal eerst voorzien moeten worden in passende infrastructurele verbindingen, zowel extern als intern. Hiertoe lijkt een afzonderlijk project nodig, liefst op korte termijn, waarin overheden en ook ProRail participeren vanuit een op de verdere toekomst gericht perspectief. Stichting Suikerveld kan hierin actie gaan ondernemen.

### 2.3.2 BEWONING, OPENLUCHTCULTUUR & HORECA, BEDRIJFSVESTIGING

Door de initiatiefnemers uitgevoerde terreinverkenning samen met potentiële gegadigden wijst uit, dat er in Groningen veel belangstelling leeft voor het vrij kunnen bouwen van een eigen huis of woonschip, dat milieutechnisch en qua constructie voorop loopt in de ontwikkelingen. Het overgangsgedebied tussen het voormalig fabrieksterrein en de vloeivelden is ideaal hiervoor. Er lijkt voldoende ruimte aanwezig te zijn voor een twintigtal woningen in een tijdelijke nieuwe marke\*), en een twintigtal woonschepen. Door middel van een prijsvraag kan deze belangstelling worden omgezet in concrete ideeën, waarbij gemikt wordt op een doelgroep die hier niet alleen komt wonen maar ook werken, met nadruk op horeca, publiekstheater, stadslandbouw en jeugdwerk. Er bestaat ook belangstelling voor tijdelijke bedrijfsvestiging in nieuw te bouwen tijdelijke loodsen langs de Ringweg en het daaraan grenzende stuk kade langs het Hoendiep.

### 2.3.3 STADSNATUUR EN STADSLANDBOUW

In een stad als Groningen zijn de mogelijkheden tot natuurbeleving en bijvoorbeeld vogels kijken zeer beperkt. Daarvoor moet je de stad uit. Dat is niet even makkelijk voor iedereen, bijvoorbeeld voor bejaarden en kinderen. Het Suikerveld kan voorzien hierin, doordat het de ervaring van ruimte en ruigte combineert met rijke, toegankelijke natuur. Het van nabij meemaken van vrij lopende grote grazers voegt hier een sterke beleving aan toe.

De behoefte aan ruige stadsnatuur bestaat, maar hoe sterk of hoe groot: dat is onbekend. De praktijk zal het uitwijzen. Dagelijks natuur- en recreatiebeheer kost niet veel geld maar levert ook niets op; tenzij het wordt gekoppeld aan functies die geld genereren, zoals wonen. Daarom is 'wonen in de natuur' onderdeel van het Suikerveld-concept.

Voor stadslandbouw is ruimte in het weilandgedeelte van het Suikerveld; voor zover dat gedeelte niet nodig is ter ondersteuning van de festivalfunctie (als nabij kampeerterrein) en het natuurbeheer. Bij CareX liggen reeds meerdere aanvragen van initiatiefnemers voor stadslandbouw.

\*) Het Concept Nieuwe Marken is ontwikkeld door InnovatieNetwerk en Bureau Stroming en gaat uit van private ontwikkeling van nieuwe natuur, met zorgvuldig ingepaste woningbouw in lage dichtheden als kostendrager. Dit kan leiden tot de ontwikkeling van streekeigen, vrij toegankelijke natuurgebieden, die in gezamenlijk eigendom en beheer van de bewoners blijven. Het concept maakt combinaties van ruimtelijke functies mogelijk, recreatief medegebruik en natuur en is juridisch al nagenoeg compleet voorbereid. In het Suikerveld zou een variant op dit concept tot ontwikkeling kunnen komen als er een oppervlakte van minimaal 50 hectare natuur aangekoppeld kan worden.

### 2.3.4 CONCURRENTIE

Van wat in het Suikerveldconcept beoogd wordt, zal voor een belangrijk deel aantrekking uitgaan naar activiteiten en initiatieven die anders aan Groningen voorbij waren gegaan. Dan is er dus geen sprake van concurrentie met bestaande Groninger marktpartijen of voorzieningen. Groningen heeft nog geen officieel openlucht-festivalterrein waar zwaar

# Collegebrief - Toekomst van de Suikerfabriek

materieel en grote mensenmassa's geen kwaad kunnen. Ook is hier nog geen spectaculaire, klassieke hal van deze orde beschikbaar voor grote presentaties en ontvangsten.

Voorzover concurrentie wel kan ontstaan, bijvoorbeeld met overdekte markten en exposities, waakt de niet-commerciële Stichting Suikerveld daartegen. Het Suikerveld-concept beoogt om nieuwe functies, nieuwe waarde en veel nieuw publiek toe te voegen aan de stad; niet om elders bestaande activiteiten weg te zuigen of te beconcurreren. Garantie dat organisatoren bewust zullen kiezen voor minder goede plekken dan het Suikerveld, valt echter niet te geven.

## 2.4 SWOT-ANALYSE

### Kansen:

Cultureel: plek voor extreem grote objecten, voor openluchtfestivals, grote optredens enzovoort, maar ook voor kleinere maatvoering die gebruik willen maken van de unieke eigenschappen van de locatie en daarmee geen concurrent vormen voor andere.

De grote hallen kunnen worden ingericht / gebruikt als multifunctionele (dans)theaterruimte.

Subcultureel: plek voor subcultuur in de open lucht, en voor reizende gezelschappen.

Bouwen en wonen: plek voor spraakmakende, tijdelijke architectuur op land en op water (er moet nog wel een verdiepingsslag plaatsvinden om de vrijstellingszone m.b.t. de gasleiding en de ringweg), ingepast in de toegankelijke natuur; en voor tijdelijke bedrijfshuisvesting in bijzondere loodsen.

Natuur en landbouw: echt uitgestrekte spontane stadsnatuur, met vrijlopende grazers, met ontwikkelingsperspectief voor de aanwezige flora en fauna, gebruikmaking van de natuurlijke zonering; en aan de randen passende stadslandbouw.

Communicatief / representatief: het gebeuren op het Suikerveld zet Groningen op een nieuwe en vernieuwende manier op de kaart, als een stad met grootstedelijke allure; met voorbeeldfunctie op het vlak van duurzaamheid en ruimte voor vernieuwende samenwerking tussen de gemeente en de particuliere sector.

### Bedreigingen:

Infrastructureel: geen overheidsambitie om infrastructurele verbindingen te behouden (spoorovergang Van Heemskerckstraat); dan wel aan te leggen met A) de terreinomgeving en B) tussen het noordelijke en zuidelijke gebiedsdeel onderling; waardoor uit overweging van veiligheid slechts zo weinig publiek het terrein op mag, dat het weinig voorstelt en weinig inkomsten oplevert.

Verlies elan en tijd: de gemeente blijft hier zelf regie voeren, i.p.v. dit nu over te dragen aan de stichting Suikerveld i.o., met haarzelf in ondersteunende rol. Hierdoor gaan elan verloren, kostbare tijd, en kansen.

Valse verwachtingen: de prijswinnende ideeën uit 2011 lijken ons niet allemaal even realistisch, kansrijk of combineerbaar. Toch worden alle prijswinnaars al een jaar in de waan gehouden dat dit wel zo is, of kan zijn. Dit is een goed recept voor teleurstelling en frustratie.

Beschermde natuur: dit zien we gezien de in hoofdstuk 1 genoemde motivaties ten principale niet als een bedreiging, maar er moet terdege rekening gehouden worden met de kans dat er beschermde planten en

## Collegebrief - Toekomst van de Suikerfabriek

12 | ONDERNEMINGSPLAN 'SUIKERVELD - TIJDELIJK TEN TOPI'

dieren op het terrein aanwezig zijn. Naast het naleven van de geldende gedragsregels kan het ook nodig zijn dat er nader onderzoek nodig is naar het voorkomen van natuurwaarden. Op basis daarvan kan de inrichtingsschets worden aangepast.

### *Sterke punten:*

Goede naam en expertise: dit trio initiatiefnemers heeft haar sporen verdiend. Voor de gemeente is CareX al ruim 20 jaar een betrouwbare partner in tijdelijke situaties. Stroming en Artès zijn gevestigde namen in hun vakgebied: natuurontwikkeling en gebiedsplanvorming, respectievelijk vernieuwende en duurzame bouw / verbouw.

Netwerk: in hun vakgebied en daarbuiten hebben deze initiatiefnemers een uitstekend netwerk.

Management: alle drie de initiatiefnemers zijn bedrijfsmatig georganiseerd, en succesvol.

Maatschappijgerichte werkhouding: alle drie de initiatiefnemers zijn van nature niet gericht op winstcreatie maar op waardecreatie voor mens en samenleving.

### *Zwakke punten:*

Ongeduld: nadat reeds een vol jaar verloren ging sinds de prijstoekenning - terwijl er al zoveel gedaan had kunnen zijn - worden de initiatiefnemers met recht ongeduldig.

De werkcombinatie is nieuw: niet eerder werkten de initiatiefnemers samen in een project.

Onbekende factoren: om hier het succes van te maken dat beoogd wordt, zal nog menige nu niet bekende praktische en financiële hobbel genomen moeten worden.

Nog onwetende of niet bekende actoren: het succes is mede afhankelijk van medewerking door partners die dat nu nog niet eens weten, zoals ProRail; of die nog gevonden moeten worden, zoals in de ontwikkeling van de hoofdruimten in het Zeefgebouw.

## 2.5 MARKETING-MIX

Het regie voeren over het totaal van initiatieven dat het Suikerveld-concept omvat, is niet het soort product dat eenvoudig in een marketing-mix te vangen valt. De beleving van de bezoeker is afhankelijk van waar hij of zij voor komt, en hoe goed dat is. De Suikerveld-initiatiefnemers opereren naast hun rol als gastheer en gastvrouw in het gebied vooral op de achtergrond, als facilitatoren en begeleiders van ondernemers en organisaties, onder wie de overblijvende prijswinnaars.

### *Product of dienst*

Het Suikerveld / Zuckergrund / Sugarfield groeit binnen enkele jaren uit tot een begrip dat staat voor spectaculaire kunstuitingen, bijzondere ontvangsten en presentaties, heerlijke festivals, lekker uitgaan en wonen en recreëren in de natuur. Dit alles in het teken van duurzaamheid en tijdelijkheid.

### *Prijs*

Hier geldt: voor elk wat wils. Zowel top-artisten die een topprijs vragen, als reizende theatergezelschappen en beginnende artiesten vinden

## Collegebrief - Toekomst van de Suikerfabriek

hier een podium en publiek. Dure culinaire hoogstandjes of zeer betaalbare maaltijdsoep, het hoort er allemaal bij. Het Suikerveld-concept beoogt om elke actieve Groninger en ommelander regelmatig binnen het Suikerveld-concept op het Suikerveld te krijgen, en dit moet niet achterwege blijven vanwege de daar gehanteerde prijzen. Toegang tot het terrein, buiten de optredens en festivals, wordt dan ook gratis. Inkomsten komen uit vaste percentages van horeca-inkomsten, etcetera – zie paragraaf 2.2.

### *Plaats*

De plaats heet straks 'Het Suikerveld'. Bij internationale uitingen wordt Zuckergrund of Sugarfield gebruikt.

### *Promotie*

Stichting Suikerveld io doet de Suikerveld-promotie, en ziet er op toe dat het te ontwikkelen Suikerveld-logo gevoerd wordt in de promotie van ondernemers en organisaties die het Suikerveld benutten. Er wordt een website ontwikkeld, die de diverse activiteiten en initiatieven presenteert en bedient. Naarmate het Suikerveld inhoud, karakter en faam ontwikkelt, wordt hier op ingespeeld met passende vormen van publiciteit en merchandise.

### *Personeel*

Er is een klein, vast team nodig dat het Suikerveld runt, begeleid vanuit CareX en de Stichting Suikerveld io. Het Suikerveld-team selecteert en begeleidt ondernemers en organisaties die binnen het Suikerveld-concept iets willen doen daar, en voert het dagelijks toezicht en de handhaving uit. Het Suikerveldteam wordt gerecrueteerd zoals CareX dat elders ook doet: uit mensen die zich in de praktijk bewijzen als enthousiast, betrokken en kundig.

Binnen het Suikerveld-concept worden publieksactiviteiten en daarmee verbonden horeca uitbested / extern belegd. Stadslandbouw en de bouw van woningen en woonschepen vindt plaats door mensen zelf; binnen het met CareX en Stichting Suikerveld io geregelde contractuele kader. Ook natuur- en recreatiebeheer worden extern professioneel belegd.

## 3 Het financieel plan

### 3.1 VOOR-INVESTERING

CareX Groningen, Bureau Stroming en Artès zijn bestaande bedrijven die hun expertise bundelen in het hierboven omschreven Suikerveld-concept. Daarbij wordt in eerste instantie gewerkt met de inzet van bestaand personeel. CareX vervult vanaf dag 1 waarop de gemeente Groningen dit terrein in eigendom verwierf, onbetaald de rol van dagelijks beheerder. In de zomer is het drukker dan 's winters. Onbetaalde uren worden bij CareX niet apart geregistreerd. Naar schatting bedraagt de door CareX Groningen gepleegde investering op jaarbasis ongeveer 18.000 euro, in gewerkte uren en in gederfde inkomsten. De vier CareX-bewoners in het Werkplaatsengebouw betalen niets daarvoor, in ruil voor hand-en-spandiensten in het toezicht op terrein en gebouwen. Werk voor bijvoorbeeld het maken van dit ondernemingsplan is in deze calculatie niet opgenomen.

Recent bood de gemeente aan om de uren te vergoeden die CareX besteedt aan conciërge-diensten. Werk van de CareX-TD, of van de CareX-directie, valt buiten deze vergoeding. Hoe langer het traject duurt voordat CareX en Stichting Suikerveld definitief 'los' kunnen, des te hoger groeit de reeds gepleegde voor-investering. De begroting hiervoor kan na overleg over de uitgangspunten met de gemeente verder worden ingevuld.

### 3.2 DE GEVRAAGDE BEGROTINGEN

Valt een investeringsbegroting niet te maken, voor een financieringsbegroting, openingsbalans, omzetprognose en exploitatiebegroting geldt dit evenzo. Op het abstractieniveau van het Suikerveld-concept is het hiervoor nog veel te vroeg. Er zal eerst een principiële keuze gemaakt moeten worden door de gemeenteraad over aspecten zoals o.a. de infrastructuur, de geluidscontour en het daarbij passende tijdelijke gebruik. Onduidelijkheden rond de geluidscontour en omgevingsvergunning voegen hier te veel onzekerheid aan toe om al serieus te kunnen calculeren.

### 3.3 BEGROTING NATUURBEHEER

Het enige dat al wel helder in beeld te brengen valt, zijn de basale natuurbeheerkosten. Hierbij is uitgegaan van minimale inzet, zonder zaken als vogelkijkschermen of informatieve bebording. Bijgevoegde offerte van Free Nature, een van de weinige bedrijven in ons land dat de hiervoor benodigde kudde met bijbehorende veterinaire, ecologische en recreatieve expertise levert, maakt dit inzichtelijk. Ons voorstel is dat de gemeente alvast met ingang van 1 april 2013 actie onderneemt hierop. Hoe langer getalmd wordt met professioneel natuurbeheer, des te groter zijn de verzuiging en het ecologisch waardeverlies.

## Collegedrief - Toekomst van de Suikerfabriek

---

### Bijlage 1

Globale kostenraming natuurbeheer FREE i.o.v. Stichting Suikerveld i.o.



## Collegebrief - Toekomst van de Suikerfabriek

Bureau Strooming  
t.a.v. dhr. G. Litjens

Betreft: Prijsindicatie natuurlijke begrazing 'Het  
Suikerveld, Groningen'  
Volgnummer: R201303



Hardinxveld-Giessendam, 18-12 -'12

Geachte menneer Litjens, beste Gerard,

Op uw verzoek stuur ik u hierbij een prijsindicatie voor het beheer van 'het Suikerveld' nabij Groningen. Allereerst dank voor dit verzoek.

Prijsindicatie voor het beheer is gebaseerd op basis van jaarlijkse kosten en op de tarieven voor 2013. Hierbij is uitgegaan van een begraasbaar gebied van ongeveer 15 hectare waarbij er jaarrond leefruimte is, zonder bijvoeren, voor ongeveer 5 dieren. Aangezien het terrein nog moet worden ingericht en een deel van de vloeivelden onder water zal komen te staan ligt het werkelijke begraasbare oppervlakte en dus het maximaal in te zetten aantal dieren vermoedelijk lager.

Bij deze prijsindicatie is ervan uitgegaan dat FREE Nature het gehele beheer zelf uitvoert.

Deze prijsopgave betreft het beheer en voorlichting van het gebied en bestaat uit de volgende activiteiten:

- Aanwezigheid in het veld voor gemiddeld 3 uur per week; toezicht op de kudde en aanspreekpunt voor het publiek
- Inzet van ongeveer 10 dieren
- Alle bijkomende dierkosten en -activiteiten inclusief DNA onderzoek, registratie, vangacties en eventuele veeartskosten
- Klein onderhoud rasters
- Werven en trainen van vrijwilligers uit de directe omgeving
- 24 uur bereikbaarheid in geval van nood

FREE NATURE

Augustuslaan 36  
6642 AB Beuningen  
Nederland

(+31) 024 677 82 20

[info@freenature.eu](mailto:info@freenature.eu)

[www.freenature.eu](http://www.freenature.eu)

Rabobank 123 607 973  
KVK 9172686

1 van 3

## Collegebrief - Toekomst van de Suikerfabriek

Keuze voor het in te zetten runderras wordt mede bepaald door uitwisselingsmogelijkheden met andere beheerders in het noorden van het land, i.v.m. genetisch beheer. Dit mede vanwege de beperkte oppervlakte van het gebied. Inzet van Schotse Hooglanders ligt hiermee het meest voor de hand. Dit ras is bovendien erg zelfredzaam en heeft een bewezen publieksvriendelijk karakter.

Momenteel heeft FREE Nature nog geen medewerker die in het noorden van het land actief is. Hiervoor zal FREE nieuw personeel op freelance basis moeten werven en opleiden. In de tussentijd kan een ervaren beheerder eindverantwoordelijk blijven voor het beheer. Enige voorbereidingstijd is wel noodzakelijk.

De nabijheid van de stad Groningen biedt de ideale mogelijkheid om de lokale bevolking direct te betrekken bij dit gebied. In alle gebieden waar FREE Nature actief is werft zij in de direct omgeving een groep vrijwilligers. Deze vrijwilligers ondersteunen FREE Nature bij haar werkzaamheden, zijn extra ogen in het veld en de ideale ambassadeurs voor hun eigen 'achtertuin'. FREE Nature traint deze vrijwilligers en verzorgt voor hen verschillende activiteiten. De vrijwilligers krijgen een vrijwilligerscontract. Hoewel vrijwilligers FREE Nature ondersteunen bij het werk, blijft FREE Nature zelf ten allen tijden verantwoordelijk voor haar eigen dieren.

FREE Nature beheert al een aantal jaren vergelijkbare gebieden met een voormalig industriële bestemming nabij steden: het Geuzenbos Amsterdam (voormalige vloeivelden suikerfabriek Halfweg), de Broekpolder (Vlaardingen), de Diezemonding (Den Bosch) en het Eiland van Brienoord (Rotterdam).

Jaarlijkse kosten op basis van het prijspeil 2013 zijn als volgt geraamd;

<b>Jaarlijkse kosten</b>		
manuren	3 uur / week a € 45	€ 7.020
jaarlijkse vangactie	8 uur	€ 360
dierkosten	5 dieren a € 70	€ 350
Materiaal klein onderhoud		€ 250
onvoorzien	5%	€ 399
<b>Totaal</b>		<b>€ 8.379</b>

FREE Nature is over haar beheersactiviteiten vrijgesteld van BTW.

Beheerskosten worden jaarlijks geïndexeerd, indexering de afgelopen jaren bedroeg gemiddeld 2%.

Additioneel bestaat de mogelijkheid voor het geven van excursies, struintochten of lezingen.

Dit betreft alleen een prijsindicatie, geen offerte. Voor een offerte uitvraag is een gebiedsverkenning vooraf gewenst.

## Collegedrief - Toekomst van de Suikerfabriek

Ik hoop u hiermee voldoende van dienst te zijn. Mocht u nog vragen hebben dan kunt u altijd bellen of mailen.

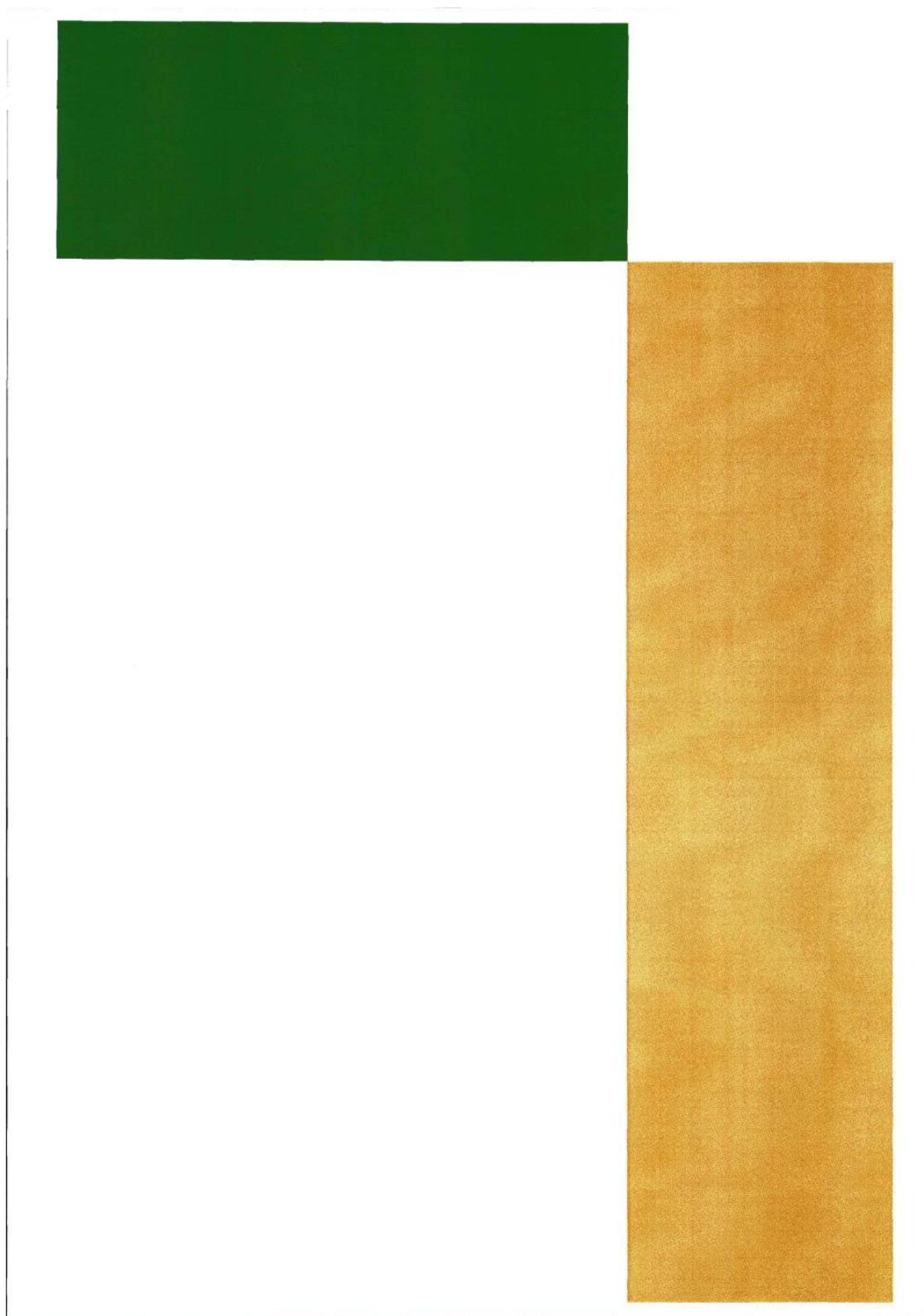
Met vriendelijke groet,

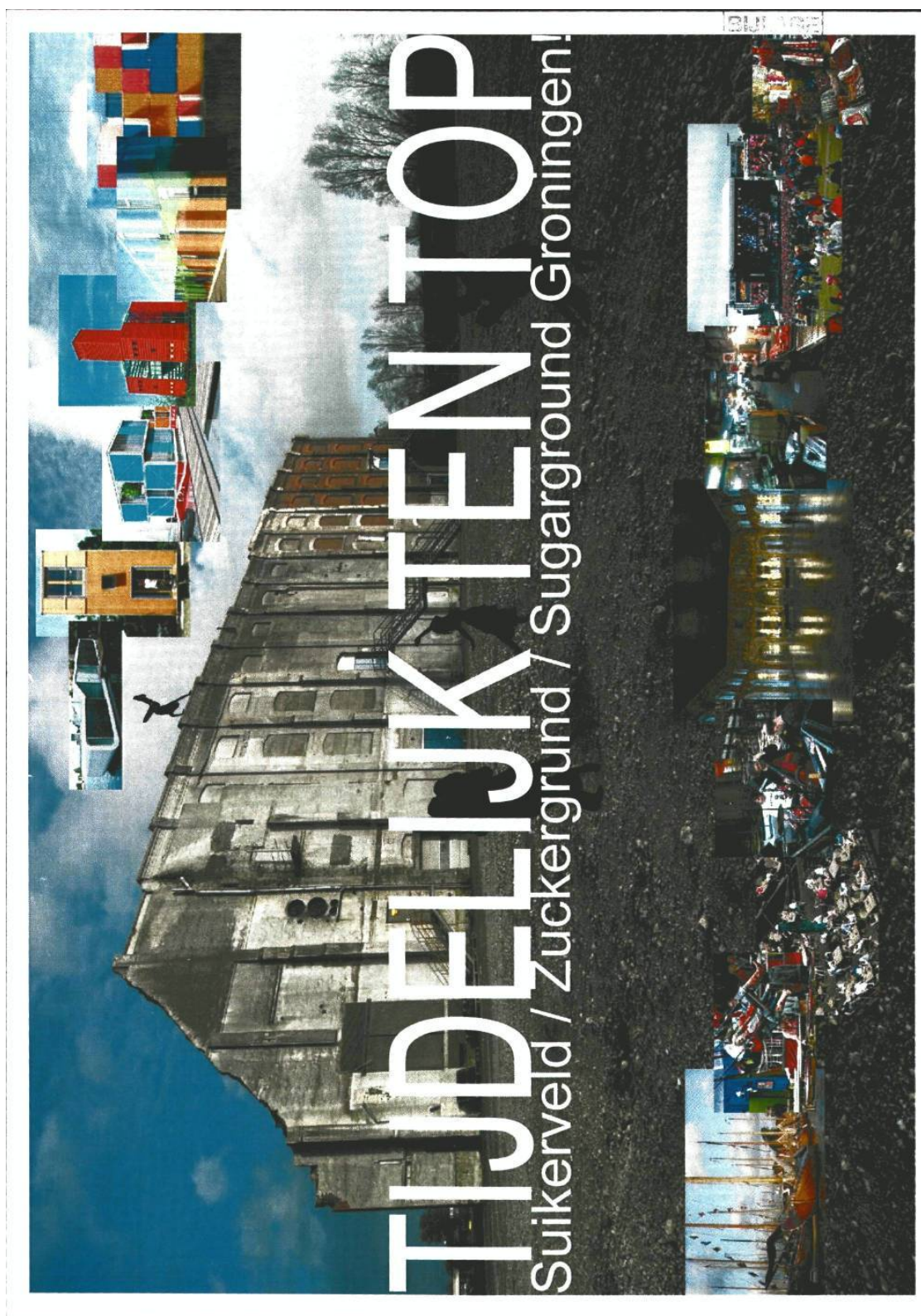
A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'R. Vermeulen', with a long horizontal stroke extending to the left.

