

Raadsvoorstel



Onderwerp **vaststelling bestemmingsplan Melisseweg**

Registratienr. 5870602 Steller/telnr. B. v.d. Vorstenbosch / 7274 Bijlagen 3

Classificatie

Openbaar Geheim

Vertrouwelijk

Portefeuillehouder

Van der Schaaf

Raadscommissie

RW

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- I. het bestemmingsplan Melisseweg, digitaal vervat in het gml-bestand NL.IMRO.0014.BP561Melisseweg-vg01.gml en gebruikmakend van een ondergrond ontleend aan het Grootschalig Basis Bestand Groningen van 8 maart 2016, gewijzigd ten opzichte van het ontwerp zoals dat ter inzage heeft gelegen, vast te stellen;
- II. geen exploitatieplan vast te stellen.

Samenvatting

Voor de bouw van ca. 100 grondgebonden koop- en huurwoningen aan en nabij de Melisseweg heeft een ontwerpbestemmingsplan, tezamen met een ontwerpbesluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder, gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn in die periode geen zienswijzen ingediend. Het plan wordt nu aan de raad ter vaststelling aangeboden.

Aanleiding en doel

Aan de Melisseweg komen schoolgebouwen van het Noorderpoortcollege vrij. Van Wijnen Projectontwikkeling Noord B.V. heeft de gronden verworven en heeft plannen ontwikkeld voor de bouw van ca. 100 grondgebonden koop- en huurwoningen. Voor de ontwikkeling is een nieuw bestemmingsplan voorbereid en ter inzage gelegd.

Kader

De terinzagelegging van het bestemmingsplan is gebeurd volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Tevens is gebruik gemaakt van de coördinatie-regeling op grond van artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening uit de Wro. Het bestemmingsplan is zodoende tezamen met het ontwerpbesluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder ter inzage gelegd. 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 zienswijze over het ontwerp naar voren kan brengen bij uw raad. Tevens zijn de omwonenden per brief geïnformeerd over de terinzagelegging. Eerder al (in december 2015) is een inloopavond gehouden over het voorontwerpbestemmingsplan. Er zijn geen zienswijzen naar aanleiding van de terinzagelegging ontvangen.

Argumenten en afwegingen

Omdat er geen zienswijzen zijn ingediend is besluitvorming daarover niet aan de orde. Wel is het nodig enkele ambtshalve wijzigingen in de regels van het plan aan te brengen. Deze betreffen het volgende.

1. in artikel 6.1 Bestemmingsomschrijving wordt, onder vernummering van de onderdelen i. en j. in j. en k., ingevoegd onderdeel i. 'parkeervoorzieningen'. Dit onderdeel regelt de parkeerplaatsen op eigen terrein bij de woningen en ontbrak nog.
2. in hetzelfde lid wordt de tekst van het onderdeel j. als volgt gewijzigd: 'j. ter hoogte van de aanduiding 'verkeer': tevens voor wegen en openbare parkeervoorzieningen; hier wordt het woord 'openbare toegevoegd ter onderscheiding van de parkeervoorzieningen op eigen terrein in onderdeel i.
3. in artikel 6.4 Specifieke gebruiksregels wordt, onder vernummering van de onderdelen c. tot en met f. in d. tot en met g., ingevoegd onderdeel c. 'het gebruik van een woning als meer dan één zelfstandige woning;'. Met deze bepaling wordt bereikt dat een woning niet kan worden gebruikt voor bv. kamerverhuur.

Verder verdient vermelding dat inmiddels een vleermuisonderzoek heeft plaatsgevonden. De oude schoolgebouwen herbergen een vaste rust- en verblijfplaats van de gewone en ruige dwergvleermuis. Het verwijderen van de genoemde verblijfplaatsen is een overtreding van artikel 11 van de Flora- en faunawet. Voor de sloop moet er ontheffing op grond van artikel 75 van de Flora- en faunawet worden aangevraagd. Deze is ingediend bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland van het ministerie van Economische Zaken.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

Er is op twee momenten gecommuniceerd met omwonenden en omliggende bedrijven. In de fase van het voorontwerp is (in december 2015) een inloopavond gehouden. Er zijn daar vragen gesteld en beantwoord, en het plan is positief ontvangen (zie paragraaf 6.2 van de toelichting bij het plan). Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is een brief verspreid onder de omwonenden en omliggende bedrijven met uitgebreide informatie over het bestemmingsplan en de plannen voor de eerste bouwfasen van 49 huurwoningen. Van de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen is geen gebruik gemaakt. Dit wijst erop dat de plannen in de omgeving draagvlak hebben.

Financiële consequenties

Nagegaan is of het op basis van de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), afdeling 6.4 (grondexploitatie) opgenomen regeling omtrent grondexploitatie noodzakelijk is een exploitatieplan aan het bestemmingsplan toe te voegen. Dit is noodzakelijk als het plan een ontwikkeling mogelijk maakt. Een dergelijk plan wordt samen met het bestemmingsplan door de raad vastgesteld en bevat een verantwoording van de wijze, waarop de kosten van een ontwikkeling verzekerd zijn. Daarnaast kan een exploitatieplan inrichtingseisen voor de ontwikkeling bevatten.

Het opstellen van een exploitatieplan is niet nodig als ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan een exploitatieovereenkomst is gesloten met de ontwikkelaar, als het gaat om gronden die in eigendom zijn van de gemeente dan wel die al zijn vergund of waarvoor een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan is opgenomen. In afdeling 6.4 van de Wro is geregeld dat een exploitatieplan ten behoeve van een ontwikkeling die door middel van een wijzigingsbevoegdheid mogelijk wordt gemaakt pas ten tijde van de wijziging van de bestemming hoeft te worden vastgesteld. In het bestemmingsplan Melisseweg gaat het om de ontwikkeling van ca. 100 nieuwe woningen. Hiervoor wordt voor de vaststelling van het bestemmingsplan een exploitatieovereenkomst gesloten met ontwikkelaar Van Wijnen. Hierdoor is het niet nodig dat de raad bij de vaststelling van dit bestemmingsplan een exploitatieplan vaststelt.

Overige consequenties

Coördinatieregeling

Op 30 maart jl. besloot uw raad op dit project de coördinatieregeling (artikel 3.30 Wro) van toepassing te verklaren. Dat houdt in dat een aantal besluiten, nodig voor het realiseren van dit project, gecoördineerd wordt voorbereid en bekendgemaakt. Dit betreft in ieder geval het bestemmingsplan, de omgevingsvergunning(en) voor de bouwactiviteit, en het besluit tot vaststellen van hogere grenswaarden Wet geluidhinder. In onze brief aan uw raad bij de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan hebben wij u gemeld dat het ontwerpbesluit voor de omgevingsvergunning voor de bouw van de 49 huurwoningen niet gecoördineerd ter inzage is gelegd. Dit om te voorkomen dat onnodige vertraging zou optreden voor het bestemmingsplan en het hogere waardenbesluit. De terinzagelegging van het ontwerpbesluit omgevingsvergunning zal separaat plaatsvinden. Inmiddels hebben wij hogere grenswaarden geluidhinder wegverkeerslawaai vastgesteld die de bouw van de huurwoningen mogelijk maken. Dit besluit gaat gecoördineerd met het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage.

Vervolg

Na vaststelling door uw raad zal het plan nogmaals zes weken ter inzage worden gelegd en kan door een belanghebbende beroep worden ingesteld bij de Raad van State. Dit betreft uitsluitend de wijzigingen die bij de vaststelling in het plan zijn aangebracht.

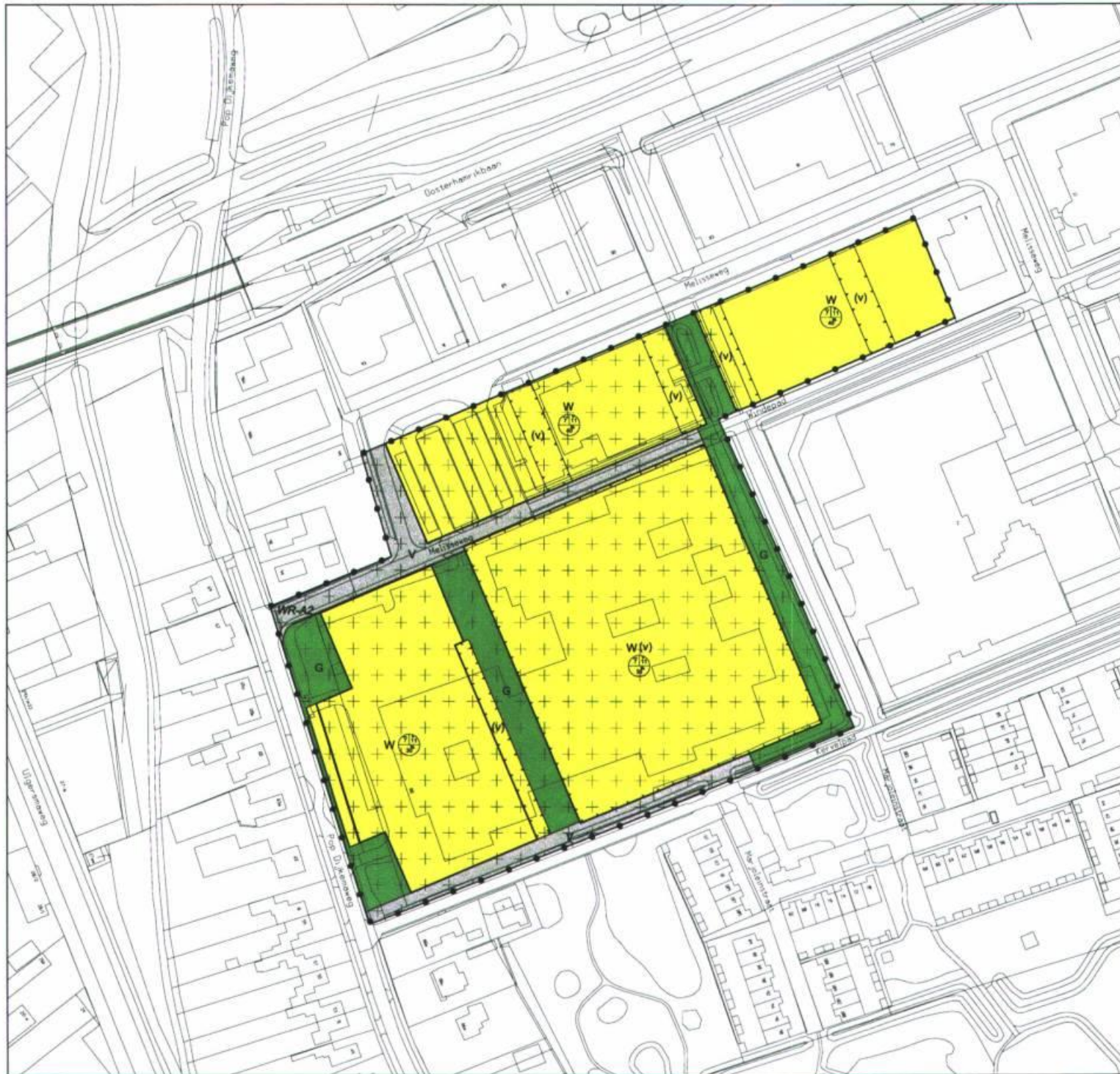
Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,
Peter den Oudsten



de secretaris,
Peter Teesink



- Plangebied**
 Plangebiedgrens
- Bestemmingen**
 G Groen
 V Verkeer
 W Wonen
- Dubbelbestemmingen**
 WR-A2 Waarde - Archeologie 2
- Funcieaanduidingen**
 (v) verkeer
- Bouwvlak**
 bouwvlak
- Maatvoeringaanduidingen**
 maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)
- Verklaringen**
 Bestaande bebouwing en kadastrale ondergrond

Gemeente Groningen
Bestemmingsplan Melisseweg



Project nr.: EP_BO-2015_004	Gemeente Groningen	Schaal: 1:1.000	Datum: 18-11-2015
Status: vastgesteld	Beste: --	Formaat: A2	Wijz datum: 28-07-2018
PlanID: NL.IMRO.0014.BP061Melisseweg-021	Nummer(s): --	Blad: 01	Catagorie: ES

BIJLAGE

BIJLAGE

bestemmingsplan

Bestemmingsplan
Melisseweg

versie vastgesteld

Bestemmingsplan Melisseweg

versie vastgesteld

Inhoudsopgave

Toelichting		3
Hoofdstuk 1	Inleiding	5
Hoofdstuk 2	Beleidskader	7
Hoofdstuk 3	De beoogde ontwikkeling: het stedenbouwkundig plan	15
Hoofdstuk 4	Randvoorwaarden / omgevingsaspecten	21
Hoofdstuk 5	Juridische toelichting	43
Hoofdstuk 6	Kennisgeving, informatie en overleg	49
Hoofdstuk 7	Uitvoerbaarheid / exploitatie	51
Regels		53
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	54
Artikel 1	Begrippen	54
Artikel 2	Wijze van meten	59
Artikel 3	Uitmetingsverschillen	60
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	61
Artikel 4	Groen	61
Artikel 5	Verkeer	62
Artikel 6	Wonen	63
Artikel 7	Waarde - Archeologie 2	66
Hoofdstuk 3	Algemene regels	68
Artikel 8	Anti-dubbelte regel	68
Artikel 9	Algemene bouwregels	69
Artikel 10	Algemene gebruiksregels	70
Artikel 11	Algemene afwijkingsregels	71
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	73
Artikel 12	Overgangsrecht	73
Artikel 13	Slotregel	74
Bijlagen bij regels		75
Bijlage 1	Staat van bedrijfsactiviteiten wonen-werken	76

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

In het noordoosten van de stad Groningen ligt tussen het Kervelpad en de Melisseweg een terrein dat in gebruik is geweest door het Noorderpoortcollege. Op het terrein staan twee schoolgebouwen, waarvan één gebouw, tussen de Melisseweg en het Windepad, al leeg staat. Dit gebouw zal in de loop van 2016 worden gesloopt.