Roeland Vermeulen

Ecoloog / Projectleider  
FREE NATURE  
06 - 20 44 68 30  
Buitendams 119  
3371 BB Hardinxveld-Giessendam

## Collegebrief - Toekomst van de Suikerfabriek





# Collegebrief - Toekomst van de Suikerfabriek

TJDELIJKENTOP

Suikerveld / Zuckergrund / Sugargrund Groningen

**Het Suikerveld**  
Een integraal idee voor evenementen, sportief wonen, recreatie en natuur

**recreatie & natuur**  
Begrazing (integratie jaaroud begrazing)  
Wandelen  
Fisken  
Strandje  
Uitvalpunt  
Outdoor / balsporten  
Recreatiedamping  
Vissen  
Bunkers  
stadiaarbouw

**Wijdeijk boeren**  
Woonwijken & erfgoed wonen  
Typische nieuwe markt

**Interactie gebruik**  
Evenementen  
Info en behoevenvragen  
Typische station  
Parkeren auto's  
Parkeren fietsen  
Kade  
Nieuwe toegang (rijwende brug, draabrug, brug over spoor)

RECREATIE & NATUUR  
TJDELIJK BOEWEN  
INTERIEF OEBRIJK  
→ Haven

## Collegebrief - Toekomst van de Suikerfabriek

BULAGE

### Het Suikerveld – tijdelijk ten top! Nieuwe, grootstedelijke functies maken Groningen pas ècht tot Stad.

Korte uitwerking voor B & W van Groningen van het prijswinnende Suikerveld-plan, dat mikt op de operationele regie op beheer, invulling en planuitvoering in de tijdelijke ruimte van het ex-SuikerUnierrein; ontwikkeld door drie samenwerkende Bureaus: CareX, Stroming en Artès architecten (penvoering: CareX Nederland).

Waar vroeger de enorme SuikerUnie-fabriek stond, gaapt langs de Westelijke Ringweg nu een groot gat in de bebouwing. In die leegte staan slechts een afgeknotte fabrieksschoorsteen, en twee restgebouwen: de Kleine en de Grote Klont (respectievelijk een deel van het vroegere Werkplaatsengebouw, en het vroegere Zeefgebouw). Daarachter strekken de vroegere vloeivelden zich uit - helemaal tot aan Hoogkerk. Ten zuiden van de spoorlijn naar Leeuwarden omvat het Suikerveld een flinke lap weidegebied; en een tweede, kleiner vloeiveldencomplex. Het terrein beslaat ca 25 hectare verhard terrein, 35 ha weiland, en 65 ha vloeiveld (T ca 125 ha).

#### Drie unieke factoren / kansen

Het stadsbestuur van Groningen kiest ervoor om eerst andere gronden in de stad te bebouwen, alvorens het Suikerveld te ontwikkelen. Zodoende is hier een tijdsperspectief van tenminste vijftien jaar ontstaan. Dit biedt een unieke kans in de tijd – ook al blijft het 'tijdelijk'. Het grote oppervlak vormt een tweede unieke factor. De derde unieke kans zit in de bijzondere ligging van deze mega-lap grond: in de stad; dus niet aan de rand daarvan. Nèt buiten de ring (met eigen afslag!). Even ver lopen of fietsen vanaf het hoofdstation, als het Noorderplantsoen.

#### Nieuwe functies toevoegen aan deze stad

Het langdurig tijdsperspectief, het grote grondoppervlak en de gunstige ligging maken het mogelijk om op het Suikerveld iets heel bijzonders te ontwikkelen. Het Suikerveld-concept mikt daarop, door de stad Groningen te voorzien van nieuwe functies; en wel functies die kenmerkend zijn voor een echt grote stad. Groningen is dat niet; maar ze kan, dankzij het Suikerveld, wel die rol claimen en concreet invullen - in de beleving van heel de omringende Nederduitse regio. Dit kan door hier plek te bieden aan grote openluchtproducties en aan monumentaal grote kunstobjecten; door het experimenteren met vrije en vernieuwende tijdelijke bouw van woningen en werkstations; door het creëren van grootschalige, toegankelijke stadsnatuur, waarin ook gespeeld en gesport kan worden; door stadslandbouw te faciliteren, gekoppeld aan bijzondere horaca-concepten; en door het bieden van (sub)culturele buitenbeleving gedurende heel het buitenseizoen. Groningen wordt absoluut een leukere, spannender stad hiervan. Hier zal een stroom wervende publiciteit van uitgaan, die nieuw publiek aantrekt - dat ook de Groninger binnenstad zal willen bezoeken.

#### Veilig, vertrouwd en flexibel

De sleutel tot het laten ontstaan en veilig en verantwoord invullen van deze nieuwe stadsfuncties ligt in professionele, vakbekwame regie erop, vanuit een heldere visie. De partners die het Suikerveld-concept bedachten, hebben gezamenlijk de capaciteiten, de ervaring en de reputatie die hier voor nodig zijn. Zij vormen een Stichting Suikerveld, die de ontwikkeling ter hand neemt, en het Suikerveld-concept op transparante en vertrouwde wijze invult en succesvol maakt. Flexibiliteit is in het Suikerveld-concept een belangrijk kenmerk. Wie kan vandaag de dag nog vijftien jaar vooruit kijken? Met deze invulling blijft het mogelijk om soepel in te spelen op nieuwe ontwikkelingen of elementen, die vanuit de raad of de Groninger samenleving worden ingebracht.



#### De rol van Bureau CareX

CareX zorgt dat toezichhoudende instanties, de gemeente als eigenaar, en de burens rondom van meet af aan goed betrokken en tevreden zijn, en dat blijven. Veiligheid staat voorop, overal waar CareX werkt. Dit houdt in, dat elk initiatief op het terrein plaatsvindt binnen heldere contractuele voorwaarden. Het wordt dus geen vrijstaat. Wel krijgt het een vrije sfeer; en dan in de gastvrije, uitnodigende vorm waarin iedere bezoeker zich thuis voelt en welkom weet.

## Collegebrief - Toekomst van de Suikerfabriek



### De rol van Bureau Stroming

Bureau Stroming heeft ruime ervaring opgebouwd in de ontwikkeling en het beheer van toegankelijke, al dan niet tijdelijke natuur. Dit behelst zowel de juridische, als de ruimtelijke en ecologische aspecten. Daartoe behoort ook wonen in de natuur, via het 'marke-concept', dat Stroming ooit ontwikkelde voor de wijk Meerstad, samen met Stichting Innovatie-Netwerk. Bgrazings- en recreatiebeheer, dat de toegankelijkheid dient, dat dichtgroeien voorkomt en de biodiversiteit bevordert, levert Stroming via haar zusterorganisatie Free Nature. Dit beheer kan in de zomer van 2013 starten, in samenhang met publieke openstelling van een deel van het gebied.

### De rol van Artès architecten

Artès selecteert en begeleidt alle plannen voor tijdelijke / uitneembare bouw, op basis van de criteria duurzaamheid, innovativiteit en architectonische waarde. Het bouwen gebeurt veelal met natuurlijke materialen. De objecten voegen zich naar hun omgeving en zijn markant. Het moet echt een belévenis worden om hier straks tussen door te wandelen.



### Het verharde terrein

Voor grote openlucht-optredens is in Groningen nu geen plek. De drafbaan in het Stadspark is de officieel aangewezen plek hiervoor, maar functioneert alleen zo (verplicht) bij het Bevrijdings-festival. In de rest van het jaar staan de hoofd functie, en de verpachte horeca, grote optredens hier in de weg. Voor grote organisatoren zoals Mojo, lijkt een alternatief op het Suikerveld aantrekkelijk. In samenwerking met de gemeente kan hierop een goede programmering gezet worden, die andere initiatieven versterkt en ze niet in de wielen rijdt. Zo zien bijvoorbeeld Noorderzon, Noorderlicht en het Gideofestival hier al nieuwe mogelijkheden. Infrastructurele ontsluiting, hetzij vast, dan wel verplaatsbaar, wordt een eerste belangrijk streven van de Stichting Suikerveld; want zoals het nu is, mogen er maar 500 mensen tegelijk op het terrein aanwezig zijn.

### De gebouwen

De twee bovenverdiepingen van het vroegere Werkplaatsengebouw worden nu bewoond, door de personen die op het terrein de conciërge-functie vervullen. Het lijkt logisch om dit zo te houden, ook om verzekerd te zijn van dag-en-nacht aanwezigheid met terreinoverzicht. De begane grond kan desgewenst blijvend (maar dan professioneel en met allure!) door de gemeente ingericht worden als ontvangstruimte: een plek waar verleden, heden en toekomst van het terrein zich aan de bezoeker presenteren. Het vroegere Zeefgebouw vraagt als het ware om invulling met een mix van theatercultuur, beeldende kunst, horeca -o.a. het prijswinnende initiatief 'Wolkenfabriek'-, markten en exposities. Maken en presenteren, het gebeurt hier allebei. De grote zalen hebben 1 of meer grote exploitanten nodig, die stevig kunnen investeren om hier uit te halen wat er in zit. Om warmte en electriciteit hier duurzaam en betaalbaar te maken, zou al vlot een aardwarmteput geboord moeten worden, die ook de toekomstige woonwijk bedienen kan. De daken van beide gebouwen bieden ruimte voor veel zonnepanelen. Ook een deel van het verharde terrein kan hiermee worden ingericht. Een tweede mooie uitdaging voor de Stichting Suikerveld!

### De kade en de overgangszóne

Bij de grens van de vroegere fabrieksbebouwing en de vloeivelden, aan de bocht in het Hoendiep, ligt ruimte voor 10 tot 15 woningen-in-de-natuur. Er ligt al een haventje voor 10 tot 15 woonarken. In het Suikerveldconcept worden deze objecten nieuw ontwikkeld, als zelfstandige 'vrije bouw'-initiatieven; waarbij het wonen de vaste inkomsten genereert die het natuur- en recreatiebeheer bekostigen (het 'Marke'-concept van Bureau Stroming). Ook is er ruimte voor een camper-terreintje voor passanten, zoals rondreizende theatergezelschappen. Op de overgangszóne zelf, en langs de kade, is ruimte voor culturele en recreatieve voorzieningen. Bewoners die ook deze voorzieningen kunnen ontwikkelen en exploiteren, of anderszins een actieve inhoudelijke bijdrage leveren aan de kwaliteit van het Suikerveld, genieten de voorkeur.



## Collegebrief - Toekomst van de Suikerfabriek



Het natuurgebied: toegankelijk in plaats van gesloten

Dit enorme fabrieksterrein was gesloten voor publiek. Als 'Suikerveld' zal het juist open zijn, inclusief de tijdelijke natuur van de vloeivelden ten noorden van de spoorlijn. De grazers maken daar overal paadjes, waar ook mensen kunnen struinen. De bedoeling is dat dit vrij toegankelijke stadsnatuur wordt, waar stadse jeugd als vanzelf met de natuur in aanraking komt. Daarom is het zo mooi dat dit gebied zo uitgestrekt is – dat versterkt enorm de beleving 'als echte, vrije natuur'. Hier kan straks worden gestruind, geklauterd en gezwommen, je kunt er een hut bouwen en een fakkie stoken, zonder dat iets of iemand daar last van heeft of boos om wordt. De geoorde futen lokken we naar het rustige vloeiveld ten zuiden van de spoorlijn; of ze worden stadsnatuurvogels.

Het weiland: stadslandbouw en festivalcamping

Een deel van het weideterrein wordt in het Suikerveldconcept gebruikt voor stadslandbouw, in de betekenis van kweek door stadjes zelf, onder leiding van professionele kwekers. Geen volkstuintjes dus. Stadslandbouw in het Suikerveldconcept mikt op versterking van de band tussen veel Stadjes en de vollegrondsteelt, als opmaat naar meer stadslandbouw op meer plekken waar dat kan; waarbij de kringlopen sluiten en de transportlijnen zo kort mogelijk blijven. Als Stichting Suikerveld een manier vindt om veilig het spoor te overbruggen, kan het verdere weidegebied bij gelegenheid dienen als festivalcamping.

Hondenpark

Dit prijswinnende initiatief is qua ruimtebeslag (6 ha aan de ZW-rand) compact en afgescheiden, waarmee het zich prima verdraagt met het Suikerveldinitiatief, en daaraan iets goeds toevoegt.



Stoer in plaats van gelikt, ruig in plaats van strak

Heel de stad is kunstmatig aangelegd en wordt zo onderhouden. Fatsoenlijk & net; strak en streng waar nodig. HIER IS DAT NIET NODIG. Ook het Suikerveld is kunstmatig aangelegd, maar het is in hoog tempo aan het verruigen. Die ontwikkeling willen we wat bijsturen, in goed overleg met de stadsecoloog en de natuurorganisaties; door kleine ingrepen die leiden tot meer variatie in flora en fauna, en tot hogere belevingswaarde. Uitgestrekte natuurlijkheid zal het Suikerveld kenmerken. Zo onderscheidt het zich sterk van de rest van de stad. Toepassing van natuurlijke materialen in de te realiseren tijdelijke bebouwing en goede inpassing daarvan in de natuurlijke omgeving voeden dit ruige, natuurlijke karakter. De bij dit karakter passende uitstraling van het Suikerveld wordt stoer en grootstedelijk / monumentaal - heel anders dus dan het fraai gelikte, strak bijgepunten uiterlijk van het tijdelijke Ebbingekwartier.

Rol gemeente

In het Suikerveld-plan leunt de gemeente comfortabel achterover. Na een korte aanloopfase, nog zonder inkomsten, kan dit verder met gesloten beurs; tenzij de gemeente graag wil investeren in deelprojecten, zoals bijvoorbeeld het aanboren van aardwarmte, of de infrastructurele ontsluiting. De Suikerveld-partners bieden aan om de operationele regie over het tijdelijke Suikerveld nu 'om niet' integraal over te nemen van de Dienst RO / EZ. Als grondeigenaar en beleidsmaker is en blijft de gemeente zeer nauw bij alles betrokken; maar het ambtenarenteam dat de gebiedsontwikkeling hier voor de komende vijftien jaar momenteel voorbereidt, kan zich richten op andere projecten. De te vormen Stichting Suikerveld kan haar plannen realiseren in een vaste overlegrelatie met één gemeentelijke sleutelpersoon; incidenteel ondersteund door een rentmeester, de stadsecoloog en de gemeentelijk vastgoedbeheerder. Hiermee wordt deze tijdelijke situatie genormaliseerd tot 'business as usual'. Overal elders in Groningen besteedt de gemeente tijdelijke beheersituaties al ruim 20 jaar 'om niet' uit aan CareX, tot ieders tevredenheid. Dat betreft vooral gebouwen. Hier zit ook veel grond en water bij – welnu, daar weet Bureau Stroming prima raad mee. Hier zal ook tijdelijk gebouwd gaan worden – welnu, Artès architecten kan die plannen vanuit Stichting Suikerveld professioneel beoordelen en begeleiden. Als spil in de Groninger vraag en aanbod van tijdelijke ruimte kan CareX kiezen uit partners voor de invulling van het verharde terrein en de gebouwen. Op de CareX-wachlijst staan bovendien interessante stadslandbouw-initiatieven.

## Collegebrief - Toekomst van de Suikerfabriek



Om niet, zelfdragend, op termijn winstgevend

De 'om niet'-bruikleensituatie heeft als grote voordelen 1) dat er onmogelijk rechten kunnen worden opgebouwd, 2) dat mededingingsregels niet van toepassing zijn, en 3) dat ook goede initiatieven zonder eigen geld straks van harte welkom zijn en blijven op het Suikerveld.

De partners bekostigen hun eigen inzet vanuit het gebruik dat derden maken van het terrein. Om dit transparant en inzichtelijk te maken, vormen zij de Stichting Suikerveld. Die krijgt financieel ten doel om zo vlot mogelijk te komen tot een dekkende Suikerveld-exploitatie, inclusief de jaarlijkse rentelast op deze aankoop door de gemeente. Eventuele winst gaat in het Suikerveldfonds, ter verbetering van de kwaliteit en het imago van Het Suikerveld, en van de relatie van het Suikerveld met haar omgeving.



Waardecreatie

Het Suikerveld produceert straks 1) spectaculaire gelegenheid voor optredens, manifestaties en festivals, die anders aan Groningen waren voorbijgegaan; 2) recreatieve / sportieve beleving, educatieve kansen en oogst in rijke en uitgestrekte stadsnatuur; 3) spannende producten van vrij bouwen, wonen en werken door de Suikerveldbewoners; 4) kleinschalige en gezellige beleving van cultuur in de open lucht; 5) grote tevredenheid bij het bezoekend publiek; 6) een constante stroom positieve publiciteit; 7) een veel sterker onderscheidend imago van Groningen als stad; 8) een uitstekende, wervende reputatie van deze toekomstige bouwlocatie.

De gemeentelijke keuze

Voor de invulling van dit tijdelijk beschikbare terrein liggen er twee plannen. Het ene betreft 'modern boeren in de stad', inclusief kassenbouw; met aanpalende boerenmarkt / horeca. Hiermee hoopt LTO / de productielandbouw haar imago bij Stadgers op te poetsen, in de geest van de Floriade. Uitvoering van dit plan gaat ten koste van veel bestaande ecologisch - landschappelijke kwaliteiten van het terrein. Voor de ambities van het Suikerveldplan laat het onvoldoende ruimte.

Het Suikerveldplan voegt meerdere nieuwe (grote)stadsfuncties aan Groningen toe. Het laat de ecologisch-landschappelijke kwaliteiten van het terrein geheel in hun waarde, en stelt ze open voor alle Stadgers, jong en oud, om er op velerlei wijzen van te genieten. Het Suikerveldplan is door de prijsvraagjury gehonoreerd; het landbouwplan deed aan de prijsvraag niet mee.



## Collegebrief - Toekomst van de Suikerfabriek



### Stappenplan

Als B & W en Raad kiezen voor het Suikerveldplan, staan ons de volgende stappen voor ogen, in goede afstemming met de gemeente:

#### Stap 1: Aanloopfase, 2013.

- A) Vorming Stichting Suikerveld
- B) Voorbereiding & uitvoering van begrazing en van het toegankelijk maken voor het publiek
- C) Uitschrijven van een wedstrijd voor de te bouwen tijdelijke woningen en woonboten
- D) Selecteren van partners voor de invulling van de Grote Klont / Zeefgebouw; planontwikkeling
- E) Verkennen van mogelijke oplossingen en partners mbt energie en infrastructuur
- F) Voorbereiden van de website, en van een spraakmakende openingsact in voorjaar 2014.

#### Stap 2: Implementatiefase, 2014 t/m 2016

- A) Realiseren van alle beoogde terreinfuncties, inclusief goede gebruiksprogrammering
- B) Inrichten van het natuurterrein, door kleine ingrepen en met basisvoorzieningen
- C) Begeleiden van de bouw van de geselecteerde tijdelijke objecten en voorzieningen
- D) Bouwkundige aanpassing, inrichting en ingebruikstelling van de bestaande gebouwen
- E) Realiseren van oplossingen inzake energie en infrastructuur
- F) Communicatie, presentatie en merchandise op professioneel niveau brengen en invullen.

#### Stap 3: Oogstfase, 2017 e.v..

De zaak loopt en kan financieel goed uit. Stad en Ommeland zijn trots op het Suikerveld! Er is daar altijd wel wat bijzonders te doen. Het werkt als magneet op creatieve pioniers en op grote namen in kunst en cultuur; maar ook op gewone Stadgers en hun gasten. Van grote ontvangsten en presentaties, tot en met kleine subculturele uiting; van lekker eten en drinken dat ter plaatse geproduceerd is, tot en met architectonische belevenis: hier vind je het allemaal, voor jong en oud.



CareX

stroming  
natuur- en landschapsontwikkeling

artès  
architecten

## Collegebrief - Vervolgproces project Meerstad

Bestuursdienst



Onderwerp Vervolgproces project Meerstad

Steller R. Asschert

De leden van de raad van de gemeente Groningen  
te  
GRONINGEN

Telefoon (050) 367 86 35 Bijlage(n) 2

Ons kenmerk RO13.3622577

Datum 25 APR 2013 Uw brief van -

Uw kenmerk -

Geachte heer, mevrouw,

Tijdens de behandeling van de Grondexploitatie Meerstad in de raadsvergadering van 27 februari 2013 is toegezegd dat u wordt geïnformeerd over het vervolgproces van Meerstad en de route die we willen doorlopen naar de eerstvolgende actualisatie van de grondexploitatie. Ook hebben we u in dezelfde vergadering toegezegd de mogelijkheden voor het versnellen van de pilot welstandsvrij bouwen te verkennen. Daarnaast is in de raadsvergadering d.d. 25 januari 2012, waarin is besloten tot de ombouw van het project Meerstad, nog een tweetal moties aangenomen: motie 'In gesprek met de provincie' en motie 'Visie plandeel Noord'. In deze brief gaan we in op deze toezeggingen en moties.

De route om te komen tot een volgende actualisatie van de grondexploitatie wordt mede bepaald door de manier waarop we de organisatie en governance rondom het project Meerstad hebben vormgegeven. Daarom gaan we in deze brief eerst in op de projectorganisatie van Meerstad, waaronder de wijze waarop Bureau Meerstad is aangehecht aan de gemeentelijke organisatie. Daarna gaan we in op de marketing en communicatie en het vervolgproces om te komen tot de actualisatie van de grondexploitatie.

### *Projectorganisatie Meerstad*

De grondexploitatie Meerstad is ondergebracht in een commanditaire vennootschap (Grondexploitatie Maatschappij Meerstad CV). Deze CV, die haar werkzaamheden uitvoert onder de "handelsnaam" Bureau Meerstad, heeft GEMM Beheer BV als enig behorend vennoot. Sinds de ombouw van de samenwerkingsvorm rond het project Meerstad in januari 2012 is de gemeente Groningen enig aandeelhouder in de BV en tevens enig commanditaire vennoot. Daarmee is Bureau Meerstad een 100% "dochter" van de gemeente Groningen geworden, echter met een eigen privaatrechtelijke juridische entiteit. Er is voor het behoud van deze constructie gekozen opdat Bureau Meerstad zo slagvaardig en effectief mogelijk uitvoering kan geven aan de gebieds- en

## Collegedebat - Vervolgproces project Meerstad

Bladzijde 2  
Onderwerp Vervolgproces project Meerstad

locatieontwikkeling. Daarnaast zijn er ook belangrijke fiscale redenen en is sprake van een groot aantal activiteiten die reeds in de privaatrechtelijke entiteit zijn ondergebracht. Tegelijkertijd is het afleggen van verantwoording aan het bestuur en politiek van groot belang en dient ook dit adequaat georganiseerd te worden.

Verantwoording van Bureau Meerstad vindt plaats via de Algemene Vergadering van Aandeelhouders (AVA). Een lid van het Gemeentelijk Management Team (GMT) is door het college gemachtigd om namens de gemeente Groningen als aandeelhouder in de GEMM Beheer BV op te treden. Daarnaast heeft het college de directeur Middelen en Control van ROEZ gemachtigd om namens de gemeente als commanditaire venoot op te treden in de GEMM CV. Bestuurlijke aanhechting vindt plaats via het portefeuilleoverleg met de wethouder. Daarnaast wordt minimaal jaarlijks de grondexploitatie vastgesteld door het college en de gemeenteraad.

Tot de ombouw van de projectorganisatie (in januari 2012) werd het gemeentelijk belang binnen Meerstad gewaarborgd middels een aparte projectstructuur binnen de gemeentelijke organisatie met bijbehorende gremia en projectleider. Om een overlap te voorkomen is er sindsdien voor gekozen om de gemeentelijke projectstructuur op te heffen en een accountmanager te benoemen die de gemeentelijke processen coördineert die buiten de invloedssfeer van Bureau Meerstad vallen.

In het raadsvoorstel waarin de ombouw van het project Meerstad werd bekrachtigd (raadsvergadering d.d. 25 januari 2012) is aangegeven dat op termijn zal worden bezien of het wenselijk is om de GEMM CV als afzonderlijk bedrijf te handhaven of op een nader te bepalen wijze te integreren in de gemeentelijke organisatie. We hebben daarom in de afgelopen maanden een onderzoek uit laten voeren naar de organisatiestructuur en werkwijze rondom het project Meerstad. Dit onderzoek heeft geresulteerd in bijgevoegd organisatieadvies genaamd 'Alle ballen op Meerstad' (Mindscape, april 2013).

In het rapport wordt een analyse gegeven van de huidige organisatiestructuur en het biedt concrete aanbevelingen voor de verbetering van de algehele projectorganisatie. De analyse is gebaseerd op interviews met relevante betrokkenen en geeft een helder beeld van waar we nu, ongeveer een jaar na de ombouw van de projectorganisatie, staan. Wij delen de in het rapport beschreven analyse. De keuze voor het handhaven van een aparte organisatie voor Meerstad schept de noodzakelijke voorwaarde voor een slagvaardige en efficiënte organisatie van het project. Tegelijkertijd blijkt uit de praktijk dat een dergelijke constructie vereist dat er extra energie in de samenwerking moet worden gestoken.

## Collegedebrief - Vervolgproces project Meerstad

Bladzijde 3  
Onderwerp Vervolgproces project Meerstad

In het advies worden daarom de volgende aanbevelingen gedaan:

1. Handhaaf de constructie met Bureau Meerstad als onafhankelijke entiteit;
2. Communiceer ondubbelzinnig dat Meerstad een feit is en perspectief biedt;
3. Schep voorwaarden om van Meerstad een succes te maken;
4. Organiseer samenwerking en gedeelde verantwoordelijkheid tussen de gemeente en Bureau Meerstad op alle niveaus;
5. Zorg voor goede financiële governance;
6. Voer een kostenbewust management bij Bureau Meerstad;
7. Focus op verkoop, marketing en communicatie;
8. Innovatieve gebiedsontwikkeling.