Tussen het Windepad en het Kervelpad (Pop Dijkemaweg 88) staat een groter schoolgebouw, waar de opleiding Automotive & Logistiek van het Noorderpoort college huisde. Deze opleiding is op 24 augustus 2015 verhuisd naar een nieuw schoolgebouw aan de Bornholmstraat 31. De opleiding Veiligheid en Vakmanschap is sinds 14 september 2015 gevestigd op de locatie aan de Pop Dijkemaweg, maar ook deze opleiding zal op termijn verhuizen. Naar verwachting wordt dit gebouw in 2018 gesloopt.

Door de verhuizing van het Noorderpoortcollege komen de gronden beschikbaar voor herontwikkeling. Van Wijnen projectontwikkeling Noord B.V. heeft een plan opgesteld voor de realisatie van circa 116 tot 125 woningen, bestaande uit de bouw van 49 huurwoningen en de bouw van circa 67 à 76 koopwoningen.

Door middel van dit bestemmingsplan wordt het planologisch mogelijk om in het plangebied maximaal 125 grondgebonden woningen te bouwen.

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied wordt begrensd door de Melisseweg in het noorden, een centrum voor tandtechniek (Melisseweg 6) en het Windepad in het noordoosten, een voetpad en watergang tussen het Windepad en het Kervelpad in het oosten, het Kervelpad in het zuiden en de Pop Dijkemaweg in het westen. Deze locatie in Groningen is een gemengd gebied: om het plangebied heen zijn zowel woningen als diverse bedrijven en een school te vinden.



Luchtfoto van het plangebied (bron: Bing maps)

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Gemeentelijk beleid

In dit hoofdstuk staat een beschrijving van het gemeentelijk beleid dat op dit plangebied van toepassing is.

2.1.1 Structuurvisie 2008-2020 'Groningen, Stad op scherp'

In de Structuurvisie 2008 - 2020 Groningen, Stad op Scherp (2009) is in grote lijnen de toekomst van de stad geschetst. De centrale beleidsdoelstelling luidt: "We willen de woon- en leefomstandigheden van alle Stadgers en ook die van toekomstige generaties verbeteren, onze positie als hoofdstad van het Noorden versterken, en ons als stad én als nationaal stedelijk netwerk Groningen-Assen in de (inter)nationale context positioneren als stad en regio met economische kansen en potenties in met name de kennissector."

De structuurvisie is niet op uitvoering gericht en bevat daarom geen concrete uitspraken ten aanzien van de wijken Ulgersmaborg en Ulgersmaborg-Zuid.

Wel wordt in de structuurvisie gesproken over een toekomstige tramverbinding en een nieuwe autoverbinding via de Oosterhamrikzone naar de oostelijke ringweg. Beide verbindingen kruisen het Van Starckenborghkanaal en zorgen voor een meer directe verbinding tussen Ulgersmaborg en (de wijken richting) de binnenstad. De infrastructurele ingrepen worden in de structuurvisie gezien als voorwaarde voor de verdere groei van het Universitair Medisch Centrum Groningen (UMCG), dat gelegen is tussen het plangebied en de binnenstad van Groningen. Het UMCG vormt één van de dynamo's, aanjagers van de Groningse economie en werkgelegenheid waarop vanuit de gemeente wordt ingezet. De ingrepen vormen echter ook een voorwaarde voor de bouw van 2.000 woningen, de wijkvernieuwing in de aanliggende wijken en de revitalisering van bedrijventerrein Ulgersmaweg. De genoemde infrastructurele ingrepen hebben nu geen invloed op het plangebied, maar kunnen in de toekomst wel een aanzienlijke verbetering betekenen voor de reistijd van bewoners naar de binnenstad.

2.1.2 Nota ruimtelijke kwaliteit

Consistente aandacht voor Ruimtelijke Kwaliteit heeft ertoe geleid dat Groningen een bijzonder aantrekkelijke stad is om in te wonen, te werken en te studeren en om als toerist te bezoeken. Deze kwaliteit trekt ook nieuwe economische activiteiten aan, nieuwe bedrijven en werkgelegenheid. Deze kwaliteit is daarmee bepalend voor de identiteit van de stad. De afgelopen twintig jaar is Ruimtelijke Kwaliteit steeds meer een onderwerp van alleen de gemeente geworden. Maar Ruimtelijke Kwaliteit is van alle Stadgers. Daarom zal, meer dan voorheen, gebruik worden gemaakt van de bestaande expertise en kennis in de stad door maatschappelijke initiatieven meer te faciliteren.

Bij een meer faciliterende rol van de overheid is het des te meer noodzakelijk om vooraf heldere kaders te formuleren en samenhang aan te brengen. In de Nota Ruimtelijke Kwaliteit (2014) is aangegeven waar de gemeente actief zal blijven sturen op ruimtelijke kwaliteit, en waar de overheid faciliteert, meer ruimte geeft aan initiatieven, waar mogelijk door het verminderen van regeldruk. In de nota zijn de ambities geformuleerd die vervolgens een vertaling krijgen naar het sturingsniveau voor ruimtelijke kwaliteit in de stad. Dit krijgt een nadere uitwerking in welstands-, reclame- of ander beleid.

In de nota is een keuze gemaakt waar de gemeente de komende jaren aandacht aan besteed. De thema's voor de komende jaren zijn:

- Versterken van de relatie Stad en Ommeland
- Verduurzaming en energie
- Herbestemmen
- Herontdekking van de fiets
- Ondernemende stad

- Gezonde en sportieve stad

Naast deze thema's is het ambitieniveau in de verschillende delen van de stad aangegeven op een Beleidskaart Ruimtelijke Kwaliteit (zie onderstaande afbeelding).



Beleidskaart ruimtelijke kwaliteit 2014-2018

Op deze beleidskaart is te zien dat het plangebied en Ulgersmaborg in het algemeen gezien wordt als gebied waar 'maatwerk' wordt geleverd. Dit houdt in dat de gemeente hier een adaptieve houding aanneemt en dat waar mogelijk ruimte voor initiatieven van onderop wordt geboden. Als extra inzet nodig is wordt de behoefte vanuit de wijk of het bedrijventerrein gevolgd. Het kan ook zijn dat er een stedelijk belang aanwezig is in een gebied waar sturing noodzakelijk is.

Een nieuwe verbinding vanuit het centrum richting het noordoosten via het Oosterhamrikgebied wordt als kans gezien. Dit betekent dat deze ontwikkeling wordt aangegrepen om de ruimtelijke kwaliteit naar een hoger niveau te brengen. De gebiedsontwikkeling in Ulgersmaborg, waarvoor dit bestemmingsplan ruimte biedt, is een ruimtelijk initiatief waar volgens de beleidskaart 'maatwerk' kan worden geleverd.

2.1.3 Structuurvisie 'Kwaliteit van Wonen' 2010-2020

In de structuurvisie Kwaliteit van Wonen geeft het stadsbestuur aan wat het woonbeleid in Groningen is op lange termijn. Onderwerpen als duurzaamheid, omvang sociale huurvoorraad, ouderenhuisvesting, jongerenhuisvesting komen er in aan de orde.

Als centrale ambitie van het woonbeleid is uitgesproken dat een ieder zoveel mogelijk naar zijn zin moet kunnen wonen. Daarbij moet er meer te kiezen zijn, in woningtype, woonmilieu en wijk.

Een belangrijke verstedelijkingsambitie is hierbij de compacte stad. Door de verstedelijkingsambitie is Groningen de afgelopen jaren flink gegroeid en om deze groei op te vangen moeten maatregelen worden genomen om de stad bereikbaar te houden. Infrastructurele maatregelen kunnen vervolgens een structurerend effect hebben op het woningbouwprogramma.

De ontwikkelingslocatie aan de Melisseweg bevindt zich binnen bestaand stedelijk gebied en draagt daarmee bij aan het verder vormgeven van de compacte stad.

Als ambitie geldt verder dat kwaliteit boven kwantiteit gaat door veel aandacht te besteden aan een duurzaam ingerichte woonomgeving. Groningen Woonkwaliteit vormt hierbij het kwaliteitskader.

In de woonambitie wordt ook de nadruk op duurzaamheid gelegd en is het accent bij nieuwbouw gelegd bij drie doelgroepen: jongerenhuishoudens, gezinnen en ouderen.

Om de ambities verder vorm te geven is voor de komende jaren het beleid als volgt gerubriceerd:

1. Kwaliteit
2. Woningmarkt en doelgroepen
3. Woonmilieus.

Voor het plangebied is van belang dat wordt ingezet op meer (grote) grondgebonden woningen in de bestaande stad en op voorzieningen binnen bereik. Daarnaast moeten uitbreidingsopties voor nieuwe woningen meegenomen worden in het stedenbouwkundig en architectonisch ontwerp. Verder wordt gestreefd naar minimaal 10% particulier opdrachtgeverschap, zowel projectmatig als individueel.

Tot slot wordt gestreefd naar een aandeel van maximaal 35% aan appartementen in het totale nieuwbouwprogramma en de realisatie van 'intense laagbouw', waarbij dichtheid en grondbinding worden gecombineerd en waarbij bedrijventerreinen transformeren tot centrumstedelijk milieu.

De woningen die in het plangebied zullen worden gerealiseerd zijn grondgebonden en bevatten geen appartementen. Eventuele uitbreidingsopties van de woningen zijn in dit bestemmingsplan meegenomen, zodat daarvoor in een later stadium geen nieuw planologische procedure voor gevolgd hoeft te worden.

2.1.4 Meerjarenprogramma Wonen

Elk jaar maakt de gemeente een meerjarenprogramma Wonen. Het Meerjarenprogramma is een uitvoeringsprogramma van de structuurvisie Kwaliteit van Wonen. Op basis van actuele ontwikkelingen, nieuwe beleidsthema's en concrete realisatie van projecten en beleid kan worden bepaald of de doelstellingen uit de structuurvisie behaald worden.

In het meerjarenprogramma 2014 is aangegeven dat één van de prioriteiten (net als in 2013) ligt bij het afmaken van de bestaande stad. Dit kan worden bereikt door middel van afronding van bestaande wijkvernieuwingprojecten en door nog ruimte te bieden voor nieuwe projecten, die veelal kleinschaliger zullen zijn dan voorheen (voor de woningmarktcrisis). De andere prioriteit ligt bij het inspelen op de behoefte aan het woonmilieu 'Ruim en buiten'. Dit woonmilieu betreft (vrijstaande) woningen in een ruime, landelijke omgeving in of buiten de stad.

Het woningbouwprogramma is op basis van deze uitgangspunten en conform regionale afspraken bijgesteld tot circa 600 woningen per jaar tot en met 2020 exclusief Jongerenhuisvesting.

2.1.5 Woonvisie gemeente Groningen

De gemeenteraad heeft op 19 mei 2015 de woonvisie "Wonen in Stad" vastgesteld. In de woonvisie wordt geconstateerd dat de stad de komende jaren verder zal doorgroeien: van 200.000 inwoners in 2015 tot ongeveer 235.000 inwoners in 2030. De stad Groningen zal een grote aantrekkingskracht uit blijven oefenen op omliggende kernen en gemeenten en de trek naar de stad zal voorlopig blijven toenemen, inclusief studenten en kenniswerkers. Nieuwbouw zal hierdoor de komende tijd nodig blijven.

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

Allereerst is aangegeven waar de gemeente Groningen mee verder gaat.

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

- Betaalbaarheid woningen
- Duurzaamheid
- Wonen en zorg
- Jongerenhuisvesting
- Meer kwaliteit in de bestaande voorraad
- Bijzondere woonvormen
- Aardbevingen
- Stad maken en stad zijn.

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

Betalbaarheid:

In de woonvisie is aangegeven dat de betaalbaarheid en de beschikbaarheid van sociale huurwoningen in Groningen onder druk staat. Traditioneel dragen de woningcorporaties zorg voor goede en betaalbare huurwoningen, maar nieuw regeringsbeleid maakt het hen lastig deze taak als vanouds te vervullen. Veel corporaties hebben minder ruimte voor nieuwbouw en zijn genoodzaakt huren te verhogen en woningen te verkopen. Daarnaast hebben veel bewoners last van stijgende energielasten. De groep mensen die een beroep moet doen op de sociale woningvoorraad zal de komende jaren mogelijk groter worden.