Deze aanbevelingen zijn in lijn met de ontwikkelingen die wij tezamen met Bureau Meerstad inmiddels reeds in gang hebben gezet. Wij beschouwen deze aanbevelingen als een aansporing om door te gaan op de reeds ingeslagen weg van vertrouwenwekkende maatregelen, eenduidig optreden, kostenbewust handelen, financiële governance en focus op vernieuwende aanpak, verkoop, marketing en communicatie. Wij nemen de uitwerking van de aanbevelingen in het rapport op onderstaande wijze verder ter hand.

### *Governance en control*

Conform het advies handhaven wij de vorig jaar gekozen constructie waarbij de GEMM Beheer BV en GEMM CV blijven bestaan en wij enig aandeelhouder en commanditaire vennoot zijn. Dit betekent ook dat Bureau Meerstad daarbij als onafhankelijke entiteit opereert (*aanbeveling 1*). De vennootschap is verplicht verantwoording af te leggen aan zijn aandeelhouder. De belangrijkste sturingsdocumenten zijn daarbij de grondexploitatie en het werk/jaarplan. De grondexploitatie wordt jaarlijks opgesteld door Bureau Meerstad en zal voorafgaand aan de aandeelhoudersvergadering, door het college en de gemeenteraad worden vastgesteld. Door het vaststellen van de grondexploitatie kan de raad voldoende invloed uitoefenen op de ontwikkeling van Meerstad terwijl tegelijkertijd een zo flexibel mogelijke organisatie blijft bestaan die snel kan inspelen op veranderende (markt)omstandigheden. In de verhouding tussen aandeelhouder en directie worden dan via het werk/jaarplan de doelstellingen vanuit de vigerende grondexploitatie vertaald naar concrete acties en doelstellingen voor de werkorganisatie. We zullen de gekozen constructie periodiek tegen het licht blijven houden.

Wat betreft (financiële) governance van het project handhaven we de situatie waarbij een GMT-lid als aandeelhouder in de aandeelhoudersvergadering (AVA) optreedt. We zien in het organisatieadvies geen aanleiding om de keuze die we hierin vorig jaar hebben gemaakt te wijzigen. Daarbij willen we wel concerncontrol een nadrukkelijke positie geven in de voorbereiding van de AVA (*aanbeveling 5*). Concerncontrol zal invulling aan deze rol geven door periodiek te overleggen met de controller van Bureau Meerstad en rapporteert de controlbevindingen aan het GMT-lid en de

## Collegedebrief - Vervolgproces project Meerstad

---

Bladzijde 4  
Onderwerp Vervolgproces project Meerstad

verantwoordelijk portefeuillehouder. Om de aanhechting met de portefeuillehouder te verzorgen, wordt elke AVA met de portefeuillehouder voorbesproken.

### *Organisatorische aanhechting Bureau Meerstad aan de gemeentelijke organisatie*

We geven concreet invulling aan een aantal aanbevelingen die zijn gericht op het verbeteren van de samenwerking tussen de gemeentelijke organisatie en Bureau Meerstad (*aanbeveling 4*). Zo is de vakdirecteur Beleid en Ontwerp van ROEZ als aanspreekpunt op vakdirectieniveau benoemd en is er concreter invulling gegeven aan de rol van de accountmanager (Programmalleider Wonen). Deze rol is vooral gelegen in het fungeren als ‘verbindingsofficier’ tussen de gemeentelijke organisatie en Bureau Meerstad (afstemming tussen de diverse programma’s en Meerstad en verzorgen van informatievoorziening). Overigens hebben we er na overleg met de directie van Bureau Meerstad voor gekozen om de rol van de accountmanager in tegenstelling tot het advies niet door de directeur van Meerstad te laten vervullen. Naar onze mening komt dit de slagvaardigheid van Bureau Meerstad niet ten goede. Bureau Meerstad moet zich maximaal kunnen richten op de planontwikkeling en de marketing en verkoop. Om de inhoudelijke verankering van Meerstad te verbeteren is afgesproken de directeur van Bureau Meerstad aan te haken bij programmatische discussies over de stedelijke ontwikkeling van de stad.

### *Inrichting en organisatie Bureau Meerstad*

In het rapport worden enkele aanbevelingen gedaan die betrekking hebben op de inrichting en organisatie van Bureau Meerstad (*aanbevelingen 6 en 7*). De verantwoordelijkheid hiervoor ligt uiteraard bij de directeur van Bureau Meerstad. De directeur geeft invulling aan de aanbevelingen door onder andere de ingezette trend van vermindering van de plankosten voort te zetten. Jaarlijks wordt er kritisch gekeken naar de invulling van het werkplan (voor de planontwikkeling en de inzet van personeel). Dit zal in nauwe samenwerking met de gemeentelijke organisatie worden opgepakt. De inzet daarbij is er voor te zorgen dat de projectorganisatie zo ‘lean & mean’ mogelijk wordt ingericht en dat tegelijkertijd de betrokkenen worden ingezet op hun kwaliteiten.

Er wordt door Bureau Meerstad al hard gewerkt aan het transformeren van de organisatie van de oorspronkelijke grondexploitatie maatschappij naar een meer op marketing en verkoop gerichte organisatie. Hierover bent u in januari bij Bureau Meerstad geïnformeerd. In het bijgaande document ‘Meerstad, een fantastische plek om te wonen en te leven’ (Bureau Meerstad, april 2013) wordt uitvoerig ingegaan op de marketing- en communicatiestrategie. Gelet op het grote belang van Meerstad zullen wij via de AVA de concrete resultaten van deze strategie gaan monitoren en in het najaar gaan evalueren.

De vorig jaar vastgestelde ontwikkelstrategie biedt een goede basis voor Bureau Meerstad om invulling te geven aan de aanbeveling van het advies waarbij wordt

## Collegedebat - Vervolgproces project Meerstad

Bladzijde 5  
Onderwerp Vervolgproces project Meerstad

opgeroepen tot een innovatieve gebiedsontwikkeling (*aanbeveling 8*). Door te investeren in de basisstructuur van het gebied (de vaarverbinding met het landschappelijk raamwerk) wordt ruimte geboden voor een kleinschalige, flexibele ontwikkeling van deelgebieden. De wijze waarop vervolgens stapsgewijs en flexibel zowel de inrichting van de bestaande woongebieden als de ontwikkeling van nieuwe gebieden wordt aangepakt, blijkt ook in landelijk opzicht een voorbeeld te zijn van hedendaagse gebiedsontwikkeling. Daarbij horen ook experimenten zoals het welstandsvrij bouwen. De voorbereidingen om tot een pilot welstandsvrij bouwen te komen zijn inmiddels gestart. Wij willen de mogelijkheid van welstandsvrij bouwen nog dit jaar als onderdeel van het palet aan Meerstadproducten aan kunnen bieden.

In het organisatieadvies wordt aanbevolen om alle mogelijkheden voor subsidies te onderzoeken. Dit was tevens de strekking van de Motie 'In gesprek met de provincie' van 25 januari 2012. In deze motie verzoekt uw raad ons om met de provincie in gesprek te gaan over het concretiseren van gezamenlijke inspanningen inzake het binnenhalen van subsidies en over mogelijke alternatieven ten aanzien van subsidies en financiering. Wij kunnen u melden dat gemeente en provincie bestuurlijk en ambtelijk op zeer constructieve wijze over deze onderwerpen in gesprek zijn. Inzet is om binnen de daarvoor geldende regels alle mogelijkheden te benutten om de financiële risico's van Meerstad te verminderen. Daartoe oriënteren wij ons op alle mogelijke subsidie- en financieringsbronnen en treden wij gezamenlijk naar buiten om om externe partijen voor Meerstad te interesseren. Concreet resultaat voor de korte termijn is reeds de aanvraag voor een substantiële REP-bijdrage aan de vaarverbinding tussen Meerstad en het Groninger vaarcircuit. Met de Regiovisie Groningen-Assen worden eveneens de mogelijkheden voor bijdragen vanuit de Regiovisie verkend. In het kader van de ontwikkeling van energielandschappen zetten wij er vol op in om ontwikkel- en inverdienkansen voor Meerstad-Noord te verzilveren.

Bij een innovatieve gebiedsontwikkeling hoort ook het zoeken naar tijdelijke en alternatieve invulling van deelgebieden. Daarom hebben we het onderzoek gestart naar de mogelijkheden voor het realiseren van een energielandschap in Meerstad-Noord. Over de Motie 'Visie Plandeel Noord' die over dit onderwerp gaat, bent u tijdens de informatieve bijeenkomst over de stand van zaken duurzaamheid op 4 april en de raadscommissie Beheer en Verkeer op 10 april jl. geïnformeerd. Daarbij is afgesproken dat deze motie wordt meegenomen in de Motie 'Ergielandschappen'. Meerstad-Noord is nadrukkelijk in beeld voor het realiseren van een (tijdelijk) energielandschap. We zijn van plan om op korte termijn een concrete businesscase voor dit deelgebied aan uw raad voor te leggen. We verwachten dat deze voor de zomer beschikbaar is.

### *'Alle ballen op Meerstad'*

De essentie van het organisatieadvies ligt wat ons betreft besloten in de titel die het heeft meegekregen: 'Alle ballen op Meerstad'. We onderschrijven de aanbevelingen



## Collegedebat - Vervolgproces project Meerstad

Bladzijde 6  
Onderwerp Vervolgproces project Meerstad

gericht op het communiceren over Meerstad en het scheppen van de voorwaarden om van Meerstad een succes te maken (*aanbevelingen 2 en 3*). Meerstad is een feit! Er wordt al volop gewoond, gerecreëerd, naar school gegaan, geleefd. Op 6 april jl. werd de meest recente stap in de ontwikkeling van het gebied gezet: met de tewaterlating van de eerste zeven waterwoningen en de start van het 1.000 bomenplan is Meerstad weer wat 'groener en blauwer' geworden. In deze moeilijke tijden voor gebiedsontwikkeling zijn dit belangrijke stappen die vertrouwen geven in de toekomst.

Een voortdurende focus blijft van groot belang. 'Alle ballen op Meerstad' houdt daarom ook in dat we als college bij toekomstige beleidskeuzes waar mogelijk en noodzakelijk het Meerstadbelang laten prevaleren.

Uit alle woningmarktonderzoeken blijkt dat er een behoefte is aan wonen in een ruime, groene en waterrijke woonomgeving nabij de binnenstad van Groningen. Daarom hebben we uw raad in februari van dit jaar een grondexploitatie voorgelegd waarin duidelijke keuzes worden gemaakt die zijn gericht op het verantwoord investeren in de toekomst van het gebied. Samen met Bureau Meerstad werken we aan nieuwe voorstellen om een succes te maken van het gebied. Hierover zullen we uw raad periodiek informeren. Uiteraard zal het één en ander samenkomen in de geactualiseerde grondexploitatie die we u aan het eind van het jaar voor zullen leggen.

### *Proces actualisatie grondexploitatie Meerstad 2013*

Na de ombouw van Meerstad is afgesproken dat de grondexploitatie ook door de accountant wordt bekeken ten behoeve van de beoordeling van de jaarrekening van de gemeente. Van de meest recente actualisatie hebben we geleerd dat we in dit proces voldoende tijd en ruimte moeten reserveren om uitgangspunten te delen en informatie uit te wisselen over de ontwikkelingen op de woningmarkt. Een grondexploitatie is namelijk niets meer en niets minder dan een toekomstverwachting en het is van belang om goed van gedachten te wisselen over hoe er tegen deze verwachting wordt aangekeken. We willen daarom het proces voor de eerstvolgende actualisatie breder aanvliegen dan voorheen.

Na de zomer (september/oktober) organiseren we een bijeenkomst met de raad over de kaders voor de herziening van de grondexploitaties. We geven daarbij een actueel overzicht van de ontwikkelingen op de woningmarkt in de stad en de regio. Ook gaan we in op de nieuwe bevolkingsprognoses (die dan naar alle waarschijnlijkheid beschikbaar zijn), de ontwikkeling van de woningbehoefte op basis van het landelijke woonwensenonderzoek (WoON2012), de grondprijzen en andere parameters voor de actualisatie van grondexploitaties zoals rente, et cetera. Op basis van deze gegevens hopen we een zo adequaat mogelijke inschatting te kunnen maken van het langjarig perspectief voor Meerstad (en andere projecten in de stad).

Op basis van deze kaders worden vervolgens de grondexploitaties in het najaar geactualiseerd. Voordat we ze ter vaststelling naar uw raad sturen zullen we in ieder

## Collegedebrief - Vervolgproces project Meerstad

Bladzijde 7  
Onderwerp Vervolgproces project Meerstad

geval voor Meerstad in december een aparte bijeenkomst met uw raad organiseren over de herziene grondexploitatie. Bij het bovenstaande proces zullen we ook de accountant betrekken.

Tijdens de start van het 1.000 bomenplan hebben we gemerkt hoeveel mensen er al met veel plezier in Meerstad wonen en zich ermee verbonden voelen. Wij willen voortbouwen op deze energie en we hebben het vertrouwen dat we op de hierboven beschreven wijze de voorwaarden scheppen om van Meerstad een succes te maken.

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van Groningen,



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



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

BIJLAGE

54

I.

# *Meerstad, een fantastische plek om te wonen en te leven*

*Marketing- en communicatiestrategie*

*Werkplan 2013*

*Bureau Meerstad  
15 april 2013*



## Collegebrief - Vervolgproces project Meerstad

### Inhoud

Inhoud .....	2
Meerstad anno 2013 .....	3
Geïntegreerde aanpak.....	4
Van gebied naar product.....	5
Media en Middelen .....	7
Wat gaan we concreet doen? Werkplan 2013 .....	10
De verkoopcommunicatie.....	10
De gebiedspromotie .....	11
Kalender Meerstad 2013.....	12
Tot slot .....	12
BIJLAGE: KALENDER MEERSTAD 2013 .....	13

## Collegebrief - Vervolgproces project Meerstad

---

### Meerstad anno 2013

In de eerste helft van 2012 heeft Bureau Meerstad in de communicatie en marketing van Meerstad stevig ingezet op gebiedspromotie. Dit was nodig na een periode van bestuurlijke discussies en onzekerheid over de toekomst van Meerstad (met name in 2011) en de daaruit voortvloeiende publiciteit. Meerstad werd gezien als een moeizaam project dat er misschien wel nooit zou komen. Door een intensieve campagne (advertenties, abri's in de stad) is dit beeld omgebogen naar een veel positievere waardering van Meerstad. Getuige bijvoorbeeld ook de vele positieve reacties op de Wonen & Co Beurs in maart 2013, is Meerstad nu steeds meer in beeld bij de inwoners in de Regio Groningen-Assen als een uniek woongebied aan de rand van de stad met veel ruimte en veel natuur waar het fantastisch wonen is.

Nu de algemene bekendheid van Meerstad op een aanvaardbaar niveau is gekomen, wordt in 2013 het accent van gebiedspromotie verschoven naar productpromotie. De nadruk komt daarbij te liggen op het informeren, verleiden en overtuigen van potentiële woningkopers via verschillende kanalen van verkoopcommunicatie.

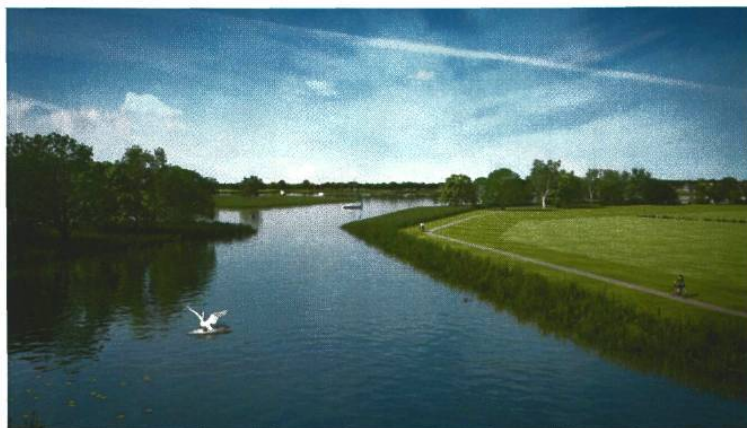


Meerstad (Meeroevers) voorjaar 2013

## Collegebrief - Vervolgproces project Meerstad

### Geïntegreerde aanpak

De marketing van Meerstad begint met 'een goed en aantrekkelijk product'. En dat goede product is allereerst Meerstad zelf. Daarom gaan we door op de weg die we zijn ingeslagen en investeren we ook de komende tijd in de kwaliteit van het gebied. Dat betreft de bestaande woongebieden (aanplanten van groen, aanleg van nieuwe speelplekken en het recreatief gebruik van het water, etc.), maar het betreft ook nieuwe investeringen in de infrastructuur. Centraal daarbij staan de vaarverbinding met sluis, die in 2014 geopend zal gaan worden, en het realiseren van het landschappelijk raamwerk.



Sfeerimpressie vaarverbinding Meerstad

Het andere product van Meerstad staat minstens zo centraal, namelijk een concreet en gevarieerd aanbod van woningen en kavels (voor elk wat wils en voor iedereen bereikbaar en betaalbaar).

Met behulp van marketing en communicatie gaan we beide 'producten' (met voor sommigen nog de onbekende kanten van Meerstad) in de 'etalage' zetten en bij de juiste doelgroepen onder de aandacht brengen.

Daarbij staat een efficiënte inzet van middelen voorop. De marketingcommunicatie uitingen worden op dusdanige wijze op elkaar afgestemd dat we zoveel mogelijk herhaling van de boodschap kunnen genereren in combinatie met de inzet van zo weinig mogelijk middelen.

Ook zullen we de al opgezette samenwerking met de stad (bijv. Infocentrum Grote Markt, tentoonstelling Meerstad in de hal van de dienst RO/EZ) verder uitbouwen. Dat alles met als doel de bekendheid en waardering van Meerstad bij het grote publiek te vergroten, waardoor de veel gerichtere verkoopcommunicatie nog meer effect sorteert.

## Collegebrief - Vervolgproces project Meerstad

### Van gebied naar product

Binnen de marketing en communicatie van Meerstad onderscheiden we *verkoopcommunicatie*, *gebiedspromotie* en *bewonerscommunicatie*. De nadruk in 2013 e.v. komt te liggen op verkoopcommunicatie. Gebiedspromotie is daarbij ondersteunend. Bewonerscommunicatie is een middel om samen met bewoners een aantrekkelijke, leefbare en veilige woonomgeving te creëren met als doel goed geïnformeerde en betrokken bewoners, die trots zijn op waar zij wonen, hun ervaringen willen delen en die weten tot wie zij zich voor welke zaken kunnen wenden (bron: notitie bewonerscommunicatie Meerstad 2012). Door een samenspel van verkoopcommunicatie, bewonerscommunicatie en in mindere mate gebiedspromotie wordt gestreefd naar een onderling versterkend effect van de verschillende marketing- en communicatie uitingen.

De *verkoopcommunicatie* moet potentiële woningkopers informeren, verleiden en overtuigen. We brengen middels campagnes de verschillende producten van Meerstad onder de aandacht van doelgroepen en we willen hen ervan overtuigen dat je nergens 'meer waar' voor je geld krijgt dan in Meerstad: **Wonen in Meerstad. Wat wil je nog meer?**



Sfeerimpressies Meeroevers

## Collegebrief - Vervolgproces project Meerstad

Wonen is meer dan alleen het kopen van een huis. Kopers die een verhuizing overwegen, oriënteren zich in belangrijke mate op de omgeving waarin de toekomstige woning ligt. Effectieve *gebiedspromotie* komt de verkoopcommunicatie ten goede. De gebiedspromotie die de aanjager in Meerstad was in 2012, wordt nu veel meer 'onderhoudend' van karakter (via events, bijzondere activiteiten zoals de Ballon Fiësta, start werkzaamheden vaarverbinding, PR e.d.). Ook wordt Meerstad verder aangekleed met recreatieve voorzieningen, waardoor de (nog) meer reden ontstaat om Meerstad te bezoeken en het gebied echt ervaren kan worden. Dit draagt weer bij aan herkenbaarheid en waardering van het gebied.



Sfeerimpressie strand aan het Woldmeer

De *bewonerscommunicatie* richt zich op de al in Meerstad gevestigde bewoners. Evident aan bewonerscommunicatie is bewonersbetrokkenheid. De activiteiten zijn er daarom op gericht de bewoners altijd actief en tijdig te betrekken waardoor hun vertrouwen, informatie- en kennisniveau en hun draagvlak wordt vergroot. De bewoners van Meerstad zijn niet alleen inwoners en gebruikers van het gebied, zij kunnen ook met hun (positieve) ervaringen ambassadeurs van Meerstad worden.

In de contacten met de al gevestigde bewoners staat klant- en servicegerichtheid centraal. Inmiddels is bijvoorbeeld een bewonersvereniging opgericht in Meerstad en verloopt de bewoners communicatie vnl. via deze vereniging en via de Klankbordgroep bewoners. Bureau Meerstad neemt daarbij een faciliterende rol in. Daarnaast is er voor individuele bewoners een bureau Wijkzaken Meerstad. Het doel is tevreden bewoners die met plezier in Meerstad wonen.



## Collegebrief - Vervolgproces project Meerstad

### Media en Middelen



Communicatiemodel Meerstad

De activiteiten van de gebiedspromotie en de communicatie rond verkoopproducten worden ondergebracht in een activiteiten- en evenementenkalender. Per product wordt op het moment van verkoop, mede op basis van de actualiteit en marktontwikkelingen, bepaald welke mix van media en middelen wordt ingezet (zie figuur hierboven over communicatiemodel) met het doel zoveel mogelijk positieve publiciteit te genereren in combinatie met een beperkt budget aan middelen. Hierbij kan gedacht worden aan:

#### *Verkoopmanifestaties*

Deze vinden circa een maal per kwartaal plaats in het gebied zelf en presenteren het totale woningportfolio. Per editie staat een bepaald thema centraal, zoals bijvoorbeeld energieneutraal, tijdelijke natuur e.d.. Via advertenties, direct mail en social media worden de doelgroepen gericht hiervoor benaderd.

#### *Beurzen*

Beurzen worden gebruikt om buiten het gebied de potentiële doelgroep te ontmoeten. Dit zijn branchegerichte beurzen als *Wonen en Co* en de *Nieuwbouwbeurs*, maar ook beurzen en manifestaties die vallen binnen het interessegebied van de doelgroep komen in aanmerking.

#### *Publieke events & activiteiten*

Belangrijk is om niet alleen de specifieke doelgroepen, maar ook het grote publiek naar het gebied te trekken. Als platform ook voor een wat brede communicatie met betrekking tot Meerstad. *Ballon Fiësta Meerstad* (waar afgelopen jaar circa 6500 mensen op af kwamen) en de nu al populaire fietsroute *Dichter bij Meerstad* maken daar onderdeel van uit. In samenwerking met diverse partijen uit de stad en

## Collegedebrief - Vervolgproces project Meerstad

uit de omgeving wordt aan het activiteitenplan verder invulling gegeven. Dat geldt bijvoorbeeld voor Podium Meerstad, een drijvend podium waarop muzikale en culturele performances kunnen worden gehouden. Daarnaast zijn speciale Meerstad skeeler-, fiets- en hardlooproutes/wedstrijden in voorbereiding. Inmiddels is Meerstad ook toegevoegd als doelgebied voor geocoaching.

### *Specifieke advertising*

Voor de verkoop van de projectmatige woningen zal vrij breed geadverteerd worden, terwijl voor de vrije kavels meer gericht zal worden geadverteerd, zoals in special interest tijdschriften die passen binnen het mediaconsumptiegedrag van de doelgroep. Programmabladen van schouwburg, van specifieke voorstellingen en manifestaties, hockey- en golfclubs e.d. vallen daar tevens onder. Maar ook de veel gelezen wekelijkse *Wonen en Co* bijlage van het Dagblad van het Noorden, is een goed communicatie-podium voor de verkoop van de vrije kavels van Meerstad (advertentieel en redactioneel).

### *Guerilla marketing*

We willen met de Meerstad communicatie ook een aantal niet geëigende paden op. Om op die manier, als ondersteuning van de meer traditionele inzet, met minimale creatieve inspanningen een hoge impact te scoren. Guerillamarketing biedt ons de mogelijkheid om op een verrassende manier in het straatbeeld van Groningen aanwezig te zijn (beamen op gebouwen, milieuvriendelijke straatschilderingen, bijzondere promoteteams, wedstrijden, etc.).

### *Ambassadeurs*

We willen de reeds gevestigde Meerstad bewoners en een aantal bekende Groningers inzetten als ambassadeur van Meerstad. In communicatie, op de site en in social media. In zogenaamde testimonials brengen zij vanuit hun achtergrond op een leuke en opvallende manier het bijzondere van Meerstad onder de aandacht.

### *Samenwerking RTV Noord / OOG TV*

Op dit moment zijn we in gesprek met deze zenders om te kijken of we met een van hen een informatief en onderhoudend programma format kunnen ontwikkelen.

### *Samenwerking met andere partijen*

Met het doel elke mogelijkheid te benutten om de zichtbaarheid van Meerstad te vergroten en haar naam te vestigen, zijn en blijven we in gesprek met alle partijen in Groningen waarmee we initiatieven en ambities kunnen combineren of delen om van daar uit activiteiten te ontwikkelen.

### *Site, social media, webadvertising e.d.*

De Meerstad site speelt een belangrijke rol in de communicatie van Meerstad. Gekoppeld aan de Meerstad Facebook groepen vormen zij samen een inspirerende portal die 24 uur per dag 7 dagen in de week informatie uitwisselt en ideeën en meningen deelt met potentiële kopers en belangstellenden. Dit vraagt om een verdere aanscherping van de site op het gebied van verkoopcommunicatie en een intensieve continuering van de al bestaande regie vanuit Bureau Meerstad. Daarnaast zorgen we er voor dat we op relevante websites een positie hebben c.q. dat we bij search engines in het domein van nieuwbouw altijd een toppositie hebben en deze ook als verkoopkanaal kunnen inzetten.

### *Bebording*

Naast het realiseren van zichtbaarheid in de stad, moeten we natuurlijk heel zichtbaar zijn in het gebied zelf. Vanaf het begin van de Driebondsweg (Welkom in

## Collegedebrief - Vervolgproces project Meerstad

Meerstad) tot diep in het gebied gaan we bezoekers meenemen met informatieve en uitnodigende boodschappen over Meerstad/Meeroevers als ideale woonlocatie. Met dit doel wordt de bestaande bebording geactualiseerd. Ook zal het informatiecentrum zo spoedig mogelijk naar het gebied zelf verplaatst worden, waarbij de vorm waarin dit gaat gebeuren nog uitgewerkt wordt.