In het plangebied worden ten noorden van het Windepad 49 huurwoningen gerealiseerd. Deze huurwoningen vormen geen onderdeel van de sociale woningvoorraad, maar zijn bestemd voor mensen die vanuit hun sociale huurwoning door willen stromen naar een grotere en duurdere huurwoning. Het probleem van het 'scheefwonen' kan hiermee voor een deel te lijf worden gegaan, zodat er binnen de sociale woningvoorraad weer ruimte ontstaat voor nieuwe mensen die hiervan afhankelijk zijn.

Duurzaamheid:

De gemeente Groningen streeft ernaar dat alle nieuwbouw in Groningen vanaf 2017 energieneutraal is: er wordt niet meer energie verbruikt dan opgewekt. Daarnaast moeten binnen vijf jaar meer dan duizend corporatiewoningen energieneutraal worden gemaakt. In hoofdstuk 4.1 wordt ingegaan op de maatregelen die in dit specifieke project worden toegepast.

Wonen en zorg:

Door grote veranderingen op het vlak van wonen en zorg sluiten veel verzorgingstehuizen hun deuren. Ouderen en zorgbehoevenden zullen hun zorg steeds meer zelf en binnen hun directe omgeving

moeten oplossen. Ondertussen willen steeds meer mensen het liefst oud worden in hun eigen woning en woonomgeving.

Aardbevingen:

Nieuwbouw zal moeten voldoen aan de geldende normen ten aanzien van aardbevingsbestendig bouwen. Dat geldt dus ook voor onderhavig bouwplan. In hoofdstuk 4.1 worden de maatregelen toegelicht specifiek voor dit plan.

2.1.6 Woningbehoefteonderzoek 2015

Voor de gehele regio Groningen-Assen is in 2015 een woningbehoefteonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek biedt meer zicht op het huidige functioneren van de woningmarkt en de verwachte ontwikkelingen in de toekomst.

In het woningbehoefteonderzoek wordt geconstateerd dat de focus meer verschuift van nieuwbouw naar de bestaande woningvoorraad. Tegelijkertijd is er sprake van een trek naar de stad, waarbij met name de stedelijke woonmilieus in trek zijn. Voor de ontwikkeling van de regio is het daarom van belang dat de groei van de stad gefaciliteerd wordt. In de steden is er vooral behoefte aan huurwoningen (appartement en grondgebonden) en koopwoningen in een rij. Ook ouderen kiezen meer voor het wonen in de stad, dichtbij de voorzieningen. Tot slot zal in de stad Groningen in elk geval tot 2040 nog sprake zijn van bevolkingsgroei.

De toevoeging van maximaal 125 woningen in bestaand stedelijk gebied in de wijk Ulgersmaborg biedt mogelijkheden om een deel van de bevolkingsgroei in Groningen en de trek naar de stad op te vangen. De binnenstedelijke ligging van het plangebied maakt de locatie aantrekkelijk voor zowel starters als doorstromers en eventueel ouderen.

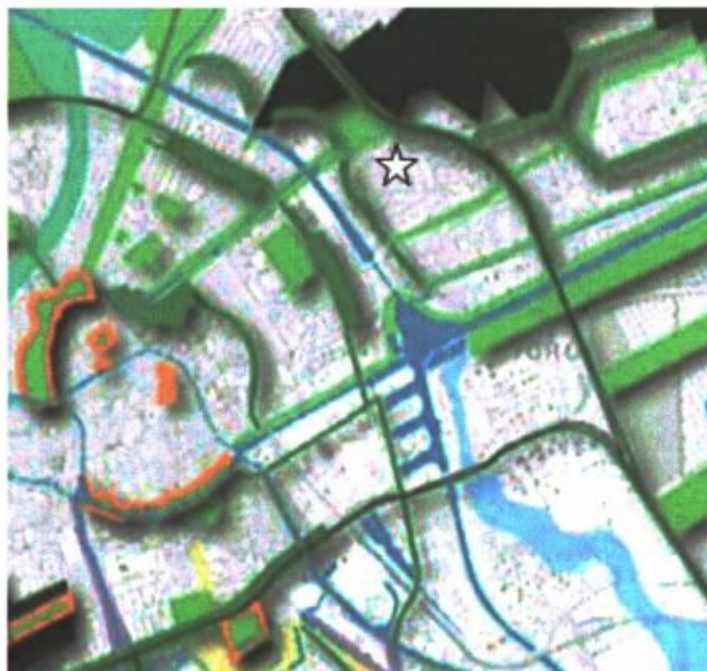
Aan de bepalingen ten aanzien van het opnemen van nieuwe woningen in bestemmingsplannen, conform artikel 4.7 van de provinciale omgevingsverordening, wordt voldaan. Het plan is in overeenstemming met het provinciaal woningbouwbeleid.

2.1.7 Groenstructuurvisie 'Groene pepers 2009'

In de groenstructuurvisie Groene Pepers doet de gemeenteraad uitspraken over de kwaliteit, kwantiteit en de betekenis van het groen in de stad.

In de visie is een groenstructuurkaart opgenomen, waarin onderscheid is gemaakt tussen de basisgroenstructuur en de nevgroenstructuur. De basisgroenstructuur heeft waarde voor de gehele stad, de nevgroenstructuur heeft meer betekenis op wijk- of buurtniveau. Voor de basisgroenstructuur is de gemeente Groningen in eerste instantie verantwoordelijk, waarbij gestreefd wordt naar versterking van de functionele kwaliteit en complementering van de samenhang in het netwerk. Bij de nevgroenstructuur wordt nadrukkelijk gestreefd naar medeverantwoordelijkheid en participatie van bewoners en beheerders bij de inrichting en het beheer.

De basisgroenstructuur rond het plangebied bestaat uit verbindend groen langs de Pop Dijkemaweg en langs het oostelijk deel van de ringweg in Groningen. In het plangebied zelf komt geen basisgroenstructuur voor.



Basisgroenstructuur in de groenstructuurvisie

Het deel van de Pop Dijkemaweg dat ligt tussen de Melisseweg en het Kervelpad maakt onderdeel uit van het plangebied. Het verbindend groen wordt hier in de praktijk gevormd door de bomenrij ten westen van de weg en de groenstrook ten oosten van de weg. De bomenrij direct ten westen van de weg is binnen dit bestemmingsplan opgenomen binnen de verkeersbestemming en kan op basis van de gemeentelijke kapverordening niet zonder meer gekapt worden. Specifieke regels om deze bomen te beschermen zijn dan ook niet aan de orde.

Van de groenstrook ten oosten van de Pop Dijkemaweg zijn vooral de hoeken langs het Kervelpad en de Melisseweg voorzien van volwassen en beeldbepalende bomen. De bomen in combinatie met de overige beplanting ter plekke is dermate beeldbepalend dat hier een groenbestemming is opgenomen.

2.1.8 Bomenstructuurvisie Groningen 2014

In 2014 heeft de gemeenteraad van Groningen de bomenstructuurvisie 'sterke stammen' vastgesteld. De bomenstructuurvisie geeft de huidige situatie weer en geeft een doorkijk naar de gewenste situatie zoals de gemeente Groningen die in de komende 10 jaar wil realiseren.

De bomen in de stad zijn verdeeld in een bomenhoofdstructuur en een bomennevenstructuur. De hoofdstructuur bestaat uit bomen die voor het stadsaanzicht beeldbepalend zijn, die een cultuurhistorische waarde hebben of die langs belangrijke historische routes of waterwegen staan. De bomennevenstructuur ligt vaak in de woonwijken.



Hoofdstructuur in de bomenstructuurvisie

Ulgersmaborg, waar het plangebied onderdeel van uitmaakt, bestaat voor een deel uit woongebied en voor een deel uit bedrijventerrein. Door het gebied loopt een aantal parkzones die onderdeel uit maken van de hoofdstructuur. De historische routes Ulgersmaweg en Pop Dijkemaweg zijn onderdeel van de hoofdstructuur.

Ook het park dat direct ten zuiden van het plangebied ligt vormt onderdeel van de hoofdstructuur. Vanuit dit park loopt in noordelijke richting een groene verbinding met daarin opgenomen een watergang, een onverhard wandelpad en deels een bomenrij. Deze groene verbinding, die ook dwars door het plangebied loopt, is ook onderdeel van de hoofdgroenstructuur in de bomenstructuurvisie. In dit bestemmingsplan krijgt deze verbinding dan ook, net als in het voorheen geldende bestemmingsplan, een groenbestemming.

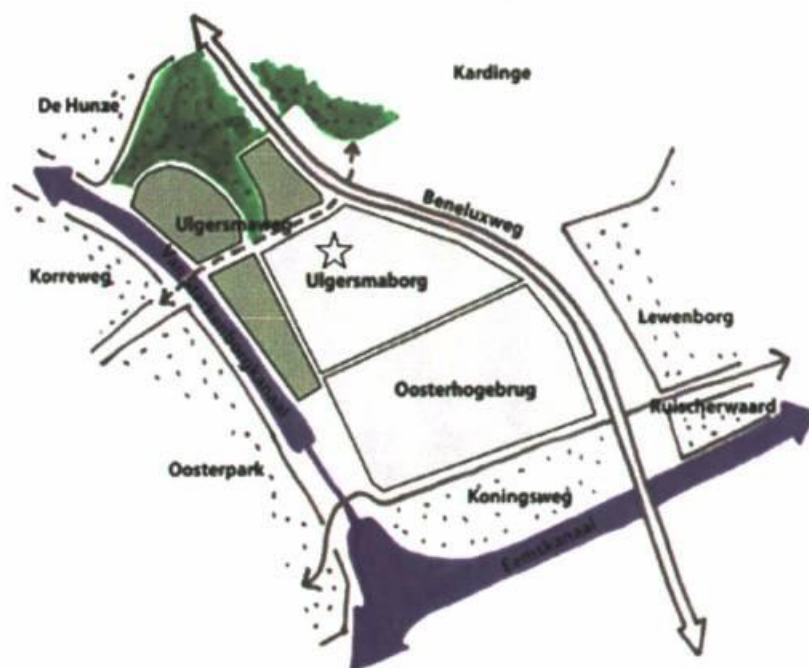
Hoofdstuk 3 De beoogde ontwikkeling: het stedenbouwkundig plan

3.1 Ruimtelijk-functionele structuur

Het plangebied ligt vormt onderdeel van de wijk Ulgersmaborg, dat gelegen is tussen het Van Starckenborgkanaal en de Beneluxweg.

Iets ten westen van het plangebied ligt de Ulgersmaweg, waaraan bedrijvigheid is gelegen. De bedrijvigheid grenst aan de achterzijde aan het Van Starckenborgkanaal. Het plangebied grenst echter niet direct aan de bedrijvigheid, maar aan woningen langs de Pop Dijkemaweg die gelegen zijn tussen het plangebied en de genoemde bedrijvigheid. Ook iets ten noorden van het plangebied, aan de Melisseweg, is bedrijvigheid aanwezig. Hetzelfde geldt voor het oosten van het plangebied.

Het plangebied zelf vormt met het scholencomplex in de huidige situatie een overgangszone tussen de bedrijvigheid in het noorden / oosten en de bestaande woningen ten zuiden en westen van het plangebied.



*Weergave van de ruimtelijk-functionele structuur
(bron: bestemmingsplan Oosterhogebrug en Ulgersmaborg)*

In de nieuwe situatie blijft de hoofdgroenstructuur langs de Pop Dijkemaweg, het Windepad, het Kervelpad en langs de groene noord-zuid verbinding zoveel mogelijk intact. In onderstaande afbeelding is de toekomstige situatie van het plangebied inzichtelijk gemaakt, waarbij de verkaveling nog kan wijzigen. De hoofdgroenstructuur en hoofdinfrastructuur ligt hierbij wel al vast.



Uitsnede stedenbouwkundig plan Melisseweg Groningen (indicatief)

3.2 Wonen

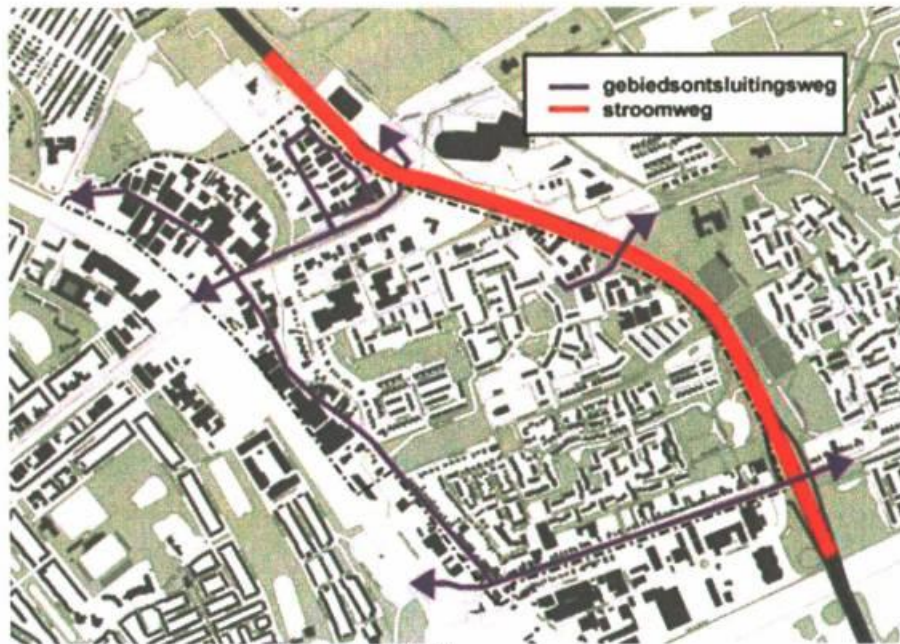
In het plangebied is ruimte voor maximaal 125 grondgebonden woningen, waarvan 49 huurwoningen ten noorden van het Windepad. De huurwoningen worden uitgevoerd in zeven bouwblokken met daarin zeven rijwoningen. Elke woning krijgt daar een grondoppervlak van ongeveer 5,4 meter bij 9,6 meter en wordt ongeveer 10 meter hoog (nokhoogte).