## Collegebrief - Vervolgproces project Meerstad

### Wat gaan we concreet doen? Werkplan 2013

#### De verkoopcommunicatie

In 2013 zal het accent liggen op gerichte verkoopcommunicatie via onder meer advertenties, mailings, open dagen, beurzen, website en social media. In de planaanpak onderscheiden we de volgende kernactiviteiten:

- Het realiseren van een repeterende zichtbaarheid van **het totale aanbod** door maandelijkse vaste uitingen in op breed bereik gerichte media als Dagblad van het Noorden/ Wonen & Co en Gezinsbode
- Het communiceren over **nieuwe en bijzondere producten** (bijvoorbeeld een pilot "welstandsvrij bouwen"), via doelgroepgerichte media en via social media (twitter, facebook etc.)
- Het organiseren van **open verkoopdagen** (circa 1 maal per kwartaal) en het deelnemen aan beurzen en woonmanifestaties.
- Het communiceren van **het woonplezier** in Meerstad door de inzet van testimonials van huidige bewoners (ambassadeurs van het gebied)



Waterwoning



Energie neutrale woning



Woningen Meeroevers



Waterfrontwoningen

#### *Toon en stijl*

Zowel in de verkoopcommunicatie als de gebiedspromotie zal de eindbelofte van Meerstad een pregnante rol spelen. De verbeelding van hoe het straks is om te wonen, te recreëren en te leven in de ruimte en in de natuur van Meerstad (vlakbij de stad) zullen we nog verder op een aantrekkelijke manier gaan invullen via met name een 3D film en sfeerimpressiebeelden.

## Collegebrief - Vervolgproces project Meerstad

De testimonials van al gevestigde Meerstadbewoners brengen, als objectieve en daardoor geloofwaardige bewijsvoering van het feit dat het 'nu ook al fantastisch wonen is in Meerstad', de menselijke maat in de verkoopcommunicatie en in de gebiedspromotie.

Ook zullen we de producten en het wonen in Meerstad met een concurrerende ondertoon gaan promoten vanuit de gedachte: 'In Meerstad krijg je meer huis, meer ruimte en meer woonplezier voor hetzelfde geld'.

### De gebiedspromotie

De planaanpak, die dus meer onderhoudend van karakter zal zijn, is erop gericht om aansprekende activiteiten te ontwikkelen in het gebied met ondersteunende PR, advertenties e.d. om de zichtbaarheid en 'de trek' naar het gebied verder te vergroten.

- Het verder inrichten van het gebied zoals: 1000 bomenplan, bebording, horecapunt en infocentrum, de vaarverbinding.
- Het ontwikkelen van **nieuwe activiteiten** in het gebied zoals: realisatie maisdoolhof, ommetje Meerstad (wandelroute), uitkijktoren en begrazingsproject Galloways (wellicht in later stadium ook educatief programma met schoolkinderen en bewoners).
- Het organiseren van **evenementen** zoals Ballon Fiësta Meerstad, De Ronde van Meerstad (fietsen, skeeleren en lopen) en Drijvend Podium Meerstad (muziek-, theaterprogramma)
- Het uitdragen van bepaalde **thema's** zoals duurzaamheid (groen), vrijheid.



Ballon Fiësta Meerstad 2012

## Collegebrief - Vervolgproces project Meerstad

### *Toon en stijl*

Bij de ontwikkeling en uitvoering van deze activiteiten zorgen we ervoor dat dat sprake is van een herkenbaar Meerstad-eigen gevoel daarin. Daarbij zetten we de kernwaarden van Meerstad in: groen (duurzaam), menselijk, vrij, ontspannen en voor iedereen.

### **Kalender Meerstad 2013**

In bijgaande kalender Meerstad 2013 (bijlage 1) is e.e.a. waar nu reeds mogelijk voor 2013 verder ingevuld. Deze kalender zal dynamisch en levend zijn en wordt voortschrijdend aangepast.

### **Tot slot**

We zijn ervan overtuigd dat we met de hiervoor beschreven strategie en uitwerking daarvan optimaal gebruik maken van de mogelijkheden om met de markt en potentiële kopers te communiceren, hen te informeren, te verleiden en te overtuigen van alles wat Meerstad te bieden heeft. Maar de inzet van communicatie(middelen) is afhankelijk van de boodschap die we willen uitdragen en vraagt om continue aandacht en eventuele aanscherping. Bovendien verandert de wereld om ons heen, groeit Meerstad groter en veranderen behoeftes van mensen. Via onderzoek blijven we monitoren of de plandoelstellingen in termen van bekendheid en positionering in de pas lopen met de mening en opvattingen van de markt over Meerstad.

## Collegebrief - Vervolgproces project Meerstad

### BIJLAGE: KALENDER MEERSTAD 2013

Stand van zaken 15 april 2013

	Datum	Activiteit/Evenement
<b>Maart</b>		
	Febr. - Maart	Expositie hal ROEZ/Presentatie Meerstad (gebied en product)
	Ntb	Presentatie Meerstad/ Infocentrum Grote Markt
	14 - 17 mrt	Beurs: Wonen & Co (Martiniplaza)
<b>April</b>		
	6-apr	1000 bomenplan (1e fase, ca. 500 bomen); evenement rond het planten v. ruim 500 bomen (voorinvestering groen)
	6-apr	Transport waterwoningen; evenement rond te water lating arken/Open Dag op locatie
	Ntb	Bebordingsplan Meerstad/Meeroevers
	Ntb	Testimonialcampagne (bewoners/ambassadeurs Meerstad aan het woord, diverse uitingen)
	Ntb	Lancering groei- en starterswoningen i.c.m. starterslening/start verkoop
	April - Aug.	Campagne KUUB verkoop 'Meer Wonen'
	April - Mei	Lancering vaarverbinding; diverse middelen en evenement rond start werkzaamheden (medio april/mei)
<b>Mei</b>		
	Ntb	Maisdoolhof (open juli 2013)
	Ntb	Vrije kavels / Digitale kavelkaart
<b>Juni</b>		
	7-jun	Evenement start werkzaamheden vaarverbinding
	Ntb	Open Dag op locatie (presentatie woningaanbod, verkoopinformatie, kennismaking)
	Ntb	De Ronde van Meerstad
	Juni - Juli	Galloways in Meeroevers; natuur en educatie
<b>Juli</b>		
	Ntb	Drijvend podium Meerstad
<b>Augustus</b>	-	-
	30-31 augustus	Ballon Fiësta Meerstad
<b>September</b>		
	Ntb	De tafel van Meerstad
<b>Oktober</b>		

## Collegedebrief - Vervolgproces project Meerstad

	Ntb	Open Dag op locatie (presentatie woningaanbod, verkoopinformatie, kennismaking)
<b>November</b>		
	15 - 17 nov.	Beurs: Nieuwbouw XL (Martiniplaza)
<b>December</b>		
	Ntb	Kerst/nieuwjaarsactie
<b>Ntb</b>		
	Bij verkoop 100e woning	(Pers)moment bij verkoop 100e woning in Meeroevers
	Ntb	Fotowedstrijd via social media (thematisch)/Expo informatiecentrum Meerstad



BIJLAGE

50

2

## ‘Alle ballen op Meerstad’

Onderzoek naar een passende organisatie voor  
Meerstad in de komende jaren



MindScape organisatie adviseurs  
18 april 2013

## Collegedebrief - Vervolgproces project Meerstad

Inhoud	Pag.
1. Achtergrond en opdrachtformulering	3
2. Beschrijving project Meerstad	5
2.1 Locatie	5
2.2 Korte historie	6
2.3 Organisatie GEM Meerstad	9
2.4 Juridische structuur	11
2.5 Financiën	11
3. Referentieprojecten	13
3.1 Inleiding	13
3.2 Feiten en cijfers	13
3.3 Zuidlanden	14
3.4 Schuytgraaf	15
3.5 De Waalsprong	16
3.6 Conclusie	17
4. Interviewresultaten	18
4.1 De markt kleurt het perspectief	18
4.2 Bureau Meerstad wordt kritisch gevolgd	18
4.3 Bureau Meerstad hecht grote waarde aan haar onafhankelijke positie	19
4.4 Actief organiseren van samenwerking	19
4.5 Alle ballen op Meerstad	19
4.6 Meerstad wordt onvoldoende verkocht	20
5. Welke organisatie heeft Meerstad nodig?	21
6. Aanbevelingen	22
6.1 Handhaaf de constructie met Bureau Meerstad als onafhankelijke entiteit	22
6.2 Communiceer vanuit alle posities ondubbelzinnig dat Meerstad een feit is en perspectief biedt	22
6.3 Schep vanuit de eigen rol en verantwoordelijkheid voorwaarden om van Meerstad een succes te maken	23
6.4 Organiseer samenwerking en gedeelde verantwoordelijkheid tussen de gemeentelijke organisatie en Bureau Meerstad op alle niveaus	24
6.5 Zorg voor goede financiële governance	26
6.6 Voer een kostenbewust management bij Bureau Meerstad	27

## Collegedrief - Vervolgproces project Meerstad

6.7 Focus op verkoop, marketing en communicatie	29
6.7.1 Verkoopfunctie in het gebied	29
6.7.2 Entree naar het gebied aantrekkelijker maken	29
6.7.3 Maak van Meerstad een sterk merk	30
6.7.4 Meerstad is geen Blauwe Stad!	30
6.7.5 Een aansprekende website	30
6.7.6 Werk vraaggericht vanuit Product Markt Combinaties	30
6.7.7 Vergeet de eigen organisatie niet	31
6.8 Innovatieve gebiedsontwikkeling	31

## Collegedebrief - Vervolgproces project Meerstad

### 1. Achtergrond, opdrachtformulering en geraadpleegde bronnen

Meerstad is een ambitieus en vernieuwend plan voor een geheel nieuwe woonwijk, gelegen tegen de stad Groningen. De eerste ideeën voor Meerstad stammen uit de 90'er jaren en de eerste concrete bouwactiviteiten uit 2011. Oorspronkelijk lag het in de bedoeling om hier een woonwijk met zo'n tienduizend woningen te ontwikkelen. Op dit moment is onder invloed van de economie en de woningmarkt dit aantal bijgesteld naar 6500.

Begin 2012 is er ook een verandering opgetreden in de organisatie van het project Meerstad. Er heeft een ontvlechting plaatsgevonden van de tot dan betrokken partijen in de GEM Meerstad (Gemeente Groningen en Slochteren, Provincie Groningen, Dienst Landelijk Gebied en marktpartijen), hetgeen heeft geresulteerd in een één aandeelhouder constructie (gemeente Groningen).

Meerstad als project kent een moeizame periode wat betreft gerealiseerde bouwvolumes. Dit zorgt onder andere voor druk op de financiële resultaten en verwachtingen. Deelnemende partijen hebben al flinke voorzieningen getroffen. De huidige marktomstandigheden vergen van iedereen die bij het project betrokken is een houding die meer dan ooit gericht is op samenwerking en resultaat.

Het project Meerstad wordt aangestuurd vanuit Bureau Meerstad. Dit bureau bestaat uit een aantal vaste krachten en een wisselend aantal inhuurkrachten, zowel van de gemeente Groningen als marktpartijen. Het bureau verzorgt enerzijds de 'bouwopdrachten' van het project en fungeert anderzijds als contact naar de gemeentelijke organisatie.

#### Opdrachtformulering

De veranderende omstandigheden vragen om een voortdurende bezinning op de projectstructuur en werkwijze. Binnen het project Meerstad bestaat de afspraak dat eind 2012 onderzoek wordt gedaan naar deze structuur en werkwijze. Dit onderzoek moet resulteren in een organisatieadvies omtrent het project en de projectorganisatie. Implementatie van de adviezen zal in 2013 plaatsvinden. Besluitvorming hierover wordt genomen in de AVA en, via het college van B&W, in de raad van de gemeente Groningen.

Concreet luidt de vraagstelling met betrekking tot het onderzoek als volgt:

*Welke wijzigingen zijn gewenst dan wel noodzakelijk in de organisatie van het project, van het projectbureau en in de samenwerking met de gemeentelijke organisatie om het project Meerstad af te stemmen op de veranderde context? Het advies dient concrete aanbevelingen te bevatten omtrent:*

- \* *De structuur, inrichting en werkwijze van de organisatie, welke een stabiele situatie voor de komende jaren moeten waarborgen;*
- \* *De verantwoordelijkheden van de verschillende betrokkenen.*

## Collegedebrief - Vervolgproces project Meerstad

Het hoofddoel is het realiseren van een slagvaardige, marktgerichte en efficiënte organisatie van het Meerstad project welke is afgestemd op de huidige en toekomstige ontwikkelingen.

### Opdrachtgever

Opdrachtgever voor het onderzoeks- en adviestraject is de gemeente Groningen.

### Onderzoeksbronnen

Voor dit onderzoek hebben wij gebruik gemaakt van de volgende bronnen:

- Interviews met relevante betrokkenen uit de gemeentelijke organisatie, Bureau Meerstad en externe partners (zie bijlage 1 voor geïnterviewde personen);
- Interviews met vertegenwoordigers van een aantal vergelijkbare referentieprojecten in Nederland, waaronder Zuidlanden (Leeuwarden) en Schuifgraaf (Arnhem).
- Desk research: doornemen van alle relevante raadsbesluiten, visiedocumenten, plannen en overige notities die ons door gemeente en bureau Meerstad ter beschikking zijn gesteld (zie bijlage 2 voor geraadpleegde documenten).

### Opbouw van deze rapportage

In hoofdstuk 2 beschrijven wij allereerst een aantal achtergronden, feiten en ontwikkelingen ten aanzien van het project Meerstad. Vervolgens worden diverse referentieprojecten besproken; projecten die qua aard en omvang min of meer vergelijkbaar zijn met Meerstad. In hoofdstuk 4 worden de belangrijkste interviewresultaten samengevat waarna in hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de vraag welke organisatie passend is voor het project gezien de huidige omstandigheden. Wij sluiten de rapportage af met een aantal aanbevelingen die de projectorganisatie kunnen versterken.

Wij danken iedereen die een bijdrage heeft geleverd aan de totstandkoming van dit rapport voor zijn of haar openhartige bijdrage.

Richard Knegt  
Harm Warris

MindScape organisatie adviseurs

18 april 2013

## Collegebrief - Vervolgproces project Meerstad

### 2. Beschrijving project Meerstad

#### 2.1 Locatie

De naam Meerstad verwijst naar de combinatie van meer en stad, maar ook naar de vier MEER-dorpen in dit gebied: Middelbert, Engelbert, Euvelgunne en Roodehaan. Het gebied is gelegen ten oosten van de stad Groningen en heeft een totale omvang van circa 2400 ha. Het centrum van Meerstad bevindt zich op slechts 6,5 kilometer van de Grote Markt. De volgende kaart geeft een schets van het gebied waar het plan is geprojecteerd.

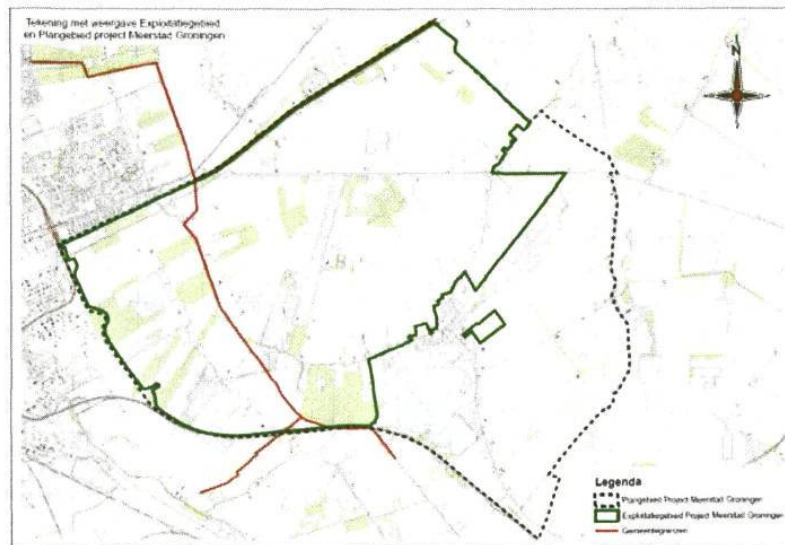


Afbeelding 1: Gebiedskaart Meerstad

Bron: Bureau Meerstad

Op deze kaart is goed te zien hoe groot het totale gebied is in verhouding tot de stad Groningen. De kaart op de volgende pagina geeft in meer detail de grenzen weer van het plan- en exploitatiegebied.

## Collegebrief - Vervolgproces project Meerstad



Afbeelding 2: Plan- en exploitatiegebied Meerstad  
Bron: Bureau Meerstad, Bijlage bij GREX 2012

### 2.2 Korte historie project Meerstad

#### *Oorsprong*

De eerste plannen voor Meerstad dateren uit 1995-1996 en zijn in het begin van deze eeuw concreet opgepakt. Doelstelling was het creëren van een belangrijk woon- en leefgebied met hoge toegevoegde waarde voor de stad en haar functioneren. De uitvoeringsfase van het project is officieel in september 2008 van start gegaan. In totaal waren acht partijen betrokken bij de eerste opzet van de GEM Meerstad. De overheidspartijen die hierin vertegenwoordigd waren zijn: de gemeente Groningen, de gemeente Slochteren en Bureau Beheer Landbouwgronden (rechtspersoon van ministerie van LNV en Dienst Landelijk Gebied). Namens de markt namen Amstelland Ontwikkeling, Heijmans Vastgoed Realisatie B.V., Geveke Friesland B.V. en Bouwinvest Projecten B.V., verenigd in de Grondbank, deel aan de GEM Meerstad.

#### *Ambitie*

Volgens de oorspronkelijke plannen zouden ongeveer 10.000 woningen moeten worden gebouwd op een oppervlakte ter grootte van de stad Groningen. In dit project wordt het stuk landbouwgrond tussen Groningen, Engelbert en Harkstede deels (ongeveer 600 ha.) onder water gezet. Hierbij wordt naast een woonwijk ook natuur aangelegd. Enkele

## Collegedebrief - Vervolgproces project Meerstad

motieven voor het aanleggen van Meerstad zijn de behoefte aan meer groenstedelijke woongelegenheden en nieuwe natuurgebieden en het bieden van mogelijkheden op het gebied van watersport.

Meerstad vervult een belangrijke rol voor de regio in het kader van de realisatie van de regiovisie Groningen – Assen. De ontwikkeling van Meerstad zal een belangrijke impuls voor het hele gebied gaan betekenen. Uitgangspunt van regio Groningen-Assen is het bundelen van wonen, werken en mobiliteit. Door zuinig en duurzaam om te gaan met de ruimte blijven de kwaliteiten van het gebied in stand en worden kwetsbare landschappen ontzien. Bundelen is bovendien gunstig voor het functioneren van hoogwaardige voorzieningen, die draagvlak nodig hebben om te kunnen blijven bestaan. Ook voor het beheersen van de verkeersstromen en voor het in stand houden en versterken van het landelijk gebied is bundelen verstandig. Dit legt ook de basis voor een (duurzaam) en kwalitatief hoogwaardig regionaal vervoerssysteem.

De ambities van het project Meerstad zijn:

- Voorzien in vraag naar wonen in groen en aan water in de directe nabijheid van de stad;
- Verminderen van het steeds maar stijgend autogebruik in de regio;
- Alternatief bieden voor bouwen in kwetsbare, waardevolle landschappen;
- Bijdragen aan de waterbergingsopgave voor de regio;
- Ontwikkelen van nieuwe natuur en schakels tussen natuurgebieden;
- Bieden van nieuwe recreatiemogelijkheden voor stad en regio.

De afbeelding op de volgende pagina geeft een impressie van een groot deel van het totale project.



## Collegebrief - Vervolgproces project Meerstad



Afbeelding 3: Overzichtskartaal project Meerstad  
Bron: Bureau Meerstad

### *Aangepaste ontwikkelingsstrategie*

Vanaf eind 2008 wordt, als gevolg van de internationale kredietcrisis en de daaruit volgende economische ontwikkelingen, gewerkt aan een aangepaste strategie. Ten aanzien van de woningafzet worden vanaf dat moment de verwachtingen een aantal keren bijgesteld. Op dit moment wordt het totale plan naar verwachting zo'n 6.500 woningen groot. Bovendien is de realisatie van dit volume over een langere periode gepland.

De aanhoudend slechte situatie op de financiële markten en de woningmarkt heeft structurele gevolgen voor wijken zoals Meerstad. Zo vragen de omstandigheden om een andere visie en werkwijze bij grote ruimtelijke projecten. Stapsgewijze uitvoering van een alomvattend masterplan past niet meer in de huidige omstandigheden. In plaats daarvan moeten projecten veel meer fasegewijs worden uitgevoerd waarbij binnen de verschillende fasen maximale flexibiliteit wordt ingebouwd ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkeling, infrastructuur en te realiseren bouwvolumes. Kortom: er dient veel markt- en vraaggerichter te worden geopereerd met oog voor de snelle veranderingen in de context van het project.

## Collegedebat - Vervolgproces project Meerstad

### *Gemeente Groningen gaat alleen verder*

De geschetste ontwikkelingen hebben de betrokken partijen doen besluiten de PPS te ontbinden. Vanaf 1 januari 2012 is de gemeente Groningen nog de enige aandeelhouder. Enerzijds leidt dit tot snellere besluitvorming, hetgeen in deze markt erg belangrijk is. Anderzijds zijn ook de financiële risico's van het project hierdoor geheel bij de gemeente Groningen komen te liggen. Begin 2012 is een aangepaste GREX ontwikkeld en door de raad van Groningen aangenomen, waarin op deze risico's wordt geanticipeerd. Tevens is hierin een nieuwe strategie voor de ontwikkeling van Meerstad opgenomen. Deze strategie bevat in hoofdlijnen de volgende elementen:

- Elke stap, groot en klein, moet meer dan de moeite waard zijn;
- Uitgaan van het nu en kansen benutten die zich voordoen; niet meer denken vanuit eindbeelden;
- Organische ontwikkeling van het gebied in de richting zoals die oorspronkelijk is vastgelegd in de doelstellingen en ambities van Meerstad;
- Investeren in belangrijke infrastructurele voorzieningen zoals de vaarverbinding, de verbinding met de stad Groningen (Sontbrug) en het aanleggen van groen en natuur in het gebied;
- Een flexibele organisatie die voortdurend en snel kan reageren op nieuwe en veranderende omstandigheden;
- Dit betekent onder andere dat alleen dat vastgelegd wordt wat strikt noodzakelijk is;
- Het winnen van het vertrouwen van (potentiële) klanten wordt, naast het inhoudelijke werk, een belangrijk onderdeel van het werk van Bureau Meerstad.

De rol van de gemeente Slochteren is het zorg dragen voor een tijdige realisatie van de publieke voorzieningen en het beheer van het openbaar gebied.

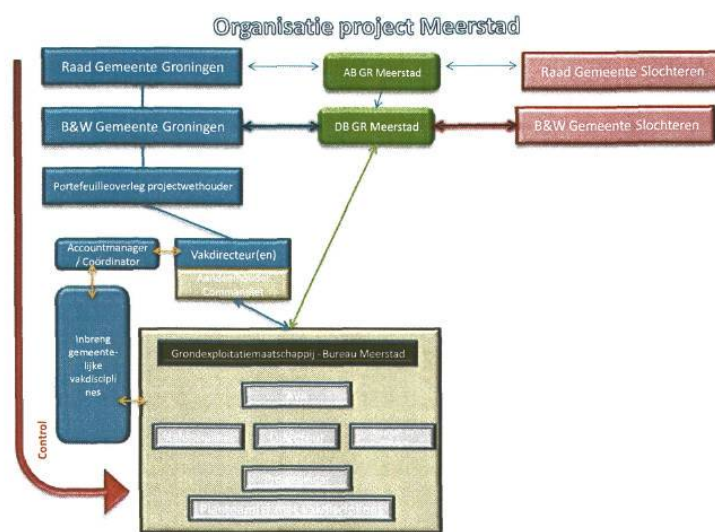
### **2.3 Organisatie GEM Meerstad**

De Grondexploitatie Maatschappij Meerstad (GEMM) is verantwoordelijk voor de realisatie van de plannen in Meerstad. Beherende vennoot en uitvoeringsorganisatie van de GEMM is Bureau Meerstad. De hoofdtaak van Bureau Meerstad is het voeren van de grondexploitatie. Bureau Meerstad is daarnaast verantwoordelijk voor:

- Ontwikkeling, aanleg en oplevering van openbare ruimte;
- Productie van bouwrijpe kavels voor woningen en voorzieningen;
- Realisatie van de bijbehorende infrastructuur;
- Ontwikkeling en verkoop van vrije kavels.

Omdat de uitvoering van de plannen grotendeels plaatsvindt op grondgebied van de gemeente Slochteren, richt deze gemeente zich als samenwerkingspartner op de realisatie van publieke voorzieningen en voert zij het beheer over de openbare ruimte. De provincie richt zich op het realiseren van de ontbrekende schakel in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), ter verbinding van de natuurgebieden Midden Groningen en het Zuidlaardermeergebied.

## Collegedebrief - Vervolgproces project Meerstad



Afbeelding 4: Organisatie project Meerstad

Deze structuur is gekozen om op een goede wijze verantwoording te kunnen afleggen aan bestuur en politiek. Bureau Meerstad is een 100% werkorganisatie van de gemeente Groningen, met een eigen juridische entiteit en bedrijfsvoering. Inbreng van het gemeentelijk belang geschiedt via de accountmanager. De account manager faciliteert de productie van Bureau Meerstad evenals de coördinatie en aansturing van gemeentelijke werkprocessen en beslistrajecten.

De account manager is tevens aanspreekpunt voor Bureau Meerstad, de bestuursdienst, de Gemeenschappelijke Regeling Meerstad (GR Meerstad) en de overige intern betrokkenen. Hij is tevens adviseur voor betrokken vakdirecteur(en) en gemeentelijk aandeelhouder/commandiet.

Bureau Meerstad kent een BV structuur waarbij de gemeente Groningen sinds maart 2012 enig aandeelhouder is. Deze BV structuur stelt Bureau Meerstad in staat om zelfstandig, flexibel en slagvaardig te opereren binnen de steeds veranderende marktomstandigheden.

De personele bezetting van Bureau Meerstad bestaat uit:

- Vaste bezetting van 4,5 fte per 1 januari 2013.

## Collegedebrief - Vervolgproces project Meerstad

- \* Inhuur gemeente Groningen.
- \* Externe inhuur adviesbureaus.

Zie bijlage 3 voor een overzicht van de totale personele bezetting van Bureau Meerstad.