De overige woningen worden grondgebonden koopwoningen, waarbij de woningen ten oosten van de nieuw te realiseren watergang worden uitgevoerd als rijwoningen. De woningen die tussen de Pop Dijkemaweg en de nieuw te realiseren watergang komen krijgen een lagere dichtheid, waarbij gedacht kan worden aan twee-onder-een-kappers of vrijstaande woningen. Deze typen woningen sluiten aan bij de lage woningdichtheden die al aanwezig zijn langs de Pop Dijkemaweg.

3.3 Verkeer

Voor de afwikkeling van het verkeer in en rond het plangebied wordt gebruik gemaakt van de al aanwezige infrastructuur. De belangrijkste verbinding hierbij naar het noorden en zuiden zijn de gebiedsontsluitingswegen Ulgersmaweg en Pop Dijkemaweg, die in het westen van het plangebied liggen. Deze wegen verbinden het gebied met de noordelijk gelegen gebiedsontsluitingsweg Kardingeweg en de zuidelijk gelegen gebiedsontsluitingsweg Rijksweg (beide 50 km/u wegen), die vervolgens aansluiting geven op de oostelijke ringweg van Groningen. Ten zuiden van het plangebied ligt de gebiedsontsluitingsweg Akeleiweg, een 30 km/u weg die zuidelijk Ulgersmaborg ontsluit op de oostelijke ringweg. Op onderstaande afbeelding is de hoofdinfrastructuur van het plangebied verbeeld.

Parallel aan de Kardingeweg loopt een vrijliggende busbaan, die het plangebied een snelle verbinding geeft met de binnenstad van Groningen en met de oostelijk gelegen wijken.

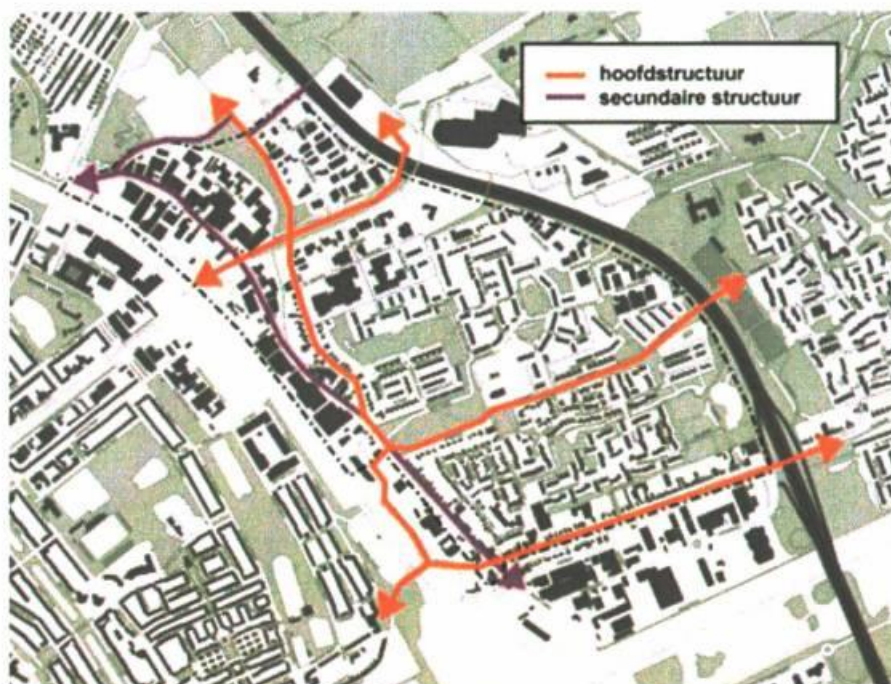


Ontsluitingswegen

Voor het fietsverkeer heeft de gemeente Groningen onderscheid gemaakt tussen een hoofdstructuur en een secundaire structuur. Dit staat in de beleidsnota Fietsverkeer 2000.

In en rond het plangebied behoren de Rijksweg, Pop Dijkemaweg (noordelijk deel), Stadsweg en Kardingerweg/Oosterhamrikbaan tot de hoofdfietsstructuur. Daarnaast behoren de Pop Dijkemaweg (zuidelijk deel), de route Kruidenpad-Rozemarijnstraat en het Windepad tot de secundaire fietsstructuur.

In het plangebied worden geen nieuwe fietspaden aangelegd en ten behoeve van de planontwikkeling hoeven er geen bestaande fietspaden te worden verplaatst. Alleen een deel van het bestaande fietspad langs het Windepad wordt aangepast zodat hier ook bestemmingsverkeer kan komen voor de te bouwen woningen.



Fietsroutes

3.4 Parkeren

Het plan moet voldoen aan de beleidsregels parkeernormen van de gemeente Groningen. In de regels van dit bestemmingsplan is het voldoen aan de parknorm die voortvloeit uit de beleidsregels als eis opgenomen. Voor alle woningen in dit plan geldt de parkeereis uit de beleidsregels zoals geldend op het moment van de binnenkomst van een aanvraag omgevingsvergunning. De woningen worden voorzien van één à twee parkeerplaatsen op eigen terrein, de overige parkeerplaatsen komen in de openbare ruimte.

Een deel van de openbare parkeerplaatsen wordt gerealiseerd aan de Melisseweg. Deze weg vormt echter geen onderdeel van het plangebied, aangezien deze gronden in het huidige bestemmingsplan reeds zijn aangewezen voor de bestemming 'Verkeer'. Het juridisch-planologisch kader ter plaatse van de Melisseweg blijft dus gelijk.

3.5 Openbare ruimte

3.5.1 Groenstructuur

Als gevolg van het plan wordt een deel van het Windepad ook toegankelijk voor autoverkeer. Het plan voorziet echter wel in een nieuwe groenverbinding in het verlengde van het bestaande park ten zuiden van het plangebied. In noord-zuidelijke richting wordt hierbij een nieuwe watergang gegraven, die tevens voorziet in de watercompensatie in het gebied. Hier worden ook nieuwe bomen aangeplant, net als langs een deel van het Kervelpad, Melisseweg en de bestaande groene noord-zuid verbinding midden in het plangebied.

Bomen Effect Analyse

Voor het kappen van bomen met een stamdoorsnede van 20 centimeter en houtopstanden is een omgevingsvergunning nodig en dient een Bomen Effect Analyse (BEA) te worden vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders.

Voor de realisatie van het voorlopig stedenbouwkundig ontwerp moeten globaal 70 bomen en enkele houtopstanden worden gekapt. Daaronder vallen ook 9 grote bomen (Abelen) en daaronder groeiend bosplantsoen aan de Pop Dijkemaweg. In de bomenstructuurvisie is aangegeven dat er langs deze weg een bomenhoofdstructuur moet groeien, met gestrooid bomen/boomgroepen. Met de voorgestelde ingreep blijft dat in stand.



Groen aan de Pop Dijkemaweg waarvan een gedeelte wordt gekapt

De ambitie bestaat om bij ruimtelijke ingrepen een teruggang van het groenareaal te voorkomen zoals in de groenstructuurvisie is vastgesteld. Te kappen groen moet daarvoor 1 op 1 worden gecompenseerd. In het ontwerp-stedenbouwkundig plan zijn voorstellen gedaan voor herplant. In een uitwerking van het ontwerp zal de daadwerkelijke kap en de haalbaarheid van de voorgestelde herplant worden uitgewerkt. Een globale analyse maakt duidelijk dat de compensatie van het te kappen groen met deze bebouwingsdichtheid voor een groot deel niet in het plangebied kan worden gerealiseerd.

Per fase in de bouw van de woningen zal een deel-BEA aan het college van burgemeester en wethouders worden voorgelegd, op basis waarvan een omgevingsvergunning voor het vellen van houtopstanden kan worden verleend.

3.5.2 Waterstructuur

De bestaande waterstructuur in het gebied wordt gehandhaafd en deels zelfs versterkt door het graven van een nieuwe watergang. De nieuwe watergang wordt in het verlengde van het bestaande park gerealiseerd en zal verbonden worden met de al aanwezige watergangen. Deze verbinding kan onder andere tot stand komen door middel van een ondergrondse buisleiding of een duiker.

Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden / omgevingsaspecten

4.1 Duurzaamheid, energie en leefomgevingskwaliteit

De gemeente Groningen heeft de ambitie uitgesproken dat nieuwbouwwoningen vanaf 2017 energieneutraal worden opgeleverd. Daarbij moet ook gekeken worden naar de buitenruimte, bijvoorbeeld de openbare verlichting, het groen, water en materiaalgebruik.

Voor de woningbouwontwikkeling wil de gemeente:

- de bouwers, ontwikkelaars en kavelkopers uitdagen om zo duurzaam mogelijk te bouwen;
- de potentiële kopers zo goed mogelijk informeren over de mogelijkheden op dit vlak en de voordelen daarvan.

Uit onderzoek blijkt dat het realiseren van een energieneutrale woning of een woning zonder energierekening ('energienotanul') inmiddels een rendabele investering is, die ook nog eens waardevast is.

Daarnaast is er vanaf 1 januari 2015 meer ruimte voor de financiering van energiezuinige maatregelen. De gemeente gaat er dan ook vanuit dat de toekomstige bewoners, maar ook de ontwikkelaars / bouwers er voor kiezen om woonconcepten aan te bieden die energienotanul zijn, of energieneutraal.

Maar ook op het vlak van duurzaamheid hebben kopers keuzevrijheid, dus kopers kunnen ook kiezen voor een woning die alleen voldoet aan het Bouwbesluit (EPC 0,4 per 1 januari 2015).

Van belang daarbij is wel dat deze woningen toekomstbestendig zijn. Dat wil in dit geval zeggen dat de woning op termijn op relatief eenvoudige wijze energieneutraal te maken is (norm vanaf 2020). Dat betekent dat deze woningen minimaal zijn voorzien van een heel goede schil, waardoor de warmtevraag beperkt is. Daarbij moet de woning geschikt zijn om op een later moment energieneutraal te maken, bijvoorbeeld door extra zonnepanelen te plaatsen en/of een warmtepomp. Ook worden de mogelijkheden verkend om collectief zonnepanelen te laten plaatsen, bijvoorbeeld op de naastgelegen parkeervoorzieningen of in de groenzone onder de hoogspanningsleidingen.

Tot slot zullen kopers geïnformeerd worden over de mogelijkheden om kwaliteitseisen/garanties te stellen aan de woning die men koopt (bij de extra financiering voor energie is dit zelfs voorwaarde). Doel van deze eisen/garanties is om er toe bij te dragen dat de woning presteert, zoals is beloofd bij de verkoop.

Aardbevingsbestendig bouwen

De gemeente Groningen, en dus ook het voorliggend plangebied, ligt binnen het gebied waarvoor door de rijksoverheid de voorlopige richtlijn voor aardbevingsbestendig bouwen van toepassing is verklaard (NPR 9998). Deze richtlijn zal te zijner tijd worden vervangen door een meer definitieve regeling en bijbehorende normering.

De gemeente vindt het belangrijk dat bij nieuwbouwprojecten (woningbouw- en utiliteitsbouw) aardbevingsbestendig wordt gebouwd. In afwachting van een nieuwe, meer definitieve, regeling zijn met het ministerie van EZ en de NAM daarom afspraken gemaakt over een voorlopige regeling voor vergoeding van meerkosten aardbevingsbestendige nieuwbouw. Het gaat om de redelijkerwijs toerekenbare meerkosten die bij nieuwbouwprojecten worden gemaakt om te voldoen aan de voorlopige richtlijn voor aardbevingsbestendig bouwen (NPR 9998). De regeling geldt zowel voor particuliere als professionele opdrachtgevers.

Aardbevingsbestendig bouwen is ook uitgangspunt in het nu voorliggende plan. Dit wordt verder uitgewerkt in de tekeningen en beschrijvingen die horen bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning.

EPC

De nieuwbouwwoningen worden, conform het Bouwbesluit, gerealiseerd met een lage EPC-norm. Dit brengt met zich mee dat nieuwbouwwoningen verhoudingsgewijs met bestaande woningen minder

energie verbruiken. Daarnaast wordt het voornemen gerealiseerd op een inbreidingslocatie. Van ruimtebeslag op de groene omgeving is dan ook geenszins sprake. De bestaande groenstructuren binnen het plangebied vormen de basis in het stedenbouwkundig ontwerp.