### 2.4 Juridische structuur

De grondexploitatie van bureau Meerstad is ondergebracht in een commanditaire vennootschap GEM Meerstad CV. De CV heeft GEM Meerstad BV ('Bureau Meerstad') als beheerend vennoot. Beide vennootschappen zijn rechtspersonen die voor hun financiële verslaggeving dienen te voldoen aan de bepalingen van BW2 titel 9,1. Deze titel is van toepassing op een commanditaire vennootschap of een vennootschap onder firma waarvan alle vennoten jegens schuldeisers volledig aansprakelijk zijn voor de schulden.

Bureau Meerstad is verplicht verantwoording af te leggen aan de gemeente Groningen als enig aandeelhouder. Deze verantwoording vindt plaats in de Algemene Vergadering van Aandeelhouders (AVA). Een lid GMT, en bij diens afwezigheid de vakdirecteur ROEZ, zijn door het college gemachtigd om namens de gemeente Groningen op te treden als aandeelhouder in GEM Meerstad BV.

Afhankelijk van de agendapunten worden de AVA-stukken met de projectwethouder besproken ter voorbereiding op de aandeelhoudersvergadering. Voor het college geldt dat deze de AVA stukken niet ziet.

De dagelijkse leiding van Bureau Meerstad berust bij een algemeen directeur. De bevoegdheden van de directeur zijn vastgelegd in het directiestatuut van GEM Meerstad. Dit statuut dateert overigens van 2006 en bevat nog de naam van de vorige directeur. Blijkbaar is het document in de tijd niet aangepast.

### 2.5 Financiën

Naast de inhoudelijke ontwikkelingen van Meerstad, hebben we hiervoor kort de juridische structuur en de organisatie en organisatorische inbedding van de GEM Meerstad behandeld. Voor de financiële kant hebben we ervoor gekozen om de financiën vanaf het jaar na de start van de feitelijke werkzaamheden (2008) te onderzoeken. Het betreft hier alleen de uitgaven van en door het Bureau Meerstad. Dit bureau is immers object van onderzoek geweest.

Ten aanzien van de financiën van Bureau Meerstad constateren wij het volgende:

- \* De begrote plankosten van bureau Meerstad zijn in de periode van 2009 t/m 2013 gedaald van € 4,6 miljoen tot € 2 mln.
- \* In de periode 2009 t/m 2012 zijn de werkelijk bestede plankosten telkens in lijn of lager dan de begrote kosten geweest. In deze jaren is met andere woorden geen overschrijding geconstateerd.

## Collegedebrief - Vervolgproces project Meerstad

- ♦ De begrote organisatiekosten zijn in de periode 2008 - 2012 globaal gedaald van 2,1 miljoen naar 1,1 miljoen. Voor 2013 is € 909.000 in de begroting opgenomen.
- ♦ De werkelijk bestede organisatiekosten zijn gedaald van 1,9 miljoen in 2008 naar 1,5 miljoen in 2011. Op het moment van schrijven van dit rapport, begin 2013, is de werkelijke besteding over 2012 nog niet bekend. De conceptjaarrekening laat hier een bedrag van € 1,0 miljoen zien.
- ♦ De begrote personele kosten in de periode 2008 - 2012 zijn gedaald van 1,6 miljoen naar € 920.000,-. Voor 2013 staat hiervoor bijna € 685.000 op de begroting.
- ♦ Het aantal fte's in vaste dienst is in deze periode gedaald van 6 naar 5,3 (eind 2012) en is nu begroot op 4,5 voor 2013.
- ♦ Daarnaast wordt deels op projectbasis en deels op specifieke onderdelen/vaktechnische functies nog ingehuurd van derden in het kader van de planvoorbereiding (directeur, financieel manager, jurist, stedenbouw, civiele techniek, planjurist, planeconomie, landschapsarchitect, et cetera). In 2008 was hiermee ongeveer € 1,6 miljoen gemoeid en in 2012 was dit ongeveer € 1,3 miljoen. De inschatting is dat dit ongeveer 15 – 20 personen betreft. Het aantal fte's dat hiermee gemoeid is bedraagt in 2012 ongeveer 10.
- ♦ Sinds 2012 (met de gemeente als 100% aandeelhouder) vindt ook directe inhuur van medewerkers van de gemeente plaats. Dit betrof ongeveer 7 fte in 2012.

Op basis van deze getallen constateren wij het volgende:

- ♦ Plankosten zijn meer dan gehalveerd en altijd binnen begroting gerealiseerd.
- ♦ Begrote organisatiekosten zijn in de onderzochte periode meer dan gehalveerd.
- ♦ Begrote personele kosten zijn 60% gedaald tussen 2008 en 2013.
- ♦ Kosten van vast personeel zijn met ongeveer 15% gedaald, evenals de kosten voor inhuur van personeel.

## Collegebrief - Vervolgproces project Meerstad

### 3. Referentieprojecten

#### 3.1 Inleiding

Om het project Meerstad te kunnen plaatsen in een bredere context hebben de onderzoekers naast Meerstad een drietal andere grootschalige woningbouwprojecten in Nederland nader onderzocht. Het betreft:

- Zuidlanden bij Leeuwarden
- Schuytgraaf bij Arnhem
- De Waalsprong bij Nijmegen

Tot het onderzoeken van genoemde projecten is besloten omdat deze projecten qua omvang en karakteristiek diverse overeenkomsten vertonen met Meerstad. In alle gevallen betreft het projecten in de buurt van een grote stad met een gepland (huidig) bouwvolume tussen de 5.500 en 6.500 woningen.

Tegelijkertijd zijn er ook grote verschillen, al is het maar vanwege de uiteenlopende geografische ligging welke uiteraard van invloed is op de aantrekkingskracht en dynamiek van een bepaald project. Een één op één vergelijking tussen Meerstad en deze referentieprojecten is dus moeilijk te maken. Wel geven de projecten een beeld van de huidige stand van zaken ten aanzien van gebiedsontwikkeling in Nederland en helpen de onderzoeksgegevens om het project Meerstad in een bredere context te plaatsen.

#### 3.2 Feiten en cijfers

Tabel 1: vergelijking Meerstad met referentieprojecten

	Zuidlanden	Schuytgraaf	Waalsprong	Meerstad
Ligging/ha	Ten zuiden van Leeuwarden. 550 ha	Ten zuidwesten van Arnhem. 350 ha	Ten noorden van Nijmegen	Ten oosten van Groningen. 600 ha bebouwd
Gepland woningvolume	5.600-6.500	6.500	12.000	6.500
Gerealiseerd volume		Onbekend	Benadering: 250 a 275 woningen per jaar	- - 78 22
- 2009	70			
- 2010	45			
- 2011	142			
- 2012	70			
- totaal	327	3.000	3.520	100
Planontwikkeling-kosten		Bij benadering € 1.500.000	Onbekend	Zie tabel 1
-begroot 2012	€ 3.288.000			
-besteed 2012	€ 2.538.000			
Realisatiedatum	2025	2028	2025	2030-later

## Collegebrief - Vervolgproces project Meerstad

Hieronder lichten wij de verschillende projecten nader toe.

### 3.3 Zuidlanden

- \* Ligging: ten zuiden van de stad Leeuwarden
- \* Oppervlakte: 550 ha
- \* Start realisatie: 2006
- \* Doelstelling: 5600 tot maximaal 6500 woningen; einddatum circa 2025
- \* Gerealiseerd aantal woningen eind 2012: 327

De doelstelling van 6500 woningen in Zuidlanden komt overeen met de huidige doelstellingen van Meerstad. De verkopen in Zuidlanden bedragen circa 100 woningen per jaar. In 2011 werden 148 woningen verkocht, 1012 was met 70 woningen een minder goed jaar. Eind 2012 zijn in Zuidlanden totaal 327 woningen gerealiseerd, waardoor al een echte woonkern begint te ontstaan. Het gebied zal de komende jaren verder ontwikkeld worden in deelplannen van 250 tot 350 woningen. Per deelplan is een (deel)grondexploitatie opgesteld met een zekere bandbreedte welke kan worden afgestemd op de heersende marktomstandigheden.

#### *Organisatie*

Ook de projectorganisaties vertonen grote overeenkomsten. Evenals voor Meerstad geldt dat ook Zuidlanden in 2010 afscheid heeft genomen van de constructie van publiek private samenwerking. De gemeente Leeuwarden is nu enig aandeelhouder van de CV Zuidlanden. Het projectbureau kent evenals in Meerstad een BV structuur. Nadat afscheid is genomen van grote aandeelhouders/ontwikkelaars zoals Heijmans, BAM en Bouwfonds doet men in Zuidlanden de laatste jaren meer zaken met kleinere lokale ontwikkelaars en aannemers.

Het projectbureau Zuidlanden wordt gevormd door de volgende personen:

- \* Directeur (0,4 fte)
- \* Secretaresse (0,9 fte)
- \* Stedenbouwkundige (0,6 fte)
- \* Communicatie adviseur (0,6 fte)
- \* Jurist (0,2 fte)
- \* Controller (0,1 fte)

Het civieltechnisch werk ten behoeve van de projecten wordt binnen het projectbureau vrijwel volledig uitgevoerd door eigen mensen van de gemeente Leeuwarden. Deze bezetting is als volgt:

- \* Ontwerpleider (0,8 fte)
- \* Tekenaars (1,5 fte)
- \* Toezichthouder (1,0 fte)

## Collegebrief - Vervolgproces project Meerstad

### 3.4 Schuytgraaf

- \* Ligging: ten zuid westen van de stad Arnhem
- \* Oppervlakte: 350 ha
- \* Start realisatie: 2001
- \* Doelstelling: 6500 woningen in 2028
- \* Gerealiseerd aantal woningen eind 2012: 3000

Ook Schuytgraaf bij Arnhem is qua doelstelling van 6500 woningen goed vergelijkbaar met de huidige ambities in Meerstad. De realisatie van het project is echter al ruimschoots voor de crisis gestart. In de periode tussen 2006 en 2008 werden circa 700 woningen per jaar gebouwd. Vanaf 2008 ligt het volume op circa 200 woningen per jaar. Eind 2012 zijn er circa 3000 woningen gerealiseerd. Schuytgraaf heeft op dit moment dus al een echte kern van waaruit verder gebouwd kan worden.

#### *Organisatie*

In de tweede helft van 2012 is de GEM Schuytgraaf ontbonden. Deze organisatie kende een drietal aandeelhouders, de gemeente Arnhem voor 50% en daarnaast nog een tweetal private partijen, Stork en AM Wonen. Omdat onderzoek heeft uitgewezen dat het opheffen van de GEM minder kosten voor de gemeente Arnhem zou meebrengen dan voortzetting, is tot opheffing besloten. Het project wordt nu volledig door de gemeente Arnhem uitgevoerd. Als voordelen hiervan noemt men:

- \* Minder kosten omdat er minder werk 'dubbel' wordt uitgevoerd.
- \* Snellere besluitvorming omdat er minder dan voorheen sprake is van belangentegenstellingen tussen de GEM en de gemeente Arnhem.
- \* Een beter imago van de wijk bij (potentiële) bewoners. De GEM had in Arnhem en omgeving geen goede naam omdat zij te veel op commerciële doelstellingen gericht zou zijn en bewoners niet het gevoel hadden bij de gemeente Arnhem te horen.

De kern van de organisatie wordt gevormd door de volgende personen:

- \* Projectmanager.
- \* Projectleider ontwikkeling (externe contacten en contracten).
- \* Projectleider openbare ruimte.
- \* Stedenbouwkundige.
- \* Planeconoom.
- \* Communicatie adviseur.
- \* Projectsecretaris.

De totale vaste bezetting bedraagt circa 6 fte, exclusief inzet van medewerkers voor planrealisatie. Alle medewerkers zijn werkzaam op het stadskantoor van de gemeente Arnhem. De begroting voor organisatiekosten voor 2013 bedraagt circa 1,5 miljoen.



## Collegedebrief - Vervolgproces project Meerstad

### 3.5 De Waalsprong

- \* Ligging: ten noorden van de stad Nijmegen
- \* Oppervlakte: 1350 ha (inclusief natuur- en recreatiegebied en bedrijventerrein van 47ha)
- \* Start realisatie: 1998
- \* Doelstelling: 11.750 tot 12.0000 woningen in 2025
- \* Gerealiseerd aantal woningen eind 2012: 3.520

De Waalsprong bij Nijmegen is wat betreft doelstelling van oorspronkelijk rond de 12.000 woningen goed vergelijkbaar met de oorspronkelijke ambities in Meerstad. Net als in Schuytgraaf is de realisatie van dit project al ruimschoots voor de crisis gestart. Het te creëren natuur- en recreatiegebied De Waaijer maakt de Waalsprong ook op dit gebied goed vergelijkbaar met Meerstad. Daarnaast verrijst er in de Waalsprong een geheel nieuw centrum met hoogwaardige openbare voorzieningen. In 2012 is er een polikliniek in deelgebied Oosterhout geopend; in deze kliniek hebben al meerdere specialismen hun plek gekregen. Dit betekent voor de inwoners van het gebied dat zij niet naar het centrum van Nijmegen hoeven te reizen voor hoogwaardige medische zorg.

Het plangebied bestaat uit de deelgebieden Lent, Oosterhout, Citadel en De Waaijer. Dit laatste gebied is een hoogwaardig natuur- en recreatiegebied met veel groen en watervoorzieningen.

In de periode tussen 2001 en 2012 werden gemiddeld circa 275 woningen per jaar gebouwd. Vanaf 2013 ligt het volume op circa 215 a 240 kavels (let op: geen woningen) per jaar. Eind 2012 waren er totaal ongeveer 3520 woningen gerealiseerd. Ook de Waalsprong heeft op dit moment al een aantal echte kernen van waaruit verder gebouwd kan worden.

#### *Organisatie*

Vanaf de tweede helft van 2012 tot begin 2013 is gewerkt aan de ontbinding van de GEM Waalsprong. De GEM Waalsprong kende een aantal aandeelhouders: de gemeente Nijmegen voor 50% en daarnaast nog een vijftal private partijen, te weten AM, Bouwfonds, Heijmans en de woningcorporaties Talis en Portaal. Genoemde partijen blijven wel betrokken bij het project als woningontwikkelaar en aanbieder van koop- en sociale huurwoningen. Het project wordt op dit moment volledig door de gemeente Nijmegen uitgevoerd.

## Collegedebrief - Vervolgproces project Meerstad

### 3.6 Conclusie: hoe verhoudt Meerstad zich tot de referentieprojecten?

Het maken van een vergelijking tussen op het eerste gezicht vergelijkbare projecten brengt risico's met zich mee. Weliswaar betreft het hier allemaal projecten met vergelijkbare doelstellingen ten aanzien van te realiseren woningen en liggen ze allen onder de rook van een grote stad, de omstandigheden zijn in de loop der jaren sterk gewijzigd en hebben grote invloed op succes en resultaat. Bovendien verschillen de woningbouwmarkten regionaal van elkaar. In hoeverre deze factoren een goede vergelijking al dan niet mogelijk maken is niet te zeggen. Wat in ieder geval opvalt in de vergelijking is het volgende:

- De referentieprojecten lopen al langer en zijn daardoor in staat geweest om een zeker woningvolume te realiseren voor het uitbreken van de crisis op de woningmarkt.
- Alle betrokkenen geven aan dat de woonkernen die zodoende in de referentieprojecten zijn ontstaan een positieve werking hebben op de huidige verkoop.
- In de referentiegebieden worden aanzienlijk meer woningen gerealiseerd en verkocht dan in Meerstad.
- De organisatiekosten (exclusief planrealisatie) die in de diverse projecten gemaakt worden verschillen weliswaar van elkaar, maar niet van dien aard dat hier direct conclusies aan verbonden kunnen worden.
- Wel valt op dat de bemensing van Bureau Meerstad wat ruimer is dan bij de andere projecten; ook dit kan deels verklaard worden uit de fase waarin het project zich bevindt. Naar verwachting zal nog in 2013 een flinke investering in infrastructuur plaatsvinden (vaarverbinding, sluis, ontsluitingsweg en landschappelijk raamwerk) waarvoor met name civiel technische mensen ingehuurd zullen moeten worden. Wij komen hierop terug in onze aanbevelingen in hoofdstuk 7.

Vanuit een oogpunt van 'leren van elkaar' is een vergelijking van data en werkwijzen altijd zinvol. Uit de gesprekken en onderzoeken naar de andere projecten destilleren wij de volgende aanbevelingen voor Meerstad:

- Niet vastleggen in (bestemmings)plannen maar optimale flexibiliteit realiseren ten aanzien van aantallen en soorten woningen, afgestemd op marktontwikkelingen en klantwensen.
- Ruimte bieden voor experiment. Binnen kaders moet afgeweken kunnen worden van ruimtelijke voorwaarden of richtlijnen.
- Investeren in het realiseren van een echte woonkern met bijbehorende voorzieningen. Hierdoor ontstaat een aantrekkelijk beeld voor potentiële kopers.
- Veel energie steken in het enthousiasmeren van alle stakeholders voor het gebied.
- Blijven investeren in de openbare ruimte. Voor Meerstad geldt dit met name ten aanzien van de aanleg van verschillende vervoersverbindingen met de stad Groningen en recreatieve voorzieningen.
- Marketing richten op specifieke combinaties van woningtypen en potentiële kopers; van gebiedsgericht naar product gericht.
- De mogelijkheden van social media benutten voor de verkoop van kavels en woningen.

## Collegedebrief - Vervolgproces project Meerstad

### 4. Interviewresultaten

Ten behoeve van het onderzoek hebben wij vele personen gesproken die betrokken zijn bij het project Meerstad, zowel medewerkers van de gemeente als van Bureau Meerstad zelf. Daarnaast hebben we met personen gesproken bij de andere vergelijkbare projecten als Zuidlanden, Waalsprong en Schuytgraaf. Zie voor een volledig overzicht van de geïnterviewden bijlage 1. Hieronder volgen de belangrijkste thema's die tijdens de interviews naar voren zijn gekomen.

#### 4.1 De markt kleurt het perspectief

Voor alles, en dus ook voor Meerstad geldt dat er in een situatie van krimp en krapte veel kritischer wordt gekeken naar geleverde inzet en resultaten. De eerste initiatieven omtrent Meerstad komen uit een periode van perspectief en groei. Zowel overheid als betrokken marktpartijen zijn vol vertrouwen in het project Meerstad gestapt, waarbij allen voldoende perspectief zagen voor kwalitatieve gebiedsontwikkeling en rendement. Iedereen weet inmiddels dat de kaarten anders liggen. Er is geen sprake meer van vanzelfsprekende groei. Het project Meerstad is in een andere dynamiek beland. Dit betekent dat nu, begin 2013, niemand zich meer waagt aan voorspellingen over de toekomst. Elke investering wordt omgeven met onzekerheid omtrent haalbaarheid en rendement.

Voor de onderzoekers is duidelijk geworden dat de huidige omstandigheden het perspectief sterk kleuren. In dit licht bezien is het begrijpelijk dat veel betrokkenen zorgen hebben over de toekomst van Meerstad. Anderzijds is het juist in deze omstandigheden van belang om binnen de gegeven situatie te zoeken naar een projectaanpak die maximaal inspelt op veranderende omstandigheden en optimaal gebruik maakt van de schaarse kansen die er zijn.

#### 4.2 Bureau Meerstad wordt kritisch gevolgd binnen de gemeente

Bij de gemeente Groningen worden de verrichtingen van Bureau Meerstad kritisch gevolgd. Vrijwel alle gemeentelijke geïnterviewden geven aan dat zij de omvang en kosten van Bureau Meerstad niet in lijn vinden met de realisatie van verkochte kavels en woningen. Daarnaast is een veelgehoord argument dat een deel van de werkzaamheden van Bureau Meerstad ook door medewerkers van de gemeente zouden kunnen worden uitgevoerd. Het betreft hier met name de werkzaamheden op het gebied van stedenbouw, landschap en civieltechnisch ontwerp. Door deze vermeende 'dubbele organisatie' wordt er kritisch naar de kosten gekeken.

De argumentatie dat werkzaamheden van Bureau Meerstad ook door de gemeente zouden kunnen worden uitgevoerd wordt ook ingegeven door de huidige economische ontwikkelingen waardoor de gemeente kritisch kijkt naar de noodzaak van het uitbesteden van werkzaamheden

## Collegedebrief - Vervolgproces project Meerstad

### 4.3 Bureau Meerstad hecht grote waarde aan haar onafhankelijke positie

Binnen Bureau Meerstad is men de mening toegedaan dat haar onafhankelijke positie een belangrijke voorwaarde is voor de kwaliteit van het project. Geïnterviewden geven aan dat Bureau Meerstad door haar positie sneller kan inspelen op wat er gevraagd wordt door de markt en minder 'tot op de punt en komma' is gebonden aan mogelijk restrictieve regels en procedures. De markt vraagt flexibiliteit en snelheid, en wij kunnen dat leveren, aldus geïnterviewden van Bureau Meerstad.

Binnen Bureau Meerstad wordt genuanceerd aangekeken tegen de samenwerking met de gemeente. In algemene zin vindt men het logisch dat medewerkers van de gemeente worden ingehuurd waar dat mogelijk en wenselijk is. Wel is men sterker geneigd om de vereiste kwaliteit als uitgangspunt te nemen. Indien essentiële kennis en kunde onvoldoende binnen de gemeente aanwezig zijn, geeft men de voorkeur aan inhuur van externe deskundigheid. Een argument dat soms wordt gehanteerd om de voorkeur aan externe inhuur te geven is het feit dat in de markt voor lagere tarieven kan worden ingehuurd dan binnen de gemeente. Daarbij lijkt men enigszins voorbij te gaan aan het argument dat externe inhuur op dat moment extra kosten met zich meebrengt omdat de gemeente te maken kan krijgen met 'leegloop' als gevolg van onvoldoende werkaanbod.

### 4.4 De onafhankelijke positie vraagt om actief organiseren van samenwerking

De onafhankelijke positie van Bureau Meerstad vraagt volgens geïnterviewden om een actieve opstelling van alle betrokkenen in het organiseren van samenwerking en gemeenschappelijkheid. In de huidige organisatievorm is dat niet iets dat vanzelf komt. Vanuit het management van zowel Bureau Meerstad als de gemeentelijke organisatie zal actief gestuurd moeten worden op het formuleren en uitvoeren van gemeenschappelijke doelen. Ook de vraag hoe de samenwerking tot uitdrukking moet komen bij de concrete uitvoering van werkzaamheden zal beantwoord moeten worden op basis van gemeenschappelijke afwegingen waarbij de kwaliteit van het project en de resultaten steeds als uitgangspunten dienen.

### 4.5 Alle ballen op Meerstad

Een geveugelde uitspraak die tijdens meerdere interviews te horen is luidt 'alle ballen op Meerstad'. Geïnterviewden willen daarmee aangeven dat alle energie en inzet van betrokken partners er op gericht moet zijn om van Meerstad een succes te maken. Politiek, gemeentelijke organisatie (ROEZ, maar ook onderdelen als Milieu, OCSW, SoZaWe en SDC), Bureau Meerstad en alle overige betrokken externe partijen zouden eensgezind moeten werken aan één doel: van Meerstad een aantrekkelijke woonomgeving maken waar kavels en woningen worden verkocht.

Zonder twijfel kan gesteld worden dat alle betrokkenen zich inzetten om er vanuit hun rol het beste van te maken. Wat we als onderzoekers echter gemist hebben is een consistente en geïntegreerde visie waaruit duidelijk wordt wat alle betrokken partners vanuit hun eigen rol bijdragen en hoe dit in samenhang tot het gewenste resultaat moet

## Collegedebrief - Vervolgproces project Meerstad

leiden. Dat het hechte vertrouwen in een goede afloop zo her en der onder druk staat is gezien de huidige ontwikkelingen zeker te begrijpen. Dit vraagt van alle betrokkenen des te meer om een gemeenschappelijk doel, visie en inspanning.

### 4.6 Meerstad kan nog beter worden verkocht

Buiten bureau Meerstad is een belangrijk deel van de geïnterviewden het er over eens dat Meerstad als 'woonconcept' onvoldoende wordt verkocht. Men is van mening dat de sterke punten van Meerstad, rustig wonen in het groen, aan water en dicht bij de stad, onvoldoende tot uitdrukking komen in de verschillende uitingen rondom het project. Uit de interviews hebben wij opgemaakt dat Meerstad zich naast de voordelen van haar ligging ook vooral wil profileren als een project met maximale flexibiliteit. Potentiële bewoners moeten veel keuze hebben uit verschillende grondmaten en type woningen, tot en met particulier opdrachtgeverschap en zelf ontwerpen van de eigen woning. Wat betreft de onderzoekers komen deze verkoopargumenten onvoldoende naar voren in de marketing en communicatie van het project.

Tenslotte zijn alle betrokkenen het er over eens dat een aanbodstrategie in de huidige kopersmarkt weinig kans van slagen heeft. De verkoop van woningen zal meer via een vraaggerichte strategie moeten verlopen. Dit betekent dat potentiële kopersgroepen optimaal in kaart moeten worden gebracht en dat kopers via een persoonlijke en individuele benadering verleid moeten worden om voor Meerstad te kiezen. Uit de gesprekken is wel duidelijk geworden dat er het laatste half jaar wordt gewerkt aan een wijziging van de verkoopstrategie waarin bovenstaande elementen een nadrukkelijker rol spelen. Deze verkoopstrategie beweegt zich op hoofdlijnen van gebiedsgericht naar meer productgericht (welk woonconcept past bij welke klant).

## Collegebrief - Vervolgproces project Meerstad

### 5. Welke organisatie heeft GEM Meerstad gezien de ontwikkelingen nodig?

Om op basis van het onderzoek aanbevelingen te kunnen doen die helpen om van Meerstad een succes te maken is het nodig om eerst de vraag te beantwoorden welke organisatie Meerstad nodig heeft gezien de huidige ontwikkelingen. Daarbij achten wij het als onderzoekers van belang om deze vraag zo veel mogelijk te ontdoen van sentimenten en waar mogelijk te stoeien op feiten en omstandigheden.

Indien we dit laatste uitgangspunt in acht nemen kan op basis van het onderzoek geconstateerd worden dat Meerstad een organisatie nodig heeft die voldoet aan de volgende eisen:

- ♦ Een maximale bundeling van energie, ambitie, kennis en kunde tussen de politiek, ROEZ (en daarnaast uiteraard ook de andere betrokken onderdelen van de gemeente zoals Milieu, OCSW, SoZaWe en SDC), Bureau Meerstad en externe partners;
- ♦ Samenhangend beleid dat er op is gericht om de verkoop van kavels (en daarmee van woningen) te stimuleren. Dit vereist een nauwe en een zich voortdurend veranderende samenwerking met 'ontwikkende en verkopende partijen'. Hierbij kunnen ook de huidige partijen voor ontwikkeling en verkoop waar mogelijk en wenselijk vervangen worden door anderen. Dit vanuit de gedachte dat andere partijen mogelijk nieuwe kansen zien;
- ♦ Een structuur waarbinnen de financiële governance zo is georganiseerd dat investeringsbeslissingen robuust worden onderbouwd en risico's maximaal worden beheerst;
- ♦ Een organisatie:
  - die onafhankelijk kan handelen en zo flexibel mogelijk kan inspelen op de voortdurend veranderende omstandigheden;
  - waarin alle expertise is verenigd die nodig is om de ambities van Meerstad te realiseren;
  - die zeer kostenefficiënt opereert, niet alleen vanwege de budgettaire restricties maar ook en vooral vanwege de gevoeligheden die de speciale positie binnen de gemeente teweeg kan brengen;
  - waarin de focus ligt op twee doelstellingen: de verkoop van kavels (meer productgericht) en het verder aanhalen van de relatie met de gemeente (meer procesgericht).

## Collegebrief - Vervolgproces project Meerstad

### 6. Aanbevelingen

Tijdens de gesprekken die wij met betrokkenen hebben gevoerd is meermaals naar voren gekomen dat de gemeentelijke organisatie en Bureau Meerstad feitelijk moeten worden gezien als één organisatie die een gemeenschappelijk belang nastreeft. Onderstaande aanbevelingen zijn dan ook gericht aan de gehele projectorganisatie waaronder wij zowel de betrokken gemeentelijk afdelingen als Bureau Meerstad verstaan. In het ene geval zal het initiatief om een vervolg aan de aanbevelingen te geven vanuit de gemeentelijke organisatie moeten komen, van andere aanbevelingen mag een initiatief worden verwacht vanuit Bureau Meerstad. De onderzoekers hechten er grote waarde aan te benadrukken dat alleen een gemeenschappelijke inspanning zal leiden tot de gewenste resultaten.

Hieronder beschrijven hoe deze gemeenschappelijke inspanningen er in de praktijk uit kunnen zien.

#### 6.1 Handhaaf de constructie met Bureau Meerstad als onafhankelijke entiteit

Vrijwel alle betrokkenen zijn het er over eens dat de aparte entiteit van Bureau Meerstad gehandhaafd moet blijven. Als onderzoekers onderschrijven wij dit omdat deze constructie de volgende voordelen heeft:

- De mogelijkheid om 'dichter op de markt' te opereren.
- Sneller en flexibeler kunnen inspelen op veranderende omstandigheden omdat de organisatie Meerstad minder gebonden is aan besluitvorming binnen de grotere ambtelijke organisatie.
- De stimulerende werking die uitgaat van een kleine, hechte organisatie met een gemeenschappelijke uitdaging in een moeilijke markt.

De onderzoekers vinden dat in deze constructie van Bureau Meerstad maximaal ondernemerschap mag worden verwacht. Dit betekent dat de grenzen voor wat betreft creativiteit en commerciële slagkracht wel opgezocht moeten worden. Dit is volgens de onderzoekers niet altijd het geval. Als Bureau Meerstad als aparte entiteit wil blijven opereren moet zij ook een specifieke, innovatieve en ondernemende signatuur laten zien. Dit ondernemerschap dient vooral tot uitdrukking te komen in een actieve en creatieve benadering van de markt. Onder 6.7 wordt hier nader op in gegaan.

Ten aanzien van de inrichting en werkwijze van Bureau Meerstad hebben wij als onderzoekers geen specifieke aanbevelingen. De organisatie is qua vaste bezetting nog zeer beperkt in omvang en gericht op datgene waar zij voor bedoeld is: op een slagvaardige wijze projecten uitvoeren in de openbare ruimte.

#### 6.2 Communiceer vanuit alle posities ondubbelzinnig dat Meerstad een feit is en perspectief biedt.

Door de genoemde omstandigheden lijkt de discussie in deze periode vooral gedomineerd te worden door de vraag 'hoe beperken we de schade' en 'wie mag wat

## Collegebrief - Vervolgproces project Meerstad

---

doen'. Beide invalshoeken zullen wat ons betreft niet leiden tot perspectiefrijke visies en creatieve oplossingen voor Meerstad.

Iedereen in Nederland is er inmiddels van doordrongen dat dit lastige tijden zijn. Voor Meerstad geldt dat in het verleden aangegane verplichtingen inmiddels door de realiteit zijn ingehaald. Het heeft weinig zin hier achteraf lang bij stil te staan. Uit diverse onderzoeken blijkt dat het middellange termijn perspectief laat zien dat de behoefte aan kwalitatieve woonruimte in en om de stad Groningen nog niet op haar eind loopt. Er is dus markt, alleen deze markt ligt op dit moment vrijwel stil en komt alleen in beweging als aan vele knoppen tegelijk gedraaid wordt. Sommige van deze 'knoppen' zijn beïnvloedbaar door betrokkenen, andere niet.

Gekeken naar de eerste categorie is onze eerste, en wellicht belangrijkste aanbeveling, dat *iedereen die zich verantwoordelijk voelt voor Meerstad zich positiever gaat uitlaten over het project*. Deze tijd vraagt om mensen die onder moeilijke omstandigheden naar voren blijven kijken, kansen blijven zien en anderen inspireren om dit ook te doen. Niemand heeft baat bij negatieve bespiegelingen op gebeurtenissen uit het verleden. Een nadrukkelijke oproep aan alle betrokkenen luidt dan ook: *wees u bewust van de betekenis en consequenties van uw opvattingen en uitspraken en doe uw uiterste best om het maximale van project Meerstad te maken*. Andere keuzes zijn er niet!

Daarnaast is het van belang dat deze andere 'mentale houding' wordt ondersteund door besluiten waaruit vertrouwen en daadkracht spreken. Concreet betekent dit dat besluiten over de infrastructurele voorzieningen (vaarverbinding, sluis, landschappelijk raamwerk) die samenhangen met het bestaansrecht van Meerstad op korte termijn bekrachtigd en uitgevoerd worden. Hiermee wordt aan iedereen die Meerstad volgt het signaal gegeven dat geïnvesteerd wordt in de kwaliteit van het gebied en dat het betrokkenen menens is van Meerstad een succes te maken.

### 6.3 Schep vanuit de eigen rol en verantwoordelijkheid voorwaarden om van Meerstad een succes te maken.

Een eerste stap op weg naar het nieuwe elan rond Meerstad is dat de gevleugelde uitspraak 'alle ballen op Meerstad' concreet vorm en inhoud wordt gegeven. Ieder dient vanuit zijn of haar betrokkenheid de vraag te stellen: 'wat kan ik doen om van Meerstad een succes te maken?' Wij geven hieronder voor betrokken partners graag een aantal suggesties op hoofdlijnen. Sommigen daarvan werken wij nader uit in de overige aanbevelingen.

#### Politiek

Probeer interne discussies over Meerstad vooral te richten op de vraag welke voorwaarden op politiek niveau gecreëerd kunnen worden om van Meerstad een succes te maken. Wij denken daarbij aan zaken als:

- Starterlening (hierover heeft inmiddels besluitvorming plaatsgevonden).
- Al dat niet tijdelijke verlaging van kosten voor bepaalde bouwactiviteiten.



## Collegebrief - Vervolgproces project Meerstad

- Een realistische grondexploitatie waarin op korte termijn aanpassingen nodig zijn om het perspectief op langere termijn overeind te houden, bijvoorbeeld in de vorm van betaalbare kavels voor potentiële kopers.
- Een gezichtsbepalende ambassadeursfunctie voor de wethouder waarbij deze belangrijke gebeurtenissen in de ontwikkeling van Meerstad markeert, bijvoorbeeld door prominent aanwezig te zijn bij belangrijke manifestaties of mijlpalen.

### Bureau Meerstad

- Meer bewustzijn en gevoeligheid ontwikkelen omtrent de beeldvorming over de eigen organisatie bij alle betrokken partners.
- Hier op inspelen door de relatie met politiek, gemeente, provincie, bewoners en omwonenden actief te managen.
- Koopmansgeest ontwikkelen om meer verkopen te realiseren.
- Alle creativiteit ontplooiën om het imago van Meerstad als woonomgeving een flinke impuls te geven.

### Gemeente

- Het belang van Meerstad voorop stellen en meer oog hebben voor de kwaliteiten van het project.
- Zorg dragen voor interne coördinatie tussen vakdisciplines om een afgestemd en integraal beleid voor Meerstad te realiseren.
- Vakmanschap leveren voor de organisatie van Bureau Meerstad en de uit te voeren projecten.
- Voortrekkersrol door ROEZ laten vervullen in het betrekken van de andere organisatie onderdelen van de gemeente Groningen, zoals Milieu, OCSW, SoZaWe en SDC, teneinde zoveel mogelijk stimulerend en integraal beleid voor Meerstad te ontwikkelen.

#### 6.4 Organiseer samenwerking en gedeelde verantwoordelijkheid tussen gemeente en Bureau Meerstad op alle niveaus

Een gemeenschappelijke inspanning van alle betrokkenen is noodzakelijk om van Meerstad een succes te maken. Dit heeft enerzijds te maken met de houding en instelling van alle betrokkenen maar vindt haar basis in een goede organisatie. Het is de onderzoekers opgevallen dat de gemeente haar aandeel in de projectorganisatie nog niet in alle gevallen helder en degelijk heeft georganiseerd.

Om de samenwerking tussen Bureau Meerstad en de gemeentelijke organisatie nadrukkelijker te organiseren adviseren wij het volgende:

#### Benoem één aanspreekpunt op vakdirectieniveau voor directeur Meerstad

Op dit moment vormt het GMT lid van de gemeente in zijn rol als aandeelhouder in de AVA het vaste aanspreekpunt voor de directeur van Bureau Meerstad. De directeur van Bureau Meerstad legt via deze AVA verantwoording af over zijn beleid. Wij adviseren deze verhouding zo te laten onder inachtneming van de opmerkingen onder 6.5 betreffende de financiële governance.

## Collegedebrief - Vervolgproces project Meerstad

Naast de lijn van formele verantwoording is ons advies om voor de dagelijkse gang van zaken binnen de vakdirectie van ROEZ één aanspreekpunt te benoemen. Deze persoon vormt het eerste aanspreekpunt voor de directeur van Bureau Meerstad en wordt betrokken bij belangrijke operationele vraagstukken, bijvoorbeeld aangaande personeel inzet en aanbestedingen. Het GMT lid kan zich dan concentreren op zijn rol als aandeelhouder en door de vakdirecteur betrokken worden bij strategische vraagstukken omtrent Meerstad, zoals ruimtelijke doelstellingen en ambities, grote investeringen, grondexploitatie, financiering en regionale samenwerking.

### Organiseer dwarsverbanden via overleg en visievorming

Om verdere versterking van de samenwerking tussen Bureau Meerstad en de gemeente te stimuleren is het van belang dat overlegsituaties worden benut om gemeenschappelijk vraagstukken te bespreken. Dit helpt om tot afgewogen en integrale beleidskeuzes te komen die nodig zijn om van Meerstad een succes te maken.

Een eerste concrete activiteit zou kunnen zijn dat in een dergelijk overleg het werkplan van Bureau Meerstad door de directeur wordt gepresenteerd en besproken. In komende jaren zou een dergelijk gremium zelfs actief input kunnen leveren bij het opstellen van het jaarplan. Visie, beleid en werkwijze van Bureau Meerstad worden zodoende een meer gemeenschappelijke verantwoordelijkheid.

### Geef concreet invulling aan de verbindingsrol van de accountmanager

Uit gesprekken met meerdere geïnterviewden maken wij op dat tot op heden onvoldoende expliciet en doordacht invulling is gegeven aan de rol van de accountmanager. Bij de onderzoekers is het beeld ontstaan dat deze rol in de praktijk vooral gericht is op de afstemming over en het voorbereiden van collegevoorstellen en raadsbesluiten betreffende (Bureau) Meerstad.

Om de integratie tussen de gemeentelijke politiek, de gemeentelijke organisatie en Bureau Meerstad verder te versterken lijkt het ons logischer dat deze rol eerder wordt vervuld door de directeur van Bureau Meerstad. Waarom een extra schakel tussen de directie van Meerstad en de gemeentelijke politiek? Het lijkt ons toe dat Bureau Meerstad hier onnodig mee op afstand wordt geplaatst. Uiteraard dient de directeur in dit proces afstemming te zoeken met de accountmanager.

Voor de accountmanager zien wij een belangrijke rol in het proces welke zich nadrukkelijk zou kunnen richten op een drietal verantwoordelijkheden:

- Het 'verkopen' van Meerstad binnen de eigen organisatie, in samenwerking met directeur Bureau Meerstad.
- Het optreden als intermediair tussen verschillende programma's, beleidsterreinen en organisatie onderdelen om daaruit de betekenis en kansen voor Meerstad te destilleren; hierover sparren met directeur Meerstad.
- Het verzorgen van informatievoorziening tussen de gemeente en Bureau Meerstad.

## Collegedebrief - Vervolgproces project Meerstad

### Kritisch tegenspel organiseren

Eerder hebben wij betoogd dat Bureau Meerstad haar positie als aparte entiteit om een aantal redenen moet behouden. Wel is het van belang dat in deze constellatie sprake is van een aantal 'checks and balances'. Bureau Meerstad maakt op diverse posities gebruik van externe expertise. Dat is goed en dat moet zo blijven. Tegelijkertijd is het van belang dat de gemeente in haar rol als partner en aandeelhouder de keuzes van Bureau Meerstad kritisch toetst. Niet ter controle, wel om elkaar scherp te houden, bijvoorbeeld ten aanzien van investeringen of keuzes omtrent de inhuur van personeel.

Dat tegenspel organiseren kan door samen rond de tafel te gaan en op basis van de projectenkalender in het werkplan een inschatting te maken van benodigde expertise en inzet. Besluitvorming is een uitkomst van dat proces en zou moeten plaatsvinden in overleg tussen directeur Meerstad, accountmanager en vakdirecteur, waarbij de directeur van Bureau Meerstad de uiteindelijke beslissing neemt.

### Alle betrokken partners inzetten op hun kracht

Voor het hele project Meerstad geldt dat kwaliteit altijd het uitgangspunt moet blijven. Van belang is dan ook dat alle betrokken partners worden ingezet op de terreinen waarop hun kwaliteiten liggen. Onze inschatting is dat deze verhouding op hoofdlijnen als volgt zou kunnen liggen:

- \* Bureau Meerstad: projectleiding, marketing, communicatie, verkoop, onderhouden van externe relaties.
- \* ROEZ: stedenbouw en landschap, civieltechniek, stadsarchitectuur, deel projectleiding.
- \* Marktpartijen: specifieke civieltechnische opdrachten zoals Woltmeer en vaarverbinding voor zover deze expertise niet in huis bij ROEZ aanwezig is.

Het bovenstaande is, zoals gezegd, een inschatting. Concrete antwoorden op de vraag hoe deze verhoudingen exact zouden moeten liggen hebben wij tijdens het onderzoek niet gekregen.

### 6.5 Zorg voor goede financiële governance

Het financiële afbreukrisico van het project Meerstad is bij alle betrokkenen genoegzaam bekend. Dit maakt een goede financiële governance van extra belang. Op dit moment is het GMT lid namens de gemeente Groningen als enige persoon belast met de rol van aandeelhouder in de AVA. Gezien de belangen adviseren wij om deze AVA namens de gemeente uit te breiden met de concerncontroller.

Belangrijke investeringsbeslissingen kunnen dan worden bekrachtigd in de driehoek directie Meerstad, GMT Groningen en concern control.

## Collegedebrief - Vervolgproces project Meerstad

### 6.6 Voer een kostenbewust management bij Bureau Meerstad

In de afgelopen jaren heeft Bureau Meerstad zich qua begroting behoorlijk aangepast aan de omstandigheden. De werkelijke kosten voor planontwikkeling zijn teruggebracht van € 3,7 miljoen in 2009 naar € 2,2 miljoen in 2012. De begroting voor 2013 bedraagt € 2 miljoen.

De cijfers voor werkelijke organisatiekosten (personeel + huisvesting Bureau Meerstad) zijn gedaald van € 1,9 miljoen in 2008, via € 1,5 miljoen in 2011 naar € 1,0 miljoen in 2012 (concept jaarrekening), grofweg dus bijna een halvering. Gezien de veranderde omstandigheden zijn deze neerwaartse bijstellingen ook noodzakelijk.

Omdat er geen vuistregels bestaan voor de omvang van de plankosten is het lastig de hoogte hiervan te beoordelen. Wel constateren wij als onderzoekers het volgende:

- De plankosten worden door de ambtenaren als hoog beoordeeld; er is slechts sprake van beperkt draagvlak.
- De plankosten liggen bij Meerstad hoger dan bij vergelijkbare projecten in Nederland, indien de kosten worden afgezet tegen het gerealiseerde bouwvolume. Voor een deel kunnen deze kosten verklaard worden uit de personele bezetting van Bureau Meerstad. Hieronder gaan we daar nader op in.

De organisatie van Bureau Meerstad is in de huidige omstandigheden gebaat bij een maximale flexibiliteit qua personele bezetting. Hiertoe heeft de directie de afgelopen jaren ook stappen ondernomen. Toch ontkomt Bureau Meerstad er niet aan om in 2013 'nog scherper aan de wind te zeilen'. Vrijwel alle geïnterviewden hebben voor 2013 zeer bescheiden verwachtingen ten aanzien van de verkoop van kavels en woningen. Dat betekent ons inziens dat Bureau Meerstad zich voor 2013 moet aanpassen op deze situatie door te werken met een organisatie die maximaal 'lean' is en haar omvang onder alle omstandigheden kan verantwoorden naar haar omgeving.

Wij adviseren de opdrachtgever van dit onderzoek en directie van Bureau Meerstad dan ook de plankosten voor Bureau Meerstad kritisch onder de loep te nemen, waarbij het ons vooral zinvol lijkt om te kijken naar de indirecte organisatiekosten die binnen Bureau Meerstad worden gemaakt. Wij adviseren daarbij te kijken naar de volgende drie kostenposten:

1. Kosten voor vast personeel.
2. Kosten voor inhuur.
3. Kosten voor marketing en communicatie.

#### Ad 1: kosten voor vast personeel

##### *Officemanagement*

Wij adviseren de personele invulling van de uitvoering van de taken op het gebied van officemanagement kritisch onder de loep te nemen en deze terug te brengen naar het

## Collegedebrief - Vervolgproces project Meerstad

hoogst noodzakelijke. Een inschatting hieromtrent laten wij graag aan de directie van Bureau Meerstad.

### Ad 2: kosten voor inhuur van personeel.

#### *Financiële controle en administratie*

Wij achten de kosten van € 137.000,- (€ 95.000,- voor controller en € 42.000,- voor administratieve ondersteuning) in de personele begroting van 2013 te hoog en niet in verhouding tot de omvang en taakstelling van de organisatie. Vooral nu sprake is van een heldere financiering binnen de GREX en er minder taken liggen op het gebied van treasury en fiscale advisering lijken ons de kosten voor de functie van controller/adjunct directeur niet langer in lijn met de opgaven van Bureau Meerstad.

Voor de planeconomische deskundigheid denken wij dat er binnen de gemeentelijke organisatie alternatieven zijn welke tot fundamentele besparingen kunnen leiden. Wij adviseren de directie van Bureau Meerstad dan ook om de kosten in lijn te brengen met de huidige omstandigheden.

#### *Civieltechniek*

Ten behoeve van de projecten worden zowel mensen van de gemeente (ROEZ) als van externe partners ingehuurd. Met betrekking tot de projectontwikkeling zouden wij vooral willen adviseren om het kwaliteitscriterium te hanteren; ofwel: welke kwaliteit is nodig om een bepaalde opdracht uit te voeren?

Van geïnterviewden hebben wij begrepen dat het civieltechnisch werk voor wat betreft stedenbouw en landschap primair door medewerkers van de gemeente uitgevoerd kan worden. Soms ervaart men hier nog een 'kunstmatige knip' tussen het landschappelijke en stedenbouwkundige gedeelte waarbij de gemeente vooral de landschappelijke expertise inbrengt en bureau De Zwarte Hond de stedenbouwkundige kennis. Voor zover een dergelijke knip ten koste gaat van de integraliteit en kwaliteit van het ontwerp adviseren wij deze werkzaamheden zoveel mogelijk door de gemeente uit te laten voeren. Voor specifieke onderdelen, zoals de aanleg van het meer en de vaarverbinding kan het nodig zijn om specifieke expertise in te huren via Invraplus.

Samengevat is ons advies als volgt:

- ♦ Laat civieltechnisch werk, waar mogelijk, uitvoeren door mensen van de gemeente.
- ♦ Huur specifieke expertise in op terreinen waar dit binnen de gemeentebegroting toereikend is.
- ♦ Laat in alle gevallen het kwaliteitscriterium leidend zijn.

Hierboven hebben wij reeds aangegeven dat de afwegingen omtrent de concrete inzet van personeel in gemeenschappelijkheid gemaakt dienen te worden.

## Collegedebrief - Vervolgproces project Meerstad

### Ad 3: kosten voor Marketing en Communicatie

De begroting voor 2012 voor Marketing en Communicatie bedroeg € 418.000,-, exclusief de personele kosten. Het is duidelijk dat dit budget fors drukt op de totale begroting van Bureau Meerstad. Voorop staat dat in de huidige markt er een sterke focus op de verkoopactiviteiten moet liggen (zie ook 6.7) anderzijds is het ook van belang dat maximale creativiteit wordt ingezet bij de besteding van middelen. De kracht zit deels in de kwantiteit, maar vooral in de kwaliteit van gevoerde campagnes.

Gezien het feit dat het budget van marketing en communicatie naast de personele kosten de belangrijkste kostenpost is, adviseren wij dit budget nog eens kritisch te bekijken. Ook hier dient de kwaliteit het uitgangspunt te zijn, maar wel gepaard gaande met de vraag: wat hebben wij in 2013 werkelijk nodig om de verkopen in Meerstad te stimuleren? Dat dit vooral ook een kwaliteitsvraag is, is duidelijk geworden uit de interviewresultaten en de observaties die onderzoekers in dit kader zelf hebben gedaan. Het lijkt zeker niet onmogelijk om in ieder geval meer 'bang for the buck' te krijgen. Daarnaast lijkt ons een bescheidener budget, gebaseerd op scherpe keuzes, meer passen bij de huidige marktomstandigheden. Dit is ook in lijn met de constatering dat het budget voor 2012 niet volledig is benut.

#### 6.7 Focus op verkoop, marketing en communicatie

Verkoop, marketing en communicatie dient voor Bureau Meerstad de komende jaren tot de speerpunten te behoren. Zoals eerder gezegd zit het succes hiervan niet altijd in grote budgetten maar zeker ook in de creativiteit van betrokkenen. Ondernemersgeest en doorzettingsvermogen zijn belangrijke eigenschappen om in deze markt tot acceptabele verkopen te komen. Nieuwe omstandigheden vragen om creatieve en soms ook onconventionele methodes. Het aanstellen van een verantwoordelijk functionaris hiervoor lijkt ons een goede stap op weg naar een actieve, creatieve en doortastende aanpak op dit terrein.

Op basis van het onderzoek en de gesprekken die we met alle betrokkenen gevoerd hebben, zouden we de volgende adviezen willen geven met betrekking tot dit thema:

##### 6.7.1 Verkoopfunctie in het gebied

Op dit moment is Bureau Meerstad enige kilometers buiten het bebouwde gebied gesitueerd. Voor een aantal functies lijkt ons dit geen probleem. Voor de verkoopfunctie ligt dit anders. Wij zijn van mening dat de verkoopadviseur op zeer korte termijn een plaats zal moeten vinden in de kern van het bebouwde gebied zodat voor hem zichtbaar is wie het gebied bezoekt en hij makkelijk aanspreekbaar is voor deze bezoekers.

## Collegebrief - Vervolgproces project Meerstad

### 6.7.2 Entree naar het gebied aantrekkelijker maken

De entree van Meeroevers maakt op dit moment een ietwat troosteloze indruk en nodigt weinig uit tot een bezoek. Wij adviseren om de toegangswegen naar Meeroevers een meer uitnodigend karakter te geven.

### 6.7.3 Maak van Meerstad een sterk merk

Meerstad wordt door betrokkenen omschreven als een omgeving waar mensen buiten kunnen wonen, in groen en aan water. Bovendien hebben klanten optimale vrijheid bij de keuze van de kavel (ligging en grootte) en het soort woning wat zij willen laten bouwen. Dit alles op korte afstand van de grootste en meest aansprekende stad van noord Nederland. Volgens veel betrokkenen komen deze verkoopargumenten voor Meerstad op dit moment onvoldoende uit de verf. Meerstad lijkt op dit moment te veel op een willekeurig ander project en maakt onvoldoende duidelijk waarom mensen een huis in Meerstad zouden moeten kopen.

Wij adviseren dan ook om de verkoopargumenten voor Meerstad nog eens op een rij te zetten en hier een compact en aansprekend verhaal van te maken, inclusief de juiste beelden.

### 6.7.4 Meerstad is geen Blauwe Stad!

Een belangrijke aanwijzing dat Meerstad op dit moment geen sterk merk is, is het feit dat Meerstad verward wordt met de Blauwe Stad. Een meerderheid van de mensen die wij gesproken hebben (uiteraard buiten de directe kring rond het project) kon het onderscheid tussen beide projecten niet maken. Het zal geen verbazing wekken dat dit vanwege het imago van de Blauwe Stad geen reclame voor Meerstad is. Een sterk merk bouwen betekent dat iedere potentiële koper Meerstad qua naam onderscheidt van andere projecten en Meerstad ook direct associeert met een aantal unieke eigenschappen. Gezien onze ervaringen is dit op moment onvoldoende het geval.

### 6.7.5 Een aansprekende website

De website vormt wat de onderzoekers betreft geen goede afspiegeling van de potentie van Meerstad. Als bezoeker missen wij een consistent verhaal over de kracht van Meerstad en wij vinden dit ook niet terug in het gebruikte beeldmateriaal. De website maakt op zichzelf een keurige indruk maar doet een potentiële koper niet direct verlangen naar een woning in Meerstad. Wij missen als bezoeker de beleving, hetgeen juist bij het kopen van een woning erg belangrijk is. Fotomateriaal met veelal lege kavels en een enkele woning leveren ook niet direct een warm gevoel op. Het beeld van de man met gespreide armen waarin de ruimte van Meerstad wordt benadrukt geeft al een veel aantrekkelijker beeld, maar juist deze foto komen wij op de website niet tegen. Wij adviseren Bureau Meerstad dan ook om in 2013 te investeren in een meer aansprekende website.