Kwalitatief hoogwaardig wonen gaat niet alleen over energiebesparing. Het gaat ook om andere aspecten van duurzaamheid, zoals materiaalgebruik, aanpasbaarheid van gebouwen en om de relatie met de (stedelijke) omgeving, waaronder stadsecologie. De ambitie is om te bouwen met zo min mogelijk (milieu)kwaliteitsverlies in leefomgeving, natuur en landschap.

Daarnaast worden duurzaamheidsprincipes in de bouw en bij stedelijke ontwikkeling structureel toegepast.

Geconcludeerd wordt dat met het voorgenomen plan in voldoende mate rekening is gehouden met het aspect duurzaamheid.

4.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het kader van de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking is nagegaan of het woningbouwplan op deze locatie voldoet aan de criteria die de Ladder stelt.

De eerste vraag is of de ontwikkeling past in een regionale behoefte. De locatie is opgenomen binnen het woningbouwcontingent in de Regio Groningen – Assen en de aantallen passen in de planning daarvan. Daarmee is de regionale behoefte vastgesteld.

De tweede vraag is of de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden. Het gaat hier om een binnenstedelijke locatie die vrijkomt door vertrek van een onderwijsinstelling. Er wordt dus geen beslag gedaan op buitenstedelijk gebied, maar het bestaand stedelijk gebied wordt op een positieve wijze vernieuwd. Het is voor de woningmarkt in de stad van belang de woningproductie goed op gang te houden. Het project heeft een positief effect op het karakter van het gebied en de aansluiting van de woonwijk Ulgersmaborg op de stad. In de ontwikkeling is door de gemeente gestuurd op inspanningen om het programma goed in te passen, door aandacht voor meer (half)vrijstaande woningen en meer beleggershuur.

4.3 Archeologie

In 1992 is door Nederland het Verdrag van Valetta ondertekend, ook wel 'verdrag van Malta' genoemd. Het verdrag van Malta is wettelijk vertaald in 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 een paragraaf archeologie te bevatten, waarin wordt aangegeven welke archeologische waarden in het plan aanwezig, dan wel te verwachten zijn. Daarnaast dient het bestemmingsplan regels te bevatten om eventueel aanwezige archeologische waarden te beschermen. Die regels kunnen in enkele op archeologische gronden geselecteerde gebieden aan een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk of voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden worden verbonden. Daarmee wordt de aanvrager van een dergelijke vergunning verantwoordelijk voor het behoud van archeologisch erfgoed. De Monumentenwet 1988, de erfgoedverordening van de gemeente en dit bestemmingsplan beschrijven vervolgens de procedure.

In het voorgaande bestemmingsplan 'Oosthoogerbrug en Ulgersmaborg' is aangegeven dat er in het grootste gedeelte van het plan geen archeologisch (voor)onderzoek is verricht en dat de gegevens in het plan over de ligging van archeologische waarden daarmee (nog) schaars zijn. Daarom is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor het bouwen van een bouwwerk of voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden. Het stelsel is alleen opgenomen voor de gebieden waar archeologische waarden worden verwacht. In afbeelding 11 is te zien waar er rondom de Melisseweg sprake is van een archeologische verwachting en waar een omgevingsvergunningstelsel (voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of

werkzaamheden) van kracht is.



Uitsnede bestemmingsplan Oosthoogerbrug en Ulgersmaborg, archeologische verwachting ter plaatse van rode arcering

In het plangebied is er sprake van een archeologische verwachting op en ten westen van de groene verbindingzone dat in noord-zuidelijke richting door het plangebied loopt. Ter plaatse is een dubbelbestemming Waarde-Archeologie 2 opgenomen. De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor het behoud van archeologische waarden. Voor het bouwen van bouwwerken met een grotere oppervlakte dan 500 m² en een grotere diepte dan 30 cm geldt dat een omgevingsvergunning (voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden) noodzakelijk is.

De te realiseren woningen in het gebied met de archeologische verwachting hebben gezamenlijk een grotere oppervlakte dan 500 m², waardoor ter plaatse een omgevingsvergunningplicht geldt. Deze omgevingsvergunningplicht is ook in het nieuwe bestemmingsplan opgenomen.

Bij de omgevingsvergunningplicht geldt dat uitsluitend mag worden gebouwd nadat een archeologisch rapport is overlegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat volgens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld. Als archeologische waarden worden aangetroffen moet een advies worden ingewonnen bij een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg. Deze persoon adviseert ten aanzien van de voorgenomen werken.

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van de bovenstaande bepaling als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

1. 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.
2. 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.
3. Er worden technische maatregelen getroffen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden.
4. Er wordt archeologisch onderzoek door middel van opgraving uitgevoerd.
5. De bouw van het bouwwerk wordt begeleid door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning, waarbij aan één van bovenstaande voorwaarden is

voldaan, wordt een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg om advies gevraagd.

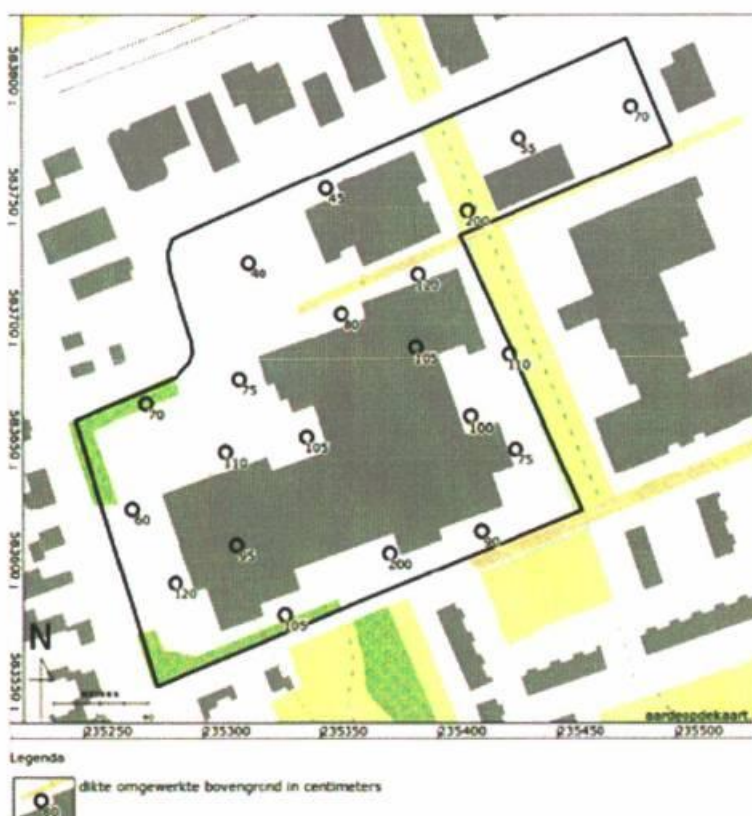
Gezien de plicht uit het huidige bestemmingsplan om archeologisch onderzoek uit te voeren is ten behoeve van dit ontwikkelingsgerichte bestemmingsplan een archeologisch bureauonderzoek en een booronderzoek verricht door bureau Grondslag¹. Op 17 december 2015 is het onderzoeksrapport opgeleverd, dat als losse bijlage is opgenomen bij dit bestemmingsplan.

In het onderzoeksrapport is aangegeven dat het plangebied in de NOaA regio "Fries-Gronings kleigebied" in het dal van de Hunze ligt. In de ondergrond ligt dekzand (Pleistocene afzettingen) bedekt met veen en klei uit het Holoceen. Uit booronderzoek blijkt dat de natuurlijke bodem bestaat uit licht en zwaar ontwikkelde kwelderafzettingen en een ophoogpakket. Het ophoogpakket is ongeveer 40 tot 105 cm dik. In twee boorprofielen is de bodem tot 200 cm geroerd.

De vegetatieniveaus zijn potentiële archeologische niveaus. Uit de diepteligging en parallellen met Eemspoort kan worden afgeleid dat hierin mogelijk archeologische resten van bewoning of landbouw uit de IJzertijd en later aanwezig zijn. Het diepst liggende potentiële archeologische niveau is in meer dan de helft van de boorprofielen nog aanwezig (12 van 21). Indien kelders onder de bestaande bouw ontbreken, kan dit niveau ook nog aanwezig zijn onder de bestaande bebouwing.

Het bovenste archeologische niveau is aanwezig in vier van de 21 boorprofielen. Dit archeologisch niveau is grotendeels vergraven. Het is onwaarschijnlijk dat het nog intact is onder de bestaande bebouwing.

Bij woningbouw kunnen archeologische waarden worden verstoord als de graafwerkzaamheden dieper zijn dan de dikte van de omgewerkte bovenlaag, zoals aangegeven op onderstaande afbeelding.



Overzicht boorpunten

Daarnaast worden archeologische waarden mogelijk verstoord door het plaatsen van funderingspalen. Indien graafwerkzaamheden plaatsvinden tot in het potentiële archeologische niveau, wordt in het onderzoeksrapport aanbevolen eerst proefsleuven te graven zodat kan worden vastgesteld of

daadwerkelijk archeologisch waarden aanwezig zijn, en wat de aard, datering, omvang en waarde daarvan is.

Het onderzoeksrapport is door de gemeentelijke archeoloog beoordeeld en akkoord bevonden. Daarbij is aangegeven dat er drie momenten kunnen zijn waarop in de bodem wordt geroerd:

1. Bij de sloop van de huidige bebouwing;
2. Bij het bouwrijp maken en aanleggen van ondergrondse riolen, kabels en leidingen;
3. Bij het bouwen zelf in de vorm van funderingspalen, -balken en bouwputontgraving.

Verder is aangegeven dat het rapport voldoende onderbouwing is zodra het grondwerk zich beperkt tot het aangetoonde pakket ophogingsgrond. Zodra de grondwerkzaamheden dieper gaan is een aanvullend onderzoek noodzakelijk in de vorm van proefsleuven. Als de diepere verstoringen veroorzaakt worden door funderingspalen, dan geldt op basis van de Beleidsregels Archeologie een vrijstelling van maximaal 5% van het oppervlak dat bebouwd gaat worden. Die grens wordt in Groningen zelden gehaald.

4.4 Ecologie

4.4.1 Ecologische groenstructuur

Ulgersmaborg, waar het plangebied deel van uitmaakt, kenmerkt zich door grote oppervlakten openbaar groen. Ze bevinden zich met name in meer centraal gelegen groene "longen", langs de randen van het plan en langs verschillende fietspaden en wegen. Eén van die groene longen wordt gevormd door het bestaande park ten zuiden van het Kervelpad. Daarnaast zijn er in Ulgersmaborg de ecologische verbindingzones, vaak gekoppeld aan boomstructuren. De Pop Dijkemaweg is met zijn boomstructuren zo'n ecologische verbindingzone.

De groengebieden en verbindingzones zijn grotendeels vastgelegd op de Stedelijke Ecologische Structuurkaart van 2014.



- ecologisch waardevol gebied
- te ontwikkelen/versterken ecologische groen verbinding
- te ontwikkelen/versterken waterverbinding

Stedelijke ecologische structuurkaart (2014)

Hier leven belangrijke (deel)populaties van onder andere verschillende en beschermde vleermuissoorten, marters, egels, muizen, vlinders en veel vogelsoorten. Verschillende

vleermuissoorten gebruiken de boomstructuren en/of waterwegen als foerageerplek en trekroute. Deze trekroutes zijn wettelijk beschermd. Behoud en versterking van deze zones is van groot belang. Genetische uitwisseling en klimaatopwarming vragen om duurzame goed functionerende ecologische verbindingen.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen geldt niet alleen het behoud van de genoemde groengebieden en verbindingzones, maar ook het veiligstellen en ecologisch functioneel houden van de 'ecologische stadspoorten', zoals de Stadsweg, de noordpunt van de Pop Dijkemaweg en de flessenhalsverbinding langs het Stratinghpad. Deze vormen een verbinding of aansluiting met het buitengebied en de nationale Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Voorts zijn alle boomstructuren in het gebied waardevol voor vogels en vleermuizen als nestplaats, voedselvoorziening en trekroute.

De inrichting en het beheer moeten afgestemd zijn op het Doelsoortenbeleid Noord.

4.4.2 Waterstructuur

Voor de ecologische structuur zijn de bestaande en nieuw te creëren watergangen in het plangebied van belang. De wateren zijn belangrijke voortplantingsbiotopen voor vissen, watervogels, amfibieën en libellen. Vogels, maar ook vleermuizen, gebruiken ze eveneens als foerageergebied. Voor ecologische wateren wordt gestreefd naar een hogere waterkwaliteit (sanering riooloverstorten), doorzicht, doorstroming, ondergedoken waterplanten en het ontwikkelen van ecologische oevers. Bij de meeste watergangen is het doorzicht en de doorstroming nog onvoldoende. De taluds zijn vaak zeer steil of hard waardoor ecologische kwaliteiten in de vorm van oeverbeplanting ontbreken. Water en oevers zijn van belang als effectieve trekroute voor daaraan verbonden flora en fauna.