## Collegebrief - Vervolgproces project Meerstad

### 6.7.6 Werk vraaggericht vanuit product-markt combinaties

Potentiële kopersgroepen kennen is de basis van succesvolle marketing. Bijna per kavel zou de vraag gesteld moeten worden wie de mogelijke toekomstige bewoner zou kunnen zijn. Deze bewonersgroepen zullen actief en gericht benaderd moeten worden om de interesse in een specifiek woonproduct te kunnen wekken. Essentieel daarbij is dat daadwerkelijk gedacht wordt vanuit de koper. Grootschalige gebiedsmarketing via traditionele concepten heeft in de huidige markt geen zin. Potentiële kopers zullen benaderd moeten worden met de vraag wat zij willen en welke voorwaarden nodig zijn om hen tot koop te laten overgaan. Daarbij kunnen flankerende, en op doelgroepen toegesneden maatregelen zoals de starterlening, extra impulsen geven.

### 6.7.7 Vergeet de eigen organisatie niet!

Uit dit onderzoek is naar voren gekomen dat Bureau Meerstad actief moet werken aan haar draagvlak binnen de politiek en de gemeentelijke organisatie. Dat is in de huidige omstandigheden niet altijd even eenvoudig. Wij adviseren dan ook om in de communicatie omtrent Meerstad vooral ook in te spelen op wensen en opvattingen binnen de politiek en gemeentelijke organisatie. Soms kan het goed zijn om bepaalde activiteiten, besluiten of successen nadrukkelijker bij politiek en ambtenaren onder de aandacht te brengen. Wellicht dat extra aandacht vanuit de communicatie deskundige van Bureau Meerstad kan bijdragen aan versteviging van het draagvlak en de relatie op langere termijn.

### 6.8 Innovatieve gebiedsontwikkeling

Hoewel dit onderzoek zich in hoofdlijnen richt op de organisatie van het project Meerstad ligt de basis van het project toch in het ontwikkelen van het gebied. De projectorganisatie is daarbij een middel om deze ontwikkeling te stimuleren en realiseren. Ten aanzien van de ontwikkeling van het gebied zien wij een drietal stimulansen die ons inziens kunnen bijdragen tot succes:

1. Programmatische impulsen
2. Benutting subsidies
3. Regiovisie Groningen - Assen

#### Ad. 1: Programmatische impulsen

##### *Scenario denken*

Bij de ontwikkeling van de nieuwe wijk zou meer in scenario's gedacht kunnen worden waarbij kleinschaligheid en soms ook tijdelijkheid als uitgangspunten worden gehanteerd. Grotere plannen dienen daarbij opgeknipt te worden in logische, samenhangende deelplannen van bescheiden omvang. Einddoelen die per deelplan worden geformuleerd hangen samen met de kern van het gebied. Een integrale visie op het gebied vormt het fundament voor de bouwstenen van het gebied. Een dergelijke visie komt wat ons betreft tot op heden onvoldoende tot uitdrukking. Om deze aanzet tot een visie sterker te kunnen



## Collegedebat - Vervolgproces project Meerstad

vervoerd is samenwerking tussen krachtige economische en wetenschappelijke 'motoren' uit Stad en regio (zoals UMCG, RUG, GasUnie, Hanzehogeschool, e.a.) een voorwaarde. Wij pleiten dan ook voor een beslissende en onherroepelijke stap om deze samenwerking in het leven te roepen. Wij denken dat de politiek hierin een eerste stap zou kunnen zetten.

### *Ontsluiting*

Ontsluiting van het gebied is een essentiële voorwaarde voor groei en ontwikkeling. Indien de nodige besluiten tot grootschalige projecten op dit gebied niet worden genomen valt het bestaansrecht onder Meerstad weg. De weg naar Meerstad moet net zo vanzelfsprekend worden als de Paterswoldseweg naar Eelde/Paterswolde en de Rijksweg naar Haren. De vaarverbinding verbindt daarnaast de wijk met stad en ommeland en zorgt voor sterke recreatieve impulsen.

### Ad. 2: Benutting subsidies

Het is aan te bevelen een breed onderzoek te starten om alle mogelijkheden op het gebied van subsidies te inventariseren en benutten. Te denken valt aan subsidies op het gebied van recreatie, (duurzame) energie, groene economie, blauwe (circulaire) economie, gezondheidszorg (life lines), energielandschappen etc.

### Ad. 3: Regiovisie Groningen - Assen

Meerstad maakt onderdeel uit van de regio Groningen – Assen. Belangrijk doel van deze visie is om de economische ontwikkeling in de regio te stimuleren met behoud van de kernkwaliteiten van het gebied. In het kader van dit onderzoek hebben wij onvoldoende tastbare aanwijzingen gevonden dat optimaal gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheden die de regiovisie biedt. Ook hier pleiten we voor een onderzoek naar de daadwerkelijke mogelijkheden en kansen.

## Bijlage - Besluit, motivering omgevingsvergunning en formulier 1

Burgemeester en wethouders van de gemeente Groningen;

Gezien de aanvraag van:

Barestraat 30

### Besluit omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders van de gemeente Groningen hebben op 29 augustus 2012 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het veranderen en vergroten van het pand. De aanvraag betreft Barestraat 30 - 38 en Geulstraat 14 en is aangevraagd door De aanvraag is geregistreerd onder nummer 201271659.

### Verlenen omgevingsvergunning

Wij hebben besloten gelet op de artikelen 2.1.1a, 2.1.1c, 2.10 en 2.12.1a 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de omgevingsvergunning te verlenen. Aan deze omgevingsvergunning zijn voorschriften verbonden. Wij raden u aan om de motivering per deactiviteit met de bijbehorende bijlagen zorgvuldig door te nemen. Dit kan veel misverstanden voorkomen. U moet namelijk de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften naleven.

Let op: wij maken u er op attent dat u op eigen risico handelt als u gebruik maakt van de verleende omgevingsvergunning voordat deze onherroepelijk is.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning.

De activiteit(en) waarvoor u een omgevingsvergunning heeft aangevraagd en die aan u verleend worden, zijn:

1. Bouwactiviteit (art. 2.1 lid 1 onder a Wabo)
2. Strijdig gebruik (art. 2.1 lid 1 onder c Wabo)

In de bijlage treft u voor de hierboven genoemde activiteit(en) de afzonderlijke motivering aan.

### Uitgebreide voorbereidingsprocedure

In het kader van de Uniforme openbare Voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) is de voorgenomen omgevingsvergunning gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen naar voren gebracht.

### Inwerkingtreding en rechtsbescherming

Deze beschikking treedt in werking 6 weken na de dag na de verzenddatum. Indien er tegen deze beschikking een verzoek om een voorlopige voorziening bij de rechtbank wordt ingediend, treedt de vergunning niet eerder in werking dan nadat er op het verzoek is beslist.

## Bijlage - Besluit, motivering omgevingsvergunning en formulier 1

Tegen dit besluit kunt u beroep instellen op grond van de Algemene wet bestuursrecht. Dat moet dan binnen zes weken na dagtekening van deze brief. Hoe dit moet, kunt u lezen op [Groningen.nl/bezwaar-maken](http://Groningen.nl/bezwaar-maken). Als u dit wilt, kunt u de informatie van de website ook schriftelijk ontvangen. Belt u dan met de afdeling Rechtsbescherming, tel (050)367 74 83.

Beroep leidt niet automatisch tot uitstel van de gevolgen van een besluit. U kunt daarom naast beroep instellen ook een verzoek om een voorlopige voorziening indienen bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Groningen.

U kunt ook digitaal het beroep- en verzoekschrift indienen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de site voor de precieze voorwaarden.

Het besluit wordt door ons gepubliceerd op <http://gemeente.groningen.nl/stadsberichten>.

### Bijlagen

- motivering per deelactiviteit;
- de onder deze omgevingsbeschikking behorende voorschriften;
- gewaarmerkte stukken.

Datum: 2 april 2013

Nummer: 201271659

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van Groningen,  
namens hen, concerndirecteur Groningen,  
namens deze,

teamleider afdeling Bouw- en Woningtoezicht

## Bijlage - Besluit, motivering omgevingsvergunning en formulier 1

### Motivering omgevingsvergunning

Dit onderdeel maakt deel uit van de omgevingsvergunning verleend op 13 februari 2013. De aanvraag betreft het veranderen en vergroten van het pand en is aangevraagd door De aanvraag is geregistreerd onder nummer 201271659.

*Activiteit bouwen (artikel 2.1 lid 1 sub a Wabo)*

Gelet op artikel 2.1, 2.2 en 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen (artikel 2.1 lid 1 sub a Wabo) verleend.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning.

Onderdeel van dit besluit vormen:

1. bouwtekeningen
2. voorwaarden
3. afwijking van het bestemmingsplan
4. ontheffing Bouwverordening

De activiteit bouwen is getoetst aan de van toepassing zijnde regelgeving zoals is opgenomen in het bestemmingsplan "Oud Zuid", het Bouwbesluit 2012, de Welstandsnota en de Groninger Bouwverordening.

#### **Buitenplanse afwijking zonder zienswijzen 2.12.1a 3**

Het bouwen is in strijd met de bepalingen van het bestemmingsplan omdat de functie wonen op de begane grond niet is toegestaan en omdat de bouwhoogte aan de voorkant (zijde Geulstraat) met 3,29 meter en aan de achterkant (zijde Barestraat) met 0,5 meter wordt overschreden. Voor de overschrijding van de bouwhoogte is een binnenplanse afwijking mogelijk op grond van artikel 9.4.1 onder a van het bestemmingsplan.

Voor de strijdigheid van de woonfunctie op de begane grond is geen binnenplanse afwijking mogelijk. Op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a ten 3<sup>o</sup> van de Wabo kunnen wij echter afwijken van de voorschriften. Dit kan op basis van de door de raad aangegeven categorieën van gevallen, mits het project, waarvoor om ontheffing wordt verzocht, is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Onder een goede ruimtelijke onderbouwing volgens de wettekst bij voorkeur wordt verstaan een gemeentelijk of intergemeentelijk structuurplan. Indien er geen structuurplan is of wordt opgesteld dient bij de ruimtelijke onderbouwing in elk geval te worden ingegaan op de relatie met het geldende bestemmingsplan, dan wel dient er gemotiveerd te worden waarom het te realiseren project past binnen de toekomstige bestemming van het betreffende gebied.

De gemeenteraad heeft, ter voldoening aan artikel 2.12 lid 1a 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, bij brief van 25 mei 2011, als één van de categorieën van gevallen, waarvoor zonder voorafgaande verklaring van geen bedenking van hun college op grond van evengenoemd artikel ontheffing kan worden verleend, o.a. hebben aangewezen

## Bijlage - Besluit, motivering omgevingsvergunning en formulier 1

projecten welke voorkomen op de vastgestelde lijst. Voor deze aanvraag kan worden teruggegrepen op de categorieënlijst onder A. *Bestaande woningen, woongebouwen en andere gebouwen.*

Wij zijn van mening dat het bouwplan ruimtelijk gezien geen bezwaren oplevert. Dit wordt als volgt gemotiveerd:

*Het aangegeven bouwplan is een gewenste ontwikkeling in dit gebied. Het pand bevindt zich op de hoek van een bouwblok, waardoor het stedenbouwkundig als inpasbaar kan worden beschouwd dat de panden iets hoger worden dan nu het geval is.*

*Ruimtelijk wordt niet verwacht dat de verbouw en nieuwbouw een onevenredige aantasting oplevert voor de woonkwaliteit van de omgeving. Het is wel van belang dat de ramen op perceelgrenzen voldoen aan de eisen die gelden voor uitzicht, brandwerendheid en dergelijke. De initiatiefnemer heeft er voor gekozen om de kozijnen ter plaatse van de erfscheidingen te voorzien van ondoorzichtig glas. Hiermee wordt voldoende tegemoet gekomen aan de behoefte om de privacy van de burens en de nieuwe bewoners te respecteren.*

*Wij zien een positieve ontwikkeling in dit plan en willen daarom medewerking verlenen aan de binnenplanse afwijking voor de bouwhoogte.*

*Ook voor de buitenplanse afwijking wat betreft de wijziging van functie naar wonen op de begane grond willen we medewerking verlenen, aangezien dit een ruimtelijk gewenste ontwikkeling is op deze specifieke locatie aan de Geulstraat.*

Wij zijn dan ook van mening dat wij in alle redelijkheid de voorgenomen afwijking van het bestemmingsplan kunnen toepassen.

### **Bouwverordening**

De aanvraag is tevens getoetst aan de Groninger Bouwverordening. Gebleken is dat voor dit bouwplan de parkeerbehoefte 10 parkeerplaatsen bedraagt. Op eigen terrein worden 4 parkeerplaatsen gerealiseerd. De overige 6 parkeerplaatsen worden gehuurd op nabijgelegen terreinen, zie hiervoor de email van [naam] van 8 januari 2013 en de brief van [naam] van 6 februari 2013. Voor de parkeerbehoefte van 6 parkeerplaatsen die niet op eigen terrein gerealiseerd worden, verlenen wij vrijstelling op grond van artikel 2.5.30, lid 4 van de Groninger Bouwverordening.

Uw bouwplan voldoet wel aan de eisen zoals deze zijn opgenomen in de Welstandsnota. Ook is uw aanvraag getoetst aan de van toepassing zijnde bepalingen uit het Bouwbesluit 2012. Hieraan wordt voldaan.

## Bijlage - Besluit, motivering omgevingsvergunning en formulier 1

Voorgenomen afwijking van het bestemmingsplan m.b.v. categorieenlijst verklaring van geen bedenkingen Wabo.

Dossiernr:	201271659
Adres of locatie:	Barestraat 30 - 38 en Geulstraat 14
Behandelend medewerker, telefoonnummer:	Loket Bouwen en Wonen
Inhoud van de aanvraag:	Het bouwplan betreft het verbouwen en vergroten van het bestaande pand met een extra verdieping. Daarnaast wordt het deel op het achtererf gesloopt ten behoeve van nieuwbouw in 4 bouwlagen met kleine appartementen.
Achtergrond- of specifieke contextinformatie van de aanvraag	Het bouwplan levert een verbeterde ruimtelijke situatie op voor het aanzicht van de straatwand in de Geulstraat en Barestraat.
Geldend bestemmingsplan:	Oud Zuid
Aard van de voorgenomen afwijking van het bestemmingsplan:	De bouwhoogte wordt op het voorste deel van de bebouwing met 3,29 meter overschreden en op het achterste deel met 0,5 meter. Daarnaast is de woonfunctie wat betreft de bestaande bebouwing (voorste deel) op de begane grond volgens het bestemmingsplan niet toegestaan.
Van toepassing zijnde categorie(en) uit de lijst:	A: Bestaande woningen, woongebouwen en andere gebouwen.
Beleidsvrijheid voor de raad om al of niet af te wijken van het bestemmingsplan, bv. eerder vast gesteld beleidskader, stellen van voorwaarden.	NVT
Periode terinzage legging ontwerpbesluit:	12 april 2013 t/m 23 mei 2013
Eventuele nadere informatie:	De aanvraag betreft een particulier initiatief. De aanvraag wordt op de gebruikelijke wijze gepubliceerd (Groninger Gezinsbode, Stadsberichten en de Staatscourant). Tijdens de tervisielegging kunnen belanghebbenden hun zienswijze kenbaar maken.
Ontwerpbesluit	Bijgevoegd

**Bijlage - Besluit, motivering omgevingsvergunning en formulier 1**

## **Bijlage - Bespreekpunten Stadspartij**

### **Bespreekpunten Stadspartij**

M.b.t. Voorgenomen afwijking bestemmingsplan m.b.v. categorieënljst vvgb Wabo

Betreffende de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het veranderen en vergroten van het pand Barestraat 30 - 38 / Geulstraat 14

1. De ophoging van het gebouw aan voor- en achterzijde maakt de indruk door speculatie te zijn gedreven en is wellicht ontsierend.
2. Is het wel gewenst om de woondruk daar zozeer te verhogen.



## Ingekomen stukken R&W 14-05-2013

### Lijst ingekomen stukken

Raadscommissie Ruimte en Wonen 14 mei 2013

**COLLEGE BRIEVEN** (te vinden in het Raads Informatie Systeem) en in de visiekast (LK)

Nr.	Datum	Onderwerp	Advies	Opmerking
1.	21-03-2013	Jaarprogramma archeologie 2013	tkn	LTA 2013-172
2.	02-04-2013	Woonruimteverdeling grote woningen	tkn	LTA 2013-262
3.	02-04-2013	Projectofferte Wijkvernieuwing Wijert Noord	tkn	
4.	04-04-2013	Brede belangenafweging functiewijziging Populierenlaan 1	tkn	Geen wensen- en bedenkingen
5.	04-04-2013	Bestedingsvoorstel budget monumenten	tkn	Discussie voor de zomer en erfgoednota in najaar.
6.	11-04-2013	Sleutelprojectenrapportage sep-dec 2012 / voortgang grondexploitaties	tkn	LTA 2013-165 o.a. antwoord op Motie 2013-6 tijdelijk gebruik
7.	11-04-2013	Rapportage grondbedrijf 2012, <i>geheimhouding ex artikel 25 Gemeentewet</i>	tkn	LTA 2013-253 19.00 -19.30 uur vragen i.v.m. besloten deel
8.	19-04-2013	Jaarverslag handhaving Wabo 2012	tkn	
9.	19-04-2013	Monitor Jongerenhuisvesting	tkn	O.a. antwoord op motie 2013-9 en motie 2012-75
10.	19-04-2013	Aanpak Heerden Beijum ontwerp en Boom Effect Analyse	tkn	LTA-2013-258
11.	19-04-2013	Actualiseren Welstandsbeleid en Jaarverslag 2011 Welstandscommissie (Jaarverslag zelf verstuurd in okt.'12)	tkn	Evt. Agenderen 12 juni (zie stuk 17) Exemplaar boekje jaarverslag 2011 in Visiekast (LK)
12.	25-04-2013	Vervolgproces project Meerstad	B 2.	LTA 2013-265
13.	25-04-2013	Toekomst van de Suikerfabriek	B 1.	LTA 2013-281 18.30-19.00 uur informatiemarkt
14.	26-04-2013	Voortgangsrapportage Verbeterplan Wonen op het Water Diepenring/Noorderhaven	tkn	LTA 2013-85
15.	26-04-2013	Brief <i>geheimhouding ex art. 25 gemeentewet</i>	tkn	zie mail 3-5-2013
16.	26-04-2013	Uitstel uitvoering motie Woonschepenhaven	tkn	
17.	26-04-2013	Nota ruimtelijke kwaliteit informatie	tkn	Discussie gepland 4 juni 2013 (zie ook 11)

## Ingekomen stukken R&W 14-05-2013

### OVERIGE INGEKOMEN STUKKEN

(in visiekast en in map 'geheime en privacy gevoelige stukken' achter de inlogcode op RIS)

Nr.	Datum	Afzender en onderwerp	Advies	Opmerking
1.	08-04-2013	Team Hou je Huis Samen Sterk, Klachtenbrief inzake woningcorporatie De Huismeesters	tkn	
2.	03-04-2013	Burgers over Bouwplannen terrein Tuin in de Stad	tkn	
3.	21-04-2013	Brief en handtekeningenlijst burgers over Bouwplannen Tuin in de Stad	tkn	

## Verslag R&W 3 april 2013

### VERSLAG RAADSCOMMISSIEVERGADERING RUIMTE EN WONEN

Datum: 3 april 2013  
Plaats: oude raadzaal  
Tijd: 16.30 – 19.10 uur

**Aanwezig:** mevrouw A. Postma (voorzitter, GroenLinks), de dames B. Enting (PvdA), A. Kuik (CDA), A.M.J. Riemersma (Stadspartij), I.M. Jongman-Mollema (ChristenUnie), R. Grijpstra (Partij voor de Dieren) t.v.v. K. de Wrede, de heren J.D. Hukema (PvdA), R.O. Martens (PvdA), M.D. Blom (VVD), J. Sipma (VVD), W.B. Leemhuis (GroenLinks), R.P. Prummel (Stadspartij), J.P. Dijk (SP), P.S. de Rook (D66), J.P.A. van Rooij (Student en Stad)

**Namens de griffie:** mevrouw A. Weiland (commissiegriffier)

**Namens het college:** mevrouw J.A. Visscher (SP) tot B3, de heer R. van der Schaaf (PvdA)

**Afwezig m.k.:** de dames L.I. van der Vegt (GroenLinks), K. de Wrede (Partij voor de Dieren)

**Inspreekers:** de heren Bootsma (namens het Platform Cultureel Erfgoed Groningen), Delfani (namens het bestuur van de bewonersorganisatie Wijert Welzijn), Van Keulen (namens de werkgroep Pad2Wijken)

**Verder aanwezig:** mevrouw M. Harmsma (RO/EZ), de heren H. Brink (projectleider versnelde actualisering van bestemmingsplannen), B. van de Vorstenbosch (RO/EZ)

**Verslag:** de heer J. Bosma (Notuleerservice Nederland)

---

#### 0. Presentatie bestemmingsplannen

**Dhr. Brink** houdt een presentatie.

**Dhr. Van Rooij (Student en Stad):**

- Heeft begrip voor praktische complicaties, maar vindt de opeenhoping van bestemmingsplannen in de besluitvorming ongelukkig. Hoe groot is de druk om ze goed te keuren in verband met het mogelijk mislopen van leges?

**Dhr. De Rook (D66):**

- Sluit zich aan bij Student en Stad.
- Informeert of er in de versnelde procedure voldoende ruimte was in het proces om in te gaan op bezwaren van bewoners.
- Roept op een vorm te vinden die behandeling behapbaar en inspraak toegankelijk maakt.

**Dhr. Hukema (PvdA):**

- Vraagt of afwijkende afspraken vervallen of gerespecteerd worden.

**Mw. Riemersma (Stadspartij):**

- Informeert of de deadline voor Beijum gehaald wordt, aangezien het ontwerp voor het MFC nog niet af is.

**Dhr. Prummel (Stadspartij):**

- Vraagt of voorbereidingsbesluiten de raad meer tijd kunnen geven.
- Verwacht meer inspraakreacties voor juni en vindt de ophoping onwenselijk.
- Informeert naar de gevolgen van uitstel van besluitvorming van een aantal plannen.

**Dhr. Brink:**

- Antwoordt dat leges alleen gemist worden wanneer tussen 1 juli 2013 en eventueel latere vaststelling van een bestemmingsplan bouwplannen worden ingediend.
- Geeft aan dat er misschien wel meer ruimte dan anders is geweest voor inspraak. Hier is juist extra zorgvuldigheid betracht.
- Stelt dat bestemmingsplannen niet actueel worden door voorbereidingsbesluiten.
- Nam de raad mee in het proces door inspraakreacties kenbaar te maken.

**Dhr. Van de Vorstenbosch:**

- Antwoordt dat oude afwijkende afspraken verwerkt zijn in de geactualiseerde bestemmingsplannen.

**Mw. Harmsma:**

- Antwoordt dat het bestemmingsplan de bouwvelop van het MFC in Beijum vastlegt.

**Wethouder Van der Schaaf:**

- Wijst erop dat de procedure juist niet versneld is. Zo is het bestemmingsplan Pleiadenlaan-Oost II

## Verslag R&W 3 april 2013

- uitgesteld tot juni om betere afstemming met betrokkenen mogelijk te maken.
- Hoopt met deze presentatie en discussies tot zorgvuldige besluitvorming te komen.
- Koos voor behandeling in juni van juist deze elf bestemmingsplannen vanwege reële risico's van uitstel.

### A. ALGEMEEN DEEL

#### A.1. Opening en mededelingen

##### De voorzitter:

- Opent de reguliere vergadering om 17.05 uur en heet iedereen hartelijk welkom.

##### Wethouder Van der Schaaf:

- Presenteert in juni een aangepast bestemmingsplan Pleiadenlaan-Oost II. Vruchtbaar overleg met Nijestee en het winkelcentrum heeft tot overeenstemming geleid.
- Had een goed overleg met de Vereniging Woonschepenhaven Groningen, die grosso modo achter het plan van de gemeente staat. De komende drie maanden volgt overleg op individueel niveau.
- Onderzoekt de ernst van asbest bij de Bessemoerstrook. Bewoners zijn geïnformeerd en de werkzaamheden zijn gestopt. Er is geen gevaar voor de volksgezondheid. Nadere informatie volgt.
- Vraagt hoe de commissie de plannen in Coendersborg wil behandelen. Het college kan een begeleidend schrijven aanleveren.
- Kondigt aan dat de feestelijke start van het opknappen van de watertoren bij het Noorderplantsoen in mei is. De contracten zijn getekend.

##### Dhr. Martens (PvdA):

- Is blij verrast door de kwaliteit van de gepresenteerde plannen in Coendersborg.
- Lijkt het goed de discussie te richten middels een collegebrief.

##### Dhr. Leemhuis (GroenLinks):

- Verwacht duidelijkheid over het peilen van de mening van omwonenden in Coendersborg.
- Is ook benieuwd naar het oordeel van het college daarover en over het bouwplan zelf.
- Vraagt naar wat concretere resultaten van het gesprek met de woonschepenhaven.

##### Dhr. Dijk (SP):

- Wil een collegebrief over Coendersborg afwachten, maar verwacht niet van standpunt te veranderen.

##### Mw. Jongman (ChristenUnie):

- Benadrukt dat de mening van omwonenden in Coendersborg meeweegt. Heeft de wethouder iets anders in gedachten?

##### Mw. Kuik (CDA):

- Sluit zich aan bij GroenLinks wat betreft Coendersborg.
- Informeert naar de mogelijkheden te bezuinigen op onderdelen van de woonschepenhaven, ook in relatie tot de wijkvernieuwing Selwerd en het ISV-budget.

##### Dhr. De Rook (D66):

- Verzoekt de bewoners van Coendersborg duidelijkheid te geven over de termijn van besluitvorming.

##### Dhr. Prummel (Stadspartij):

- Heeft reserves bij de plannen in Coendersborg en wil de ecologische impact weten.

##### Dhr. Van Rooij (Student en Stad):

- Sluit zich aan bij GroenLinks wat betreft Coendersborg en bij het CDA wat betreft de woonschepenhaven.

##### Dhr. Blom (VVD):

- Vraagt of de wethouder alternatieven voor Coendersborg voorstelt.
- Herinnert eraan dat besluitvorming is uitgesteld, omdat de mening van omwonenden onvoldoende in beeld was.

##### Wethouder Van der Schaaf:

- Gaf nadrukkelijk aan dat het college zelf geen stappen zet rond het plan Coendersborg. Het was aan de initiatiefnemers contact met omwonenden te leggen en draagvlak te peilen.
- Stelt voor een collegebrief te sturen over Coendersborg en na discussie daarover al dan niet een wijziging van het bestemmingsplan voor te leggen.
- Noemt enkele maatregelen in de woonschepenhaven: vernieuwen steigers, baggeren tot 1.40 m en

## Verslag R&W 3 april 2013

- een focus op nutsvoorzieningen en brandveiligheid.
- Verwacht niet dat het aanpakken van de prioriteiten veiligheid, nutsvoorzieningen en bodem fors onder het budget van 5 miljoen euro uit zal komen.