4.4.3 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 naast een waterstructuur 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 is niet alleen het behoud van de genoemde kerngebieden en verbindingen van belang. Het ecologisch omvormen van de grote gazonpartijen en het verbeteren van de kwaliteit van het watersysteem kan de soortenvariatie aanzienlijk verhogen. Tevens kan ecologische winst geboekt worden bij een beter ecologisch beheer van de aansluitende groenzones langs de ringweg.

Alle boomstructuren in het gebied zijn waardevol voor vogels en vleermuizen als nestplaats, voedselvoorziening en trekroute.

De inrichting en het beheer van alle groengebieden moeten afgestemd zijn op het Doelsoortenbeleid Noord.

4.4.4 Overige aandachtspunten

Bij renovatie en nieuwbouwplannen is het noodzakelijk voorzieningen voor waardevolle stadsdieren als gierzwaluwen, huismussen, roodstaarten en verschillende vleermuissoorten als randvoorwaarde op te nemen. Op platte daken met grind worden wel scholekster- of visdiefjesnesten gevonden. Deze zeldzamer geworden soorten van het kustlandschap laten zich in de stad steeds vaker door grinddaken verleiden.

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.

4.4.5 Onderzoek

Ter uitvoering van de verplichtingen van de Flora- en faunawet en vanwege de nabijheid van de ecologische groenverbinding langs de Pop Dijkemaweg en het ecologisch waardevolle gebied dat gevormd wordt door het park ten zuiden van het Kervelpad is een ecologische quickscan uitgevoerd in het plangebied. De quickscan is uitgevoerd door bureau eCorné, is op 31 december 2015 opgeleverd en is als losse bijlage bij deze toelichting opgenomen².

Uit de quickscan blijkt dat er geen effecten van het plan op beschermde Natura 2000 of EHS gebieden (De Koningslaagte, Leekstermeergebied) of in de directe omgeving zijn te verwachten.

Het plangebied zelf heeft geen betekenis voor streng beschermde soorten uit tabel 2 en/of 3 van de Flora en faunawet. Deze soorten zijn in het plangebied niet waargenomen, en worden ook niet verwacht. Vleermuizen vormen daarop een uitzondering, deze komen wel in het gebied voor. Om die reden is een vleermuisonderzoek³ uitgevoerd in het plangebied, deze is als losse bijlage opgenomen bij deze toelichting. Uit het onderzoek blijkt dat bij de sloop van de gebouwen in het plangebied een vaste rust- en verblijfplaats van de gewone en ruige dwergvleermuis wordt vernietigd. Het vernietigen van de genoemde verblijfplaatsen is een overtreding van artikel 11 van de Flora- en faunawet. Voor de sloop moet er ontheffing op grond van artikel 75 van de Flora- en faunawet worden aangevraagd. Deze is ingediend bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland van het ministerie van Economische Zaken.

Verder zijn er geen jaarrond beschermde nesten van vogels aangetroffen. Bij het plan tot kappen van bomen dient vooraf bepaald te worden of jaarrond beschermde nesten aanwezig zijn. Bomen met jaarrond beschermde nesten mogen niet gekapt worden.

4.4.6 Gevolgen van bouwplannen

Voor het kappen van bomen met een stamdoorsnede van 20 centimeter is een omgevingsvergunning nodig en dient een bomeneffectanalyse (BEA) te worden gemaakt.

Door de planontwikkeling zal mogelijk aan de Pop Dijkemaweg een aantal bomen in de hoofdbomenstructuur en de te versterken ecologische verbindingszone aldaar moeten worden gekapt. Dit moet verder worden uitgewerkt in een Bomen Effect Analyse. Als compensatie wordt de ecologische verbindingszone omgeleid via de nieuwe watergang even ten oosten van de Pop Dijkemaweg, alwaar nieuwe boomaanplant zal komen. De bomen daar zullen een grotere maat inheemse bomen (vanaf 30-35 cm) moeten zijn.



Op het moment dat in het plangebied bomen moeten wijken voor bebouwing (dus zowel aan de Pop Dijkemaweg als elders) moet een aanvullend vleermuisonderzoek worden gedaan. Het bovenvermelde onderzoek richt zich nl. uitsluitend op verblijfplaatsen in gebouwen. Vleermuizen huizen echter ook in bomen. Dit onderzoek moet worden uitgevoerd voordat Bomen Effect Analyses worden vastgesteld voor de deelplannen van het bouwproject.

4.5 Water

4.5.1 Beleid

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

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

Beleidskader

Het beleid is vertaald in ambities voor de Gemeente Groningen. Na het maken van het eerste 'verbrede' GRP: het Groninger Water- en Rioleringsplan (GWRP) is het water- en rioleringsbeheer in Groningen goed op orde, maar in de totale waterketen moet worden bespaard en het moet efficiënter. Daarbij is het denken over afval sinds een aantal jaren aan het veranderen. Afval bestaat eigenlijk niet meer. Vrijwel alles wat we oorspronkelijk bestempelden als afval, kan na bewerking opnieuw worden benut. Dit kan zijn voor energieproductie, maar in veel gevallen zijn er ook hoogwaardiger toepassingen mogelijk.

Afvalwater bijvoorbeeld bevat energie en voedingsstoffen die kunnen worden gebruikt in de landbouw. Maar naast nuttige stoffen bevat afvalwater ook steeds meer stoffen die we niet in het milieu willen hebben, zoals medicijnresten. Deze ontwikkelingen leiden tot nieuwe doelen, zoals het energiezuiniger maken van de afvalwaterketen, het sluiten van kringlopen door innovatie en het verbeteren van zuiveringsprocessen. Daarnaast blijven uiteraard de bestaande doelen voorop staan, zoals een water- en rioleringsstelsel dat de volksgezondheid waarborgt en waar de burger op kan vertrouwen. Samenwerking kan er voor zorgen dat de bestaande als nieuwe doelen efficiënter en goedkoper kunnen worden behaald.

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

4.5.2 Openbare ruimte

Waterstructuur in het plangebied

Het plangebied valt onder de polder Grondzijk van waterschap Noorderzijlvest. Ter plaatse wordt een constant peil gehanteerd van NAP -1.4 meter.

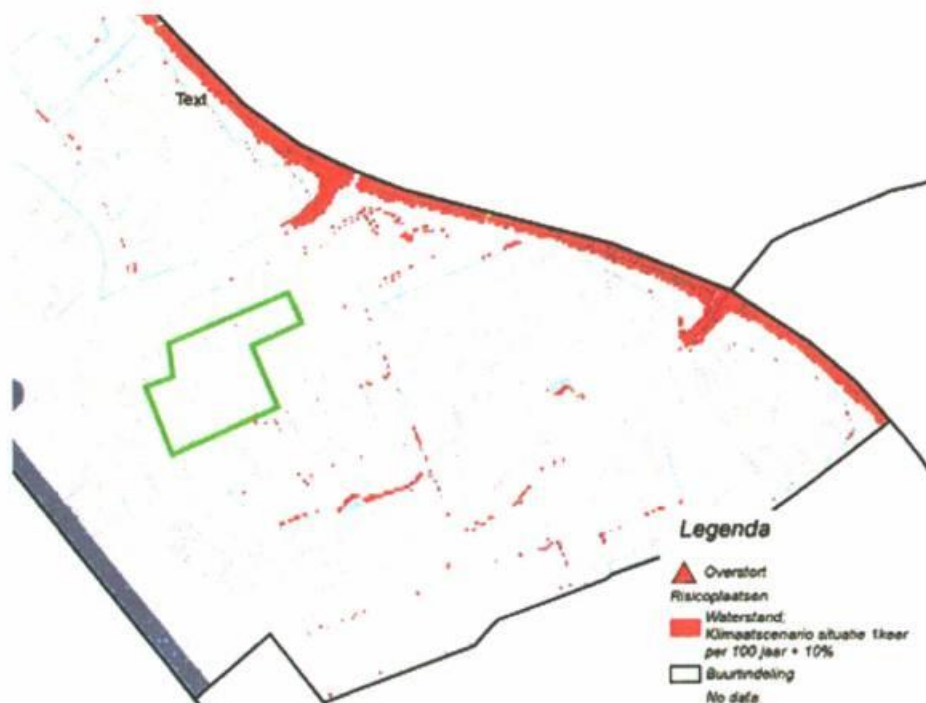


Leggerkaart met de waterstructuur van Ulgersmaborg

Het plangebied bevat zelf geen hoofdwaterringen. De dichtstbijzijnde hoofdwaterringen bevinden zich ten noorden en ten oosten van het plangebied (Ulgersmatocht, Bovenstreekstertocht en Keukensloot). In bovenstaande afbeelding is de waterstructuur in en om het plangebied verbeeld. In het plangebied bevinden zich wel schouwsloten. Eén van deze sloten, langs het Kervelpad, wordt gedeeltelijk gedempt om de aanleg van parkeerplaatsen mogelijk te maken. Ter compensatie daarvan wordt er in het plangebied een nieuwe sloot gegraven (zie rode stippellijn). Deze nieuwe sloot komt parallel aan de Bovenstreekstertocht te liggen, in de op de verbeelding aangegeven groenstrook.

Waterberging

In de huidige situatie is in Ulgersmaborg voldoende oppervlaktewater aanwezig om het neerslagoverschot dat tijdens het klimaatscenario optreedt te kunnen bergen en risico's op wateroverlast te beperken. De berekende maximale waterstandstijging bedraagt circa 75 centimeter. De kans op overlast is in Ulgersmaborg alleen aanwezig in het oosten, dus buiten het plangebied. (zie onderstaande afbeelding).



Overzicht risicoplaatsen, indicatieve grens plangebied in groene contour
(bron: Stedelijke Wateropgave)

4.5.3 Randvoorwaarden/ omgevingsaspecten

Water en riolering bij ontwikkelingen

Bij ontwikkelingslocaties moet rekening worden gehouden met de gevolgen van een eventuele toename van verhard en bebouwd oppervlak. Bij verdere verstedelijking en verharding van de grond komt regenwater sneller tot afstroming en kan meer wateroverlast optreden bij hevige regenbuien. 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. Bij plannen tot 10ha wordt als vuistregel een compensatie van 10% van de toename van het verharde en / of bebouwde oppervlak in de vorm van oppervlaktewater geëist. Onderhavig plangebied gaat echter over die grens heen, waardoor niet met deze vuistregel kan worden gewerkt. In dergelijke gevallen (tot 200ha) bepaalt het waterschap de hoeveelheid benodigde watercompensatie.

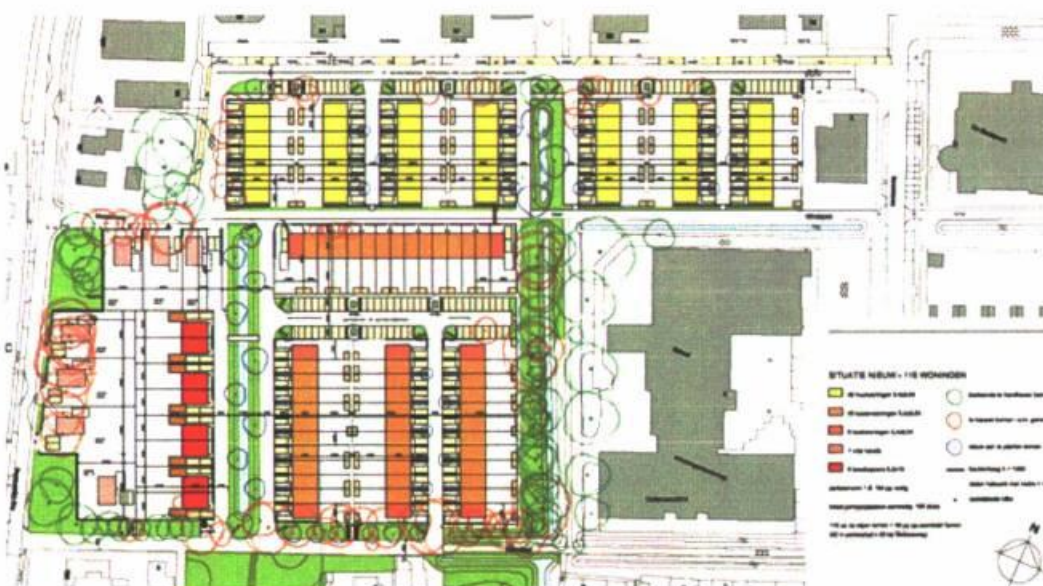
Vergelijking planologische situatie in verband met watercompensatie:

Het plangebied is in de huidige situatie bebouwd met twee schoolgebouwen en verder grotendeels verhard ten behoeve van parkeren en speelpleinen. In de toekomstige situatie wordt een woonwijk gecreëerd met grondgebonden woningen met tuinen, bergingen en parkeerplaatsen. De tuinen worden meegerekend als 50% verhard, aangezien de toekomstige bewoners vrij zijn om de tuin al dan niet van bestrating te voorzien.

In onderstaande afbeeldingen is het verschil te zien tussen de huidige situatie en de toekomstige situatie.



Luchtfoto van de huidige situatie

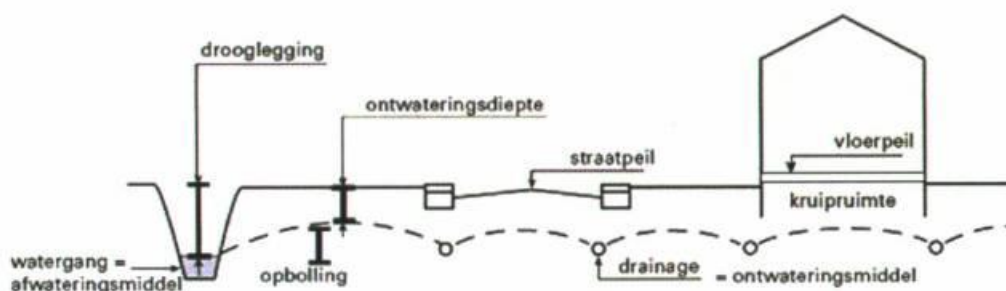


Situatietekening (concept) van de voorgenomen ontwikkeling

In de huidige situatie bedraagt het totaal aan verhard oppervlak (gebouwen, wegen, parkeerterrein en speelplaatsen) ca. 21.400 m². Dit getal is exclusief de wegen die in de nieuwe situatie blijven bestaan. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in ca. 115 woningen met berging of garage. De gezamenlijke oppervlakte van de woningen bedraagt ca. 4.950 m². De nieuwe wegen, paden en openbare parkeerplaatsen zijn samen goed voor ca. 4.735 m². De voor- en achtertuinten bij de woningen hebben een totale oppervlakte van ca. 17.923 m² en tellen mee voor een (fictief) percentage van 50%. Daarmee komt het totaal mee te rekenen verhard oppervlak aan tuinen uit op ca. 8.962 m². Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het totaal aan verharding op basis van de (concept) situatietekening in totaal ca. 18.650 m² bedraagt. Dit resulteert in een verschil van ca. 2.750 m², oftewel een afname van verhard oppervlak. Er is dus geen sprake van een noodzaak tot watercompensatie.

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 1,3 meter zijn ten opzichte van het maaiveld. Bij kruipruimteloos bouwen moet deze afstand minimaal 0,2 meter beneden de fundering zijn. De drooglegging bij winterpeil ten opzichte van het laagste relevante maaiveld bedraagt in Ulgersmaborg 1 meter (bron: Stedelijke Wateropgave Groningen).



Principe afwatering en ontwatering

Riolering

In dit deel van Ulgersmaborg komt overwegend een gemengd stelsel voor. Slechts een klein deel van de wijk ten zuiden van het plangebied is voorzien van gescheiden riolering (Tormentilstraat). Bij de ontwikkeling van het plangebied wordt uitgegaan van de realisatie van een gescheiden stelsel, zoals opgenomen in het beleid van het waterschap Noorderzijlvest.

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.

4.6 Milieu

Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van nieuwe gevoelige bestemmingen mogelijk, te weten maximaal 125 woningen. Ten noorden en westen van het plangebied bevinden zich diverse bedrijven, die mogelijk milieueffecten veroorzaken op de woningen. Voor dit hoofdstuk is daarom onderzocht of er sprake kan zijn van eventuele geluidhinder of geurhinder als gevolg van de bedrijven of dat er externe veiligheidsaspecten in acht moeten worden genomen.

Naast eventuele overlast of risico's als gevolg van de bedrijven is onderzocht wat de gevolgen zijn van de aanwezige infrastructuur voor het plangebied. Hierbij moet gedacht worden aan eventueel transport van gevaarlijke stoffen of geluidhinder. Overige relevante milieuaspecten voor het plangebied zijn de luchtkwaliteit ter plekke, planologisch relevante kabels en (buis)leidingen en de bodemkwaliteit.

4.6.1 Geluid

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. industrielawaai
2. wegverkeerslawaai

3. spoorweglawaai

Spoorwegen zijn niet aanwezig in de omgeving van dit plangebied. In dit geval moeten alleen eventueel industrielawaai en wegverkeerslawaai worden onderzocht.

Industrie lawaai

Het plangebied ligt vrijwel direct ten oosten van het industrieterrein Ulgermaweg / Pop Dijkemaweg. Dit industrieterrein bezit volgens het geldende bestemmingsplan Oosterhoogebrug en Ulgersmaborg geen grote lawaaimakers (inrichtingen genoemd in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer). Het bestemmingsplan staat nieuwe geluidzoneringsplichtige en / of risicovolle inrichtingen ook niet toe, waardoor er geen sprake is van een gezoneerd industrieterrein. Ook de bedrijvigheid ten noorden van het plangebied bezit geen grote lawaaimakers. Ter plaatse zijn alleen bedrijven tot milieucategorie 2 toegestaan. Voor deze categorie bedrijven bedraagt de richtafstand tot gevoelige bestemmingen 30 meter. Aan deze richtafstand kan in het plangebied worden voldaan.

Wegverkeerslawaai

In en langs het plangebied liggen doorgaande wegen zoals de Beneluxweg, Pop Dijkemaweg, Ulgersmaweg, Oosterhamrikbaan en de Rijksweg. Al deze wegen vallen onder de werkingssfeer van de Wet geluidhinder.

De geluidsbelasting 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 geluidsbelasting 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 kan een wegdek bij groot onderhoud worden vervangen door stil asfalt.

Ten behoeve van de nieuw te realiseren woningen is de geluidsbelasting door bureau IDDS onderzocht op meerdere locaties in het plangebied. Hierbij is uitgegaan van die locaties waar op grond van dit bestemmingsplan woningen kunnen worden gerealiseerd en die het dichtst zijn gelegen op de geluidsveroorzakende infrastructuur (worst-case scenario). Voor het onderzoeksrapport is gebruik gemaakt van een zo recent mogelijk inrichtingsplan van het plangebied.

Op 18 januari is het onderzoeksrapport opgeleverd, dat als losse bijlage bij deze toelichting is opgenomen.⁴

In het onderzoeksrapport is aan de hand van recente verkeersgegevens van de Beneluxweg (70 km/u weg), Kardingerweg (50 km/u), Ulgersmaweg (50 km/u), Pop Dijkemaweg (30 km/u), Melisseweg (30 km/u) en Kervelpad (30 km/u) berekend wat de (gecumuleerde) geluidsbelasting bedraagt op de te bouwen woningen in het gebied. De Wet geluidhinder hanteert een voorkeursgrenswaarde van 48 dB op gevels van woningen in binnenstedelijk gebied en een maximaal toelaatbare waarde van 63 dB. Daarbij is het toegestaan om uit te gaan van een aftrek van 2 dB voor wegen waar de snelheid hoger is dan 70 km/u en een aftrek van 5 dB voor de overige wegen. Dit heeft te maken met de verwachting dat het verkeer in de toekomst stiller zal worden.

In het rapport is per weg aangegeven of de voorkeurswaarde van 48 dB op een of meer gevels zal worden overschreden. Uit het onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting van de Kardingerweg, Ulgersmaweg en Kervelpad de voorkeurswaarde niet overschrijdt. Voor alle overige wegen geldt dat de voorkeurswaarde wordt overschreden, maar nergens boven de maximaal toelaatbare waarde van 63 dB.

In situaties waar nieuw te bouwen, geluidgevoelige bestemmingen, een geluidbelasting ondervinden boven de voorkeursgrenswaarde, moet allereerst onderzocht te worden of deze geluidbelasting gereduceerd kan worden door maatregelen aan de bron of door overdrachtsmaatregelen. Voor het verminderen van het wegverkeerslawaai kan gedacht worden aan het verbeteren van het wegdektype en/of het toepassen van geluidschermen. Het vervangen van het wegdek op de Beneluxweg en het

plaatsen van schermen lang de Beneluxweg is echter financieel niet doelmatig. Maatregelen zullen daarom aan de gevels van de nieuw te bouwen woningen zelf moeten worden getroffen. Dit moet op een zodanige manier gebeuren, dat een aanvaardbaar binnenniveau van 33 dB ontstaat. In de paragraaf 'rekenresultaten' van het onderzoeksrapport is te zien voor welke bouwblokken in het gebied maatregelen aan de gevel moeten worden getroffen en als gevolg van welke weg.

Daarnaast moeten in het kader van de planologische procedure hogere waarden worden vastgesteld door de gemeente. Dit gebeurt gelijktijdig met de vaststelling van dit bestemmingsplan, zodat aangetoond kan worden dat het plan uitvoerbaar is op het gebied van geluid. Bij het vaststellen van de hogere waarden moet dan ook worden aangegeven dat de geluidsbelasting zal worden gereduceerd door middel van aanpassingen aan de gevels. Na verlening van de hogere waarde moet vervolgens in het kader van de bouwvergunning aangetoond worden dat wordt voldaan aan de eisen uit het Bouwbesluit en de Wet geluidhinder.

4.6.2 Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang, dat bij de ontwikkeling van woningen in de buurt van hinderverstorende functies ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd en dat de bedrijfsvoering/milieuimte van de betreffende bedrijven niet wordt ingeperkt als gevolg van de beoogde ontwikkelingen.

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzonering om zodoende de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde brochure *Bedrijven en milieuzonering* (editie 2009). In deze brochure worden richtafstanden gegeven tot een rustige woonwijk.

Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging, dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. Bij een gemengd gebied komen direct naast woningen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. De afstanden kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype gemengd gebied.

Bovenstaande is ook van toepassing op het planvoornemen, aangezien sprake is van functie mengen met o.a. wonen, bedrijven en maatschappelijke functies. Daarnaast is op korte afstand ook de Beneluxweg (hoofdinfrastructuur) gelegen.

Aanwezige bedrijven

In directe omgeving van het plangebied is een aantal bedrijven gevestigd (bron: Google, Internet en opdrachtgever). Tevens is in het daar geldende bestemmingsplan ruimte opgenomen voor deze bedrijven. In onderstaande tabel zijn de aanwezige bedrijven opgenomen met daarbij de afstand tot het plangebied en de richtafstand volgens de VNG voor de betreffende bedrijven tot woningen in gemengd gebied. Tevens is de bestemming vanuit het bestemmingsplan opgenomen.

Naam bedrijf	Adres	SBI-code / categorie indeling	Bestemming in bestemmingsplan	Afstand tot de woningen	Minimale afstand tot woningen in gemengd gebied
Dakdekkersbedrijf Hans Top	Melisseweg 79	43 / 2	Bedrijfsbestemming max. categorie 2	27 m	10 m
Fit For Free	Melisseweg 81	931 / 2	Bedrijfsbestemming max. categorie 2	25 m	10 m
Judoschool Martijn Dijkman	Melisseweg 83	931 / 2	Bedrijfsbestemming max. categorie 2	21 m	10 m
Leegstand pand	Melisseweg 85	-	Bedrijfsbestemming max. categorie 2	30 m	-
Jan Buwalda Fotografie	Melisseweg 87	47 / 1	Bedrijfsbestemming max. categorie 2	23 m	0 m
De Marktslager	Melisseweg 89	4722 / 1	Bedrijfsbestemming max. categorie 2	34 m	0 m
Gout International (kantoor)	Melisseweg 91	461 / 1	Bedrijfsbestemming max. categorie 2	23 m	0 m
Monuta uitvaartzorg en verzekering	Melisseweg 93	9603 / 1	Bedrijfsbestemming max. categorie 2	28 m	0 m
Accuraat Installaties BV	Melisseweg 99	43 / 2	Gemengd, max. categorie 2	20 m	10 m
Fred Ribot Tandtechniek	Melisseweg 6	8621 / 1	Gemengd, max. categorie 2	17 m	0 m
Noorderpoort (school)	Melisseweg 17	8532 / 2	Maatschappelijke bestemming	65 m	10 m
HN Werkman College VMNO	Melisseweg 2	8532 / 2	Maatschappelijke bestemming	36 m	10 m
Repeatershop.nl	Ulgersmaweg 27a	47 / 1	Bedrijfsbestemming max. categorie 3	85 m	0 m
Stiggelbout Slagwerk	Ulgersmaweg 27	8552 / 2	Bedrijfsbestemming max. categorie 3	85 m	10 m
Autoservice Meijboom	Ulgersmaweg 29 - 33	451 / 2	Bedrijfsbestemming max. categorie 3	70 m	0 m
Wagenbouw Birza	Ulgersmaweg 39	451 / 2	Bedrijfsbestemming max. categorie 3	70 m	10 m
De Wilde Wegenbouw	Ulgersmaweg 30a	41 / 2	Bedrijfsbestemming max. categorie 3	>100 m	10 m
B en de W Garage	Ulgersmaweg 30b	451 / 2	Bedrijfsbestemming max. categorie 3	>100 m	10 m
Fair back Occassions	Ulgersmaweg 28	451 / 2	Bedrijfsbestemming max. categorie 3	>100 m	10 m
Autohuis Ulgersmaweg	Ulgersmaweg 26a	451 / 2	Bedrijfsbestemming max. categorie 3	>100 m	10 m
Barletta (tapijthandel)	Ulgersmaweg 24	47 / 1	Bedrijfsbestemming max. categorie 3	>100 m	0 m
Outdoor international	Ulgersmaweg 22	47 / 1	Bedrijfsbestemming max. categorie 3	>100 m	0 m

Conclusie Bedrijven- en milieuzonering

Het plangebied bevindt zich buiten de milieuzoneringscontouren van de bovenstaande locaties/bedrijven. Hierdoor zal door de bedrijfsmatige activiteiten geen hinder veroorzaakt worden op de woningen. Tevens vormt het plangebied geen belemmering voor de omliggende bedrijvigheid.