### A.2. Vaststelling agenda

Agendapunt B4 over de groene driehoek in de Hunzezone wordt aan de agenda toegevoegd.  
*De agenda wordt gewijzigd vastgesteld.*

### A.3. Afspraken en planning

*Geen vragen of opmerkingen.*

### A.4. Conformstukken

#### A.4.a. Vaststelling herziene exploitatiebegroting Herstructurering Lewenborg grijs/groen 2013 (raadsvoorstel 15 maart 2013)

*Het raadsvoorstel wordt als conformstuk geagendeerd voor de raad van 24 april 2013.*

### A.5. Rondvraag

#### Dhr. Leemhuis (GroenLinks):

- Informeert of er voor de grond voor Tuin in de Stad voor 1 april een keus is gemaakt tussen twee plannen van een initiatiefnemer en hoe snel de uitvoering zal zijn. Is Tuin in de Stad op de hoogte?
- Ziet als insteek graag het kijken naar mogelijkheden om Tuin in de Stad zo lang mogelijk op die plek te behouden en te zoeken naar alternatieve locaties voor projectontwikkelaars.
- Verzoekt het college om schriftelijke informatie.

#### Wethouder Van der Schaaf:

- Wijst erop dat tijdelijk gebruik lage kosten én onzekerheid inhoudt.
- Maakt op korte termijn een keus tussen twee plannen van initiatiefnemers voor deze specifieke locatie, die voor woningbouw bestemd is. De raad wordt hierover geïnformeerd.
- Zal vervolgens met Tuin in de Stad kijken wat een houdbare planning is.
- Bood Tuin in de Stad aan mee te denken over alternatieve locaties. Van dit aanbod is nog geen gebruik gemaakt, maar het staat nog steeds.

## B. INHOUDELIJK DEEL

### B.1. Vaststelling bestemmingsplan Binnenstad-Oost 2012 (raadsvoorstel 15 maart 2013)

#### Dhr. Bootsma (inspreker namens het Platform Cultureel Erfgoed Groningen):

- Pleit ervoor het hele Boumacomplex aan de Oostersingel als natuurlijke eenheid te behouden en af te zien van de afwijkingsbevoegdheid aan de Walstraat en Gymnasiumstraat.
- Pleit ook tegen de afwijkingsbevoegdheid aan de oost- en zuidkant van de Tuin van Hommes om het beetje zonlicht dat er komt te behouden in deze negentiende-eeuwse groene oase.
- Herinnert aan de fietstocht met raadsleden, waar bleek dat het gebied veel verborgen plekjes heeft die het behouden waard zijn. De bescherming in het bestemmingsplan is enigszins teleurstellend.

#### Dhr. Prummel (Stadspartij):

- Wil in de gehele binnenstad slechts bij hoge uitzondering hogere bebouwing toestaan.
- Vindt de suggestie van de inspreker over het Boumacomplex een goede. Zeker een deel is het waard ongewijzigd bewaard te worden.
- Pleit ervoor binnenruimten niet te bebouwen om de binnenstad ruimte en lucht te laten houden.

#### Dhr. Martens (PvdA):

- Is benieuwd hoe het college reageert op de inspraak en de reacties van bewonersorganisaties.
- Moedigt buurtbewoners aan terug te komen op fietsparkeren rond coffeeshops wanneer het op de agenda staat. Het is niet iets om in een bestemmingsplan te regelen.
- Gelooft dat cultureel erfgoed voldoende beschermd wordt en wil ontwikkelingen niet bevriezen.
- Waardeert de bijdragen van het Platform Cultureel Erfgoed Groningen en anderen. De bestemmingsplannen worden er vaak beter van.
- Informeert waarom het Boumacomplex niet uniform geregeld is en of de wethouder de zorgen over

## Verslag R&W 3 april 2013

zon in de Tuin van Hobbes deelt.

- Ziet dat een stuk groen de bestemming 'verkeer' heeft. Is dat een bedreiging?

**Dhr. Dijk (SP):**

- Sluit vrijwel geheel aan bij de PvdA.
- Vraagt of het bestemmingsplan niet zal leiden tot verwatering door het binnenstadgebied uit te breiden. De GCC maakt zich hier zorgen over. Veel winkelpanden staan leeg.
- Verzoekt het college met een duidelijker reactie te komen op de bedingen van bewoners over het ombouwen van eengezinswoningen tot eenpersoonsstudio's.

**Dhr. Van Rooij (Student en Stad):**

- Kan zich vinden in het bestemmingsplan en noemt de reacties op zienswijzen gedegen.
- Informeert of het bestemmingsplan een eventuele kabelbaan mogelijk maakt of compliceert.
- Begrijpt niet waarom de komst van een hostel aan de Damsterkade niet mogelijk wordt gemaakt, gezien het tekort aan goedkope slaapplekken in de stad.

**Mw. Jongman (ChristenUnie):**

- Stemt in grote lijnen in met het bestemmingsplan.
- Sluit zich aan bij de inspreker wat betreft het Boumacomplex en vraagt waarom een deel van de bezwaren over zichtlijnen in de Tuin van Hobbes is overgenomen en een deel niet.
- Gaat graag het debat over coffeeshops aan. Dit moet via de APV geregeld worden.
- Informeert of het buurtcentrum behouden blijft voor bewoners.

**Mw. Kuik (CDA):**

- Kan zich grotendeels vinden in het raadsvoorstel.
- Is er nog niet van overtuigd dat functionele korrelgrootte hier niet nodig zou zijn in verband met samenvoeging van panden. In de binnenstad is deze er wel.
- Sluit zich aan bij de vraag van Student en Stad over de kabelbaan.

**Dhr. Sipma (VVD):**

- Waardeert de omgang met zienswijzen en de aanpassingen redelijk volgen.
- Stemt in met het goede bestemmingsplan.

**Dhr. Leemhuis (GroenLinks):**

- Vraagt hoe bescherming van het stadsgezicht in de binnenstad wat betreft binnenterreinen en optoppingen samenhangt met dit plangebied en de Hortusbuurt.
- Sluit zich aan bij de vragen over het Boumacomplex. De bordjes 'te koop' hangen er al.
- Kan niet beoordelen of de tegemoetkoming van het college wat betreft de Tuin van Hommes voldoende is en vraagt om meer duiding.
- Sluit zich aan bij het CDA wat betreft korrelgrootte en wijst erop dat het bestemmingsplan voor de binnenstad achteraf te veel mogelijk maakt.

**Dhr. De Rook (D66):**

- Sluit zich aan bij de vragen over het Boumacomplex en de Tuin van Hommes.
- Vindt het goed dat het Platform de gemeente op sieraden in de stad wijst. Wat zijn de gevolgen daarvoor van het bestemmingsplan?
- Waardeert de indieners van zienswijzen en de reacties van het college, waarbij soms begrijpelijkerwijs het algemene belang voor het individuele belang gaat.

**Mw. Grijpstra (Partij voor de Dieren):**

- Kan zich vinden in het bestemmingsplan.
- Sluit zich aan bij de opmerking van de SP over leegstand en de opmerkingen over de Tuin van Hommes.

**De voorzitter:**

- Verzoekt het college in het vervolg technische vragen zo veel mogelijk te vermijden.

**Wethouder Van der Schaaf:**

- Hecht meer waarde aan de Boumapanden aan de Oostersingel dan die in het binnengebied. De monumentaliteit is daar meer beeldbepalend. De woningen in het binnengebied zijn vrij klein, daarom is gekozen voor een afwijkingsbevoegdheid om uitbreiding niet uit te sluiten.
- Wijst erop dat bij de afwijkingsbevoegdheid gestuurd kan worden op kwaliteit van uitbreidingen. Sturen op uiterlijke verschillen aan de woningen zelf na verkoop is slechts beperkt mogelijk.

## Verslag R&W 3 april 2013

- Verlaagde de bouwhoogte aan één kant van de Tuin van Hommes om meer zon mogelijk te maken, aansluitend bij een reeds verleende bouwvergunning.
- Sloot bij de andere kant van de tuin aan bij bestaande rechten. Het is een conserverend plan.
- Lijkt het aardig te kijken hoe de tuin toegankelijker en mooier gemaakt kan worden.
- Gaat anders met korrelgrootte om dan in de binnenstad, omdat er geen marktdruk is om op grote schaal panden samen te voegen zoals in de binnenstad. Beperkingen moeten een goede reden hebben.
- Is niet voor hoge gebouwen overal, maar wil wel de mogelijkheid openhouden af te wijken in bouwhoogte als het totale gebied er dan op vooruitgaat.
- Voorziet voldoende in de zorgen over verwatering van de GCC, maar wil de aanlooproute van de Sontweg via het Damsterplein naar de binnenstad aantrekkelijk houden door commerciële functies mogelijk te maken.
- Maakt daarom een hostel aan de Damsterkade ook niet mogelijk, omdat deze niet op de aanlooproute ligt.
- Antwoordt dat de aanleg van een kabelbaan ongetwijfeld zal leiden tot aanpassing van bestemmingsplannen.
- Legt uit dat het bestemmingsplan gebruik van het buurtcentrum mogelijk maakt. Welke functie het in de praktijk krijgt, is een andere discussie.
- Kiest min of meer dezelfde lijn wat betreft binnenterreinen als in de Hortusbuurt en de binnenstad, al zijn er hier weinig open plekken.
- Antwoordt dat groen ook de bestemming verkeer kan hebben. In dit geval is de gemeente eigenaar.

*Het raadsvoorstel wordt op verzoek van CDA, ChristenUnie en Stadspartij geagendeerd als éénminuutinterventie voor de raad van 24 april 2013.*

### **B.2. NLA/Wijkteams**

#### **Dhr. Delfani (inspreker namens het bestuur van de bewonersorganisatie Wijert Welzijn):**

- Betreurt zich niet te hebben kunnen verdedigen bij de bespreking van het rapport.
- Heeft er moeite mee dat de wethouder stelt dat persoonlijke verhoudingen het probleem zijn.
- Betoogt dat de uitvoering van het beleid het probleem vormt. Gesubsidieerde organisaties voeren te veel van de wijkinitiatieven uit. Welwillende bewoners moeten hele vragenlijsten beantwoorden.
- Dankt fracties die hebben willen luisteren en verwacht een goede discussie.

#### **Dhr. Van Keulen (inspreker namens de werkgroep Pad2Wijken):**

- Legt uit dat Pad2Wijken is opgezet om de groenstructuur, bewonersparticipatie en contact tussen verschillende bewonersgroepen te versterken.
- Betreurt dat het huidige bestuur van Wijert Welzijn om onbegrijpelijke redenen Pad2Wijken niet langer steunt, na eerder geprobeerd te hebben via financiën invloed in de werkgroepen te krijgen.
- Bevreemt het dat Wijert Welzijn vraagtekens bij het draagvlak plaatst, terwijl eerder is ingestemd met toezegging van NLA-gelden.
- Is blij met de goede relatie met de gemeente en met ambtenaren.
- Onderschrijft het rapport-Willemsen met betrekking tot Wijert Welzijn geheel.
- Bestrijdt dat beide werkgroepen beïnvloed zouden zijn door ambtenaren om stelling te nemen tegen Wijert Welzijn.
- Distantieert zich van het bestuur van Wijert Welzijn, mede door de negatieve beeldvorming voor de wijk, veroorzaakt door mediapublicaties.

#### **Mw. Riemersma (Stadspartij):**

- Dankt voor de mogelijkheid agendering uit te stellen vanwege afwezigheid eerder.
- Noemt het rapport-Willemsen gekleurd en tendentieus. Het is tegenstrijdig dat de voorzitter van bewonersorganisatie De Wijert niet langer welkom is als wijkteamlid, terwijl het rapport ook voortborduurt op punten van de bewonersorganisatie zoals de juridische basis van besluiten; het ontbreken van een bezwaarmogelijkheid; en uitvoering door organisaties in plaats van bewoners.
- Pleit ervoor de uitvoering meer te laten doen door deskundigen uit de wijk zelf.
- Informeert of het college een gesprek heeft gehad met het bestuur van Wijert Welzijn. Wat zijn de uitkomsten? Zo nee, waarom is het gesprek niet gevoerd?

## Verslag R&W 3 april 2013

- Ziet het brede onderzoek naar alle wijkteams als een erkenning dat het functioneren problematisch is en steunt dit onderzoek.
- Vindt de website ontoegankelijk. Contactpersonen, vergaderdata en -agenda's worden niet gepubliceerd.
- Vraagt of erop gestuurd wordt vooral huurders in wijkteams te krijgen.

### **Dhr. Dijk (SP):**

- Betreurt dat de situatie in De Wijert uit de hand is gelopen.
- Vindt De Wijert een uitzondering. Vrijwel alle andere wijkteams functioneren naar behoren. Het is wel goed te onderzoeken welke verbeteringen er mogelijk zijn, ook gezien de economische teruggang en het aflopen van afspraken in 2014.
- Acht het erbij betrekken van bewoners een groot goed en gaat ervan uit dat ook onderzocht wordt in de evaluatie in welke mate bewoners betrokken zijn bij de wijkteams.
- Vraagt of de evaluatie voor of na de zomer besproken kan worden.

### **Mw. Enting (PvdA):**

- Betreurt dat in het onderzoek namen van betrokkenen worden genoemd. De discussie moet over het functioneren van het wijkteam gaan.
- Vindt het een goed initiatief het functioneren van de wijkteams door een externe te laten evalueren.
- Is benieuwd naar de conclusies en de toekomstvisie en hecht aan zeggenschap voor Stadlers.
- Kondigt een initiatiefvoorstel aan over een experiment in een wijk met een nieuwe vorm van bewonersparticipatie met als pijlers 'loslaten in vertrouwen' en 'burgerkracht'.
- Beoogt de discussie over bewonersparticipatie in brede zin richting te geven met het voorstel.
- Deelt de aanbevelingen in het onderzoeksrapport wat betreft de criteria voor toewijzing van projectgelden, heldere communicatie over besluiten en de voorbereiding op een sterk veranderd sociaal domein. Hoe denkt het college hierover?

### **Dhr. De Rook (D66):**

- Oppert te wachten met een initiatiefvoorstel tot na de evaluatie van wijkteams, maar steunt van harte ideeën om burgers meer zeggenschap te geven over hun eigen leefomgeving.
- Vindt het een relevante vraag voor de herijkende evaluatie of gelden doelmatig besteed worden en of aan verwachtingen wordt voldaan. Een evaluatie betekent niet dat er per se een probleem is.
- Kan zich voorstellen dat de situatie in De Wijert vervelend is voor alle betrokkenen en vindt het niet passend daar nu diep op in te gaan.

### **Dhr. Leemhuis (GroenLinks):**

- Stelt dat de kracht van NLA ook de kwetsbaarheid is gebleken. In de wijkteams ontwikkelden zich verschillende manieren van werken dichtbij de burger. Dat is soms onduidelijk gebleken.
- Kent genoeg goede voorbeelden van successen, zoals de Wijkstendag in de Korrewegwijk.
- Vindt het goed wijkteams te evalueren om het beleid te herijken en onduidelijkheden weg te nemen.
- Heeft er begrip voor dat het college ingrijpt in de onwerkbaar situatie in De Wijert, al is het natuurlijk onprettig voor de betrokkenen.

### **Mw. Jongman (ChristenUnie):**

- Vindt dat het rapport vragen duidelijk beantwoordt en met de afnemende financiën aanleiding geeft voor een herijkmoment om tot scherpere keuzes en een duidelijker werkwijze te komen.

### **Dhr. Blom (VVD):**

- Sluit zich aan bij D66.
- Krijgt graag boven water of het in De Wijert ligt aan individuen of toch aan de constructie.
- Neemt afstand van de bewering dat het rapport tendentius zou zijn. Onderbouwing ontbreekt.

### **Mw. Kuik (CDA):**

- Staat achter de evaluatie om te leren van de situatie in De Wijert, in te spelen op verminderende financiën en de werkwijze aan te scherpen. De keuzes volgen na de evaluatie.

### **Dhr. Van Rooij (Student en Stad):**

- Sluit zich aan bij de bijdrage van het CDA.

### **Mw. Grijpstra (Partij voor de Dieren):**

- Sluit zich aan bij de bijdrage van het CDA.
- Vraagt zich af of een bezwaarprocedure in de toekomst wel mogelijk is.



## Verslag R&W 3 april 2013

### **Wethouder Van der Schaaf:**

- Wijst erop dat het in De Wijert niet goed is gegaan, maar dat er tal van succesvolle voorbeelden zijn onder de negenhonderd NLA-projecten.
- Beaamt dat de kracht van verschillend georganiseerde wijkteams ook de achilleshiel kan zijn.
- Neemt de kritiek van de voorzitter Wijert Welzijn ter harte in het onderzoek, al is hij het niet overal mee eens.
- Benadrukt dat de onwerkbare situatie heeft geleid tot het onafhankelijke onderzoek in De Wijert.
- Ziet de brede evaluatie hier los van. Evalueren betekent niet dat er iets mis is, wel dat je mogelijke verbeteringen onderzoekt in het licht van veranderingen in financiën en het sociale domein.
- Had met wethouder Visscher een constructief gesprek met een delegatie van Wijert Welzijn.
- Is het oneens over het rapport, maar blijft zich inzetten voor een constructieve samenwerking.
- Verwacht behandeling in de raad van de evaluatie in september.

### **Wethouder Visscher:**

- Vult aan dat het wijkteam beslist wie projecten het best kan uitvoeren.
- Kijkt bij de hervorming van het sociale domein of bewezen werkende aanpakken structureel gemaakt kunnen worden.
- Zegt toe de website te zullen verbeteren wat betreft toegankelijkheid van informatie.
- Weet niet of het zinvol is wijkteamleden te tellen als huurders en overige bewoners.

### **B.3. Wijkontwikkeling Selwerd/stvz wijkperspectieven (collegebrief 21-02-2013) en Bespreekpunten SP**

#### **Dhr. Dijk (SP):**

- Vindt dat Selwerd al geruime tijd toe is aan wijkvernieuwing en als eerste aan de beurt is.
- Hield een enquête waarin woningonderhoud, zwerfvuil en onveiligheid aandachtspunten bleken.
- Roept het college op snel met corporaties over onderhoud en renovatie te spreken. Soms is isolatie en ventilatie al genoeg, het hoeft niet per se in het kader van grootschalige wijkvernieuwing.
- Vraagt waarom het zo lang geduurd heeft.
- Hecht veel waarde aan verbetering van contact met de bewonersorganisaties. Een bestuur wil deze maand opstappen, omdat het twijfelt aan zijn bestaansrecht doordat het zo lang duurt.
- Informeert ernaar hoe hard de toezegging van 2 miljoen euro uit het ISV-budget is.
- Wil weten of de gevolgen van de kabinetsplannen al bekend zijn, maar wijst er ook op dat de plannen voor Selwerd al veel langer bestaan.

#### **Mw. Grijpstra (Partij voor de Dieren):**

- Is het met de SP eens dat deze wijkvernieuwing prioriteit moet krijgen.
- Ziet mooie initiatieven ontstaan in de wijkraad, bijvoorbeeld op het gebied van energie.
- Pleit voor de prioriteiten duurzaamheid, zwerfvuil en groen in de op te stellen plannen.
- Vraagt waarom er verschil lijkt te zijn tussen de leefbarometer en de SP-enquête.

#### **Dhr. Hukema (PvdA):**

- Vindt het verhaal van Selwerd droevig worden. Waar is het misgegaan? Gooiden de tramplannen en het afblazen daarvan roet in het eten?
- Vraagt wat het college gaat doen met de voor de tram aangekochte panden.
- Is benieuwd wat de gesprekken met wijkorganisaties hebben opgeleverd.
- Sluit zich aan bij de vragen van de SP.
- Roept het college op middelen te vinden en binnen afzienbare tijd met corporaties en bewoners de plannen uit te voeren.

#### **Mw. Jongman (ChristenUnie):**

- Deelt de zorgen van de SP over de wijk en de lange duur.
- Sluit zich aan bij de vraag hoe de leefbarometer zich verhoudt tot de SP-enquête.
- Vindt het belangrijk aandacht te houden voor Selwerd, helaas laat de uitvoering op zich wachten.

#### **Dhr. Leemhuis (GroenLinks):**

- Is benieuwd hoe het college reageert op de vertwijfeling bij de bewonersorganisatie.
- Noemt het ook een realiteit dat de middelen van met name corporaties slinken.
- Vindt ook dat er wel wat moet gebeuren. Hoe gaat het college dat aanpakken?

## Verslag R&W 3 april 2013

### **Mw. Kuik (CDA):**

- Sluit zich aan bij de vragen van de SP en het belang van beheer en veiligheid.
- Noemt de financiën een knelpunt. Het ISV-budget kan maar één keer besteed worden en de corporaties kampen met teruglopende middelen.

### **Dhr. Van Rooij (Student en Stad):**

- Hoort graag van de wethouder en andere fracties een prioriteitenlijstje van ISV-projecten, omdat het geld niet twee keer uitgegeven kan worden.
- Geeft eerder prioriteit aan de wijkontwikkeling van Selwerd dan aan de woonschepenhaven en is bereid naar bezuinigingsvoorstellen te kijken.

### **Dhr. De Rook (D66):**

- Vindt oproepen aan het college om middelen te vinden in deze financieel lastige tijden gratuit.
- Sluit zich aan bij de oproep van Student en Stad om als raad afwegingen en keuzes tussen ISV-projecten helder te maken en te kijken naar bezuinigingsvoorstellen.

### **Wethouder Van der Schaaf:**

- Deelt het ongenoegen over de lange duur en vindt het begrijpelijk doch zorgwekkend dat de motivatie van de wijkraad hierdoor afneemt.
- Meldt dat stadsdeelcoördinatie contact opnam met de wijkraad en voor nieuwe energie zorgde.
- Gaat zelf op korte termijn in gesprek met de wijkraad, die als bondgenoot van groot belang is.
- Noemt het een zoektocht in deze economische tijd met teruglopende middelen bij gemeente en corporaties te komen tot wijkvernieuwing op uitnodiging.
- Biedt in juli perspectief en financiële onderbouwing in het wijkvernieuwingsplan Selwerd.
- Herinnert eraan dat bij het toevoegen van de woonschepenhaven aan ISV al gezegd is dat het budget daardoor onder druk zou komen te staan.
- Waakt ervoor te kiezen tussen óf Selwerd óf de woonschepenhaven en gaat voor beide zijn best doen, maar wellicht wel goedkoper.
- Kent niet één oorzaak van de vertraging. De investeringscapaciteit van corporaties is al langer lager. Recente kabinetsplannen zetten het verder onder druk, maar er is te lang getalmd.
- Antwoordt dat de gemeente voor de tram aangekochte woningen gewoon blijft verhuren en op termijn kan verkopen als er verder niks mee gedaan wordt.

### **Dhr. Dijk (SP):**

- Vult aan dat de SP-enquête slechts een deel van de wijk ondervroeg en wellicht daarom afwijkt van de leefbarometer.

### **B.4. Motie 11, 30 januari 2013, informatie Driehoek, bestemmingsplan ZO (collegebrief 1 maart 2013)**

#### **Mw. Jongman (ChristenUnie):**

- Roept het college op een creatieve oplossing te bedenken om de driehoek als groenstrook te behouden en niet te bestemmen voor bedrijven. Het mengt bedrijvigheid en groen mooi.

#### **Dhr. Leemhuis (GroenLinks):**

- Vraagt het college het maximale te doen om de groenstrook te behouden, die het bedrijventerrein ten goede komt.
- Vindt het argument van een zichtlocatie weinig hout snijden in de huidige marktomstandigheden.

#### **Dhr. De Rook (D66):**

- Informeert welk vooruitzicht er is dat de ondertekenaar gaat handelen.
- Waakt voor te actief optreden met het risico dat de overeenkomst ontbonden wordt en de gemeente 2,5 ton misloopt.
- Denkt dat een passieve houding wellicht ook behoud van de groenstrook bereikt, omdat de kans op ontwikkeling klein is.

#### **Mw. Grijpstra (Partij voor de Dieren):**

- Wijst op het belang van biodiversiteit.
- Acht de fietsverbinding niet noodzakelijk, omdat er een andere route is.
- Informeert of door anders aanleggen de tweede kavel teruggekocht kan worden.
- Sluit zich aan bij het pleidooi er alles aan te doen de groenstrook te behouden.

## Verslag R&W 3 april 2013

**Mw. Kuik (CDA):**

- Sluit zich aan bij de bijdrage van D66 en de ChristenUnie.

**Dhr. Blom (VVD):**

- Vindt het terecht dat het college in de brief de verdiensten van de heer Nijhuis looft.
- Is gevoelig voor de financiële argumenten en kan zich vinden in de collegebrief.

**Dhr. Dijk (SP):**

- Sluit zich aan bij de bijdrage van de VVD.

**Dhr. Martens (PvdA):**

- Sluit zich aan bij de bijdrage van D66.
- Constateert dat het geld nog niet is overgemaakt. Wat betekent dat voor de grex en wanneer wordt dit opgelost?

**Dhr. Van Rooij (Student en Stad):**

- Sluit zich aan bij de bijdragen van D66 en ChristenUnie.

**Dhr. Prummel (Stadspartij):**

- Sluit zich aan bij de bijdrage van D66.
- Informeert naar de mogelijkheden van grondruil.

**Wethouder Van der Schaaf:**

- Heeft de indruk dat het college gedaan heeft wat de motie vroeg: maximaal kijken wat mogelijk is.
- Herinnert aan de winstwaarschuwing die wethouder Van Keulen afgaf bij de motie.
- Wijst erop dat het gevolg van het stempel EHS is dat de koopovereenkomst ontbonden wordt, wat leidt tot een tekort in de grex van 2,5 ton en mogelijk schadeloosstelling van de koper.
- Denkt dat andere creatieve oplossingen ditzelfde negatieve financiële resultaat zullen hebben, ook grondruil. In deze moeilijke tijden is het onverstandig koopovereenkomsten te ontbinden.
- Wijst erop dat een andere bestemming financieel negatief uitwerkt, zelfs als er geen koopovereenkomst zou zijn.
- Zal de ondertekenaar houden aan de koopovereenkomst en komt eventueel vertrouwelijk terug op de termijn.

**C. HUISHOUDELIJK DEEL**

**C.1. Ingekomen stukken**

*Geen agenderingen.*

**C.2. Vaststelling verslag van 6 maart 2013**

*Het verslag wordt ongewijzigd vastgesteld.*

**De voorzitter** sluit de vergadering onder dankzegging om 19.10 uur.