4.6.3 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 staan luchtkwaliteitsnormen voor onder meer stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). De voornaamste bron van luchtverontreiniging in Groningen is het wegverkeer. De bijdrage van het lokale verkeer aan de luchtverontreiniging wordt berekend met behulp van een wettelijk voorgeschreven model.

Op 29 januari 2013 is het '*Verslag luchtkwaliteit 2011 gemeente Groningen*' met de bijbehorende luchtkwaliteitskaart vastgesteld. Op deze gedetailleerde kaart is per locatie/weg aan de hand van kleuren te zien wat de concentratie van luchtverontreiniging is. Het verslag luchtkwaliteit en de luchtkwaliteitskaart zijn gebaseerd op modelberekeningen van een extern bureau en op meetgegevens van het Landelijk Meetnet Luchtkwaliteit in Groningen. Uit het verslag luchtkwaliteit en de luchtkwaliteitskaart blijkt, dat in Groningen overal (ruimschoots) wordt voldaan aan de wettelijke luchtkwaliteitsnormen.

In sommige gevallen kunnen nieuwe bouwprojecten leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit ter plekke. Dit geldt met name voor bouwprojecten waarbij 1500 woningen of meer worden gebouwd. In dit geval worden maximaal 125 woningen gerealiseerd, waardoor het plan volgens bijlage 3B van de ministeriële regeling 'niet in betekenende mate' zal bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Er hoeft daarom voor dit plan niet getoetst te worden aan de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) en er zijn geen belemmeringen voor het plan met betrekking tot de luchtkwaliteit.

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

Externe veiligheid beschrijft de risico's die kunnen ontstaan als gevolg van het gebruik, de productie, de opslag en het transport van gevaarlijke stoffen. De overheid stelt grenzen aan de risico's die rondom inrichtingen of transportroutes voor gevaarlijke stoffen toelaatbaar zijn. Die normen zijn voor inrichtingen (bedrijven) opgenomen in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), voor transport van gevaarlijke stoffen in het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) en voor het transport in leidingen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Binnen deze beleidskaders staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico (PR) geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die voortdurend op die plaats aanwezig is. Het PR kan op een kaart worden weergegeven met zogenaamde risicocontouren. Dat zijn lijnen die punten verbinden met eenzelfde plaatsgebonden risico. Binnen de 10⁻⁶ contour, welke als wettelijke norm fungeert, mogen geen nieuwe kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkte kwetsbare objecten geldt de 10⁻⁶ contour niet als grenswaarde, maar als richtwaarde.

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor maatschappelijke ontwrichting. Het GR kan niet op een kaart worden weergegeven, maar wordt weergegeven in grafieken waarop de kans op een ongeval (f) wordt afgezet tegen het aantal slachtoffers (N): de zogenaamde fN-curve. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt doorgaans begrensd door de 1% letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald), ofwel door de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

De gemeente is verplicht om een onderbouwing en verantwoording van het groepsrisico op te nemen bij iedere planologische wijziging die gevolgen kan hebben voor het groepsrisico. Hierbij moet aangegeven worden of (de wijziging van) het groepsrisico aanvaardbaar is, waarbij onder andere de zelfredzaamheid van personen, bestrijdbaarheid en bronmaatregelen moeten worden betrokken.

4.6.5 Onderzoeksresultaten

Om de uitvoerbaarheid van het plan met betrekking tot het aspect externe veiligheid te kunnen aantonen is door de gemeente Groningen in samenwerking met de omgevingsdienst Groningen een onderzoek verricht naar risicobronnen in en rond het plangebied en de gevolgen hiervan op de te bouwen woningen. De uitkomsten van dit onderzoek zijn beschreven in het rapport 'EV onderzoek Melisseweg' van 27 november 2015, dat als losse bijlage bij deze toelichting is opgenomen.⁵ Uit het onderzoek blijkt dat er geen risicovolle inrichtingen in en rond het plangebied zijn die invloed hebben op het plangebied. Wel vormen de transportroutes N46, Van Starckenborghkanaal en de spoorlijn Onnen-Sauwerd een risicobron met invloed op het plangebied. Het plangebied ligt buiten de plaatsgebonden risicocontour van de spoorlijn en ligt op meer dan 200 meter van de N46, waardoor een berekening van het groepsrisico hier niet aan de orde is. Wel is het noodzakelijk om een beperkte verantwoording af te leggen. Het plangebied ligt verder binnen het invloedsgebied van het Van Starckenborghkanaal, waardoor ook op dit punt een beperkte verantwoording moet worden gegeven. Tot slot blijkt uit het onderzoek dat er geen sprake is van een hogedruk aardgastransportleiding waarmee rekening moet worden gehouden.

Alles overwegende wordt geconcludeerd dat vanuit oogpunt van externe veiligheid verantwoord is om het bestemmingsplan Melisseweg vast te stellen. Het restrisico is in dit kader aanvaardbaar.

4.6.6 Verantwoording groepsrisico (bestrijdbaarheid / zelfredzaamheid)

In het kader van externe veiligheid heeft Veiligheidsregio Groningen de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid voor het plangebied 'Melisseweg' beoordeeld. De aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid zijn relevant voor de ruimtelijke afweging (verantwoording groepsrisico).

4.6.7 Bestrijdbaarheid

Bij bestrijdbaarheid gaat het zowel om de voorbereiding op de bestrijding van, als de beperking van de omvang van een ramp of een zwaar ongeval. Om de gevolgen zoveel mogelijk te beperken, is het van belang dat de hulpverleningsdiensten niet worden belemmerd in de uitvoering van hun hulpverlenende taken. Om de bestrijdbaarheid goed te kunnen beoordelen, is gekeken naar:

- effecten van een ongeval met gevaarlijke stoffen;
- bereikbaarheid van het plangebied en de risicobron;
- bluswatervoorzieningen binnen het plangebied en in de omgeving.

Effecten

Het plangebied is beoordeeld op de effecten die hier kunnen optreden in geval van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Hierbij is gekeken welke stoffen dan wel stofcategorieën een gevaar opleveren en tot op welke afstand effecten kunnen optreden. Hieruit blijkt het volgende:

Bij een ongeval met gevaarlijke stoffen zijn op de N46 drie ongevalsscenario's mogelijk, namelijk een plasbrand, een explosie (BLEVE⁶) en/of het vrijkomen van een toxische wolk.

1. Uit referentiescenario's blijkt dat bij een plasbrand op de weg de 100% letaliteitsgrens op 35 meter en de 1% letaliteitsgrens op 60 meter ligt.
 2. Bij een explosie op de weg ligt de 100% letaliteitsgrens op 90 meter ende 1% letaliteitsgrens op 230 meter.
 3. Bij een toxische wolk ligt de 100% letaliteitsgrens op 30 meter en de 1% letaliteitsgrens op 200 meter.
- De N46 ligt ten noordoosten van het plangebied op een afstand van ruim 200 meter. Hierdoor zijn in delen van het plangebied dodelijke toxische en overdrukeffecten mogelijk.

Bereikbaarheid

Het plangebied en de N46 zijn beoordeeld op de bereikbaarheid voor de hulpdiensten. Om te bepalen of de hulpdiensten tijdens een ramp of een zwaar ongeval voldoende snel kunnen optreden, is de opkomsttijd beoordeeld. Om te bepalen of het plangebied en de N46 bovenwinds (met de windrichting

mee) kunnen worden benaderd, is de tweezijdige bereikbaarheid beoordeeld. Hieruit blijkt het volgende: Zowel het plangebied als de N46 zijn in voldoende mate tweezijdig bereikbaar voor de hulpdiensten. De opkomsttijd vormt geen probleem. Ook bij een calamiteit op de N46 blijft de bereikbaarheid van het plangebied goed.

Samenvattend geeft het aspect bereikbaarheid geen aanleiding tot het treffen van maatregelen.

Bluswatervoorzieningen

Het plangebied en de risicobron zijn beoordeeld op de aanwezigheid en de beschikbaarheid van bluswatervoorzieningen. Om te bepalen of de brandweer snel kan beschikken over voldoende bluswater, is de beschikbaarheid van zowel primaire (brandkranen) als secundaire (open water) bluswatervoorzieningen beoordeeld. Hieruit blijkt het volgende:

Plangebied

- Rondom het plangebied, ter hoogte van de Melisseweg, het Kervelpad, de Pop Dijkemaweg en de Marjoleinstraat bevinden zich diverse ondergrondse brandkranen. Hierdoor kan de brandweer in principe snel beschikken over bluswater. In het plangebied zelf zijn op dit moment geen brandkranen aanwezig.
- Voor het bestrijden van grote incidenten kan het Van Starckenborghkanaal gebruikt worden als secundaire bluswatervoorziening.

Risicobronnen

- Langs de N46 zijn slechts beperkt bluswatervoorzieningen aanwezig. Dit betekent dat voor het bestrijden van grote incidenten groot watertransport benodigd is. Hiervoor geldt een opkomst- en opbouwtijd van minimaal een half uur. Hierdoor is een calamiteit met gevaarlijke stoffen mogelijk niet snel en effectief te beheersen. Dit leidt tot een verhoogde kans op slachtoffers. Maatregelen om de bestrijdbaarheid langs de N46 te verbeteren vallen echter buiten de strekking van het voorliggende plan.

De veiligheidsregio adviseert om de bijplaatsing van ondergrondse brandkranen in het plangebied tijdens de aanleg te overwegen. Aangezien ondergrondse brandkranen vergunningvrij in het plangebied kunnen worden gerealiseerd, is het niet noodzakelijk om hiervoor een specifieke regeling op te nemen in het bestemmingsplan.

4.6.8 Zelfredzaamheid

Bij zelfredzaamheid gaat het om de mogelijkheden voor personen in het invloedsgebied van een risicobron, om zichzelf in veiligheid te brengen indien een ramp of een zwaar ongeval plaatsvindt. Belangrijk aspect hierbij is, dat zij zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar zonder daadwerkelijke hulp van de hulpverleningsdiensten, bijvoorbeeld door te vluchten of te schuilen. De mate van zelfredzaamheid in het rampgebied is bepalend voor de omvang van de hulpverlening tijdens een ramp of een zwaar ongeval. Om de zelfredzaamheid van de aanwezige personen te beoordelen, zijn de volgende aspecten beoordeeld:

- zelfredzaam vermogen;
- ontvluchttingsmogelijkheden;
- alarmeringsmogelijkheden.

Zelfredzaam vermogen

Het plangebied is beoordeeld op de mate van zelfredzaamheid van personen. Hierbij is het fysieke vermogen beoordeeld, zoals geestelijke en/of lichamelijke beperkingen van groepen personen. Hieruit blijkt het volgende: Het plan voorziet niet in de realisatie van objecten waarbij sprake is van langdurig verblijf van groepen verminderd zelfredzame personen (zoals kleine kinderen, zieken en ouderen). Doel van het plan is de realisatie van eengezinswoningen. De toekomstige bewoners en gebruikers van het plangebied vormen een gemiddelde bevolkingsgroep uit de samenleving, die over het algemeen als zelfredzaam wordt beschouwd.

Samenvattend geeft het aspect zelfredzaam vermogen geen aanleiding tot het treffen van maatregelen.

Ontvluchtingsmogelijkheden

Het plangebied is beoordeeld op de mogelijkheden voor ontvluchten van het mogelijke rampgebied. Hierbij zijn de vluchtmogelijkheden loodrecht van de risicobronnen beoordeeld. Hieruit blijkt het volgende: Het plangebied biedt voldoende vluchtmogelijkheden voor de toekomstige gebruikers om het gebied in het geval van een calamiteit op de N46 snel te verlaten.

Samenvattend geeft het aspect ontvluchtingsmogelijkheden geen aanleiding tot het treffen van maatregelen.

Alarmeringsmogelijkheden

Het plangebied is beoordeeld op de mogelijkheden voor alarmering. Hierbij is beoordeeld of het plangebied in het sirenebereik van het bestaande Waarschuwing en Alarmering Systeem (WAS) ligt. Het plangebied ligt volledig in het sirenebereik van het bestaande WAS (WAS-paal 23-679). Hierdoor is een snelle alarmering mogelijk. In maart 2016 maakte het ministerie van Justitie en Veiligheid bekend vanaf 2017 met de WAS-sirenes te willen stoppen. Het onderhoudscontract voor de sirenepalen loopt in 2017 af.

Eind 2012 is NL-Alert geïntroduceerd. Met NL-Alert kan de overheid mensen in het rampgebied en in de directe omgeving van een (dreigende) noodsituatie met een tekstbericht informeren via de eigen mobiele telefoon. Hierdoor is een snelle alarmering in het plangebied mogelijk.

Ten aanzien van het aspect zelfredzaamheid adviseert de veiligheidsregio om de bevolking bij een ramp niet alleen via het bestaande WAS maar ook op een andere wijze te alarmeren (radio, NL-Alert, televisie, geluidswagen, enz.).

Conclusie

Uit de beoordeling van de bestrijdbaarheid blijkt, dat het plangebied goed bereikbaar is en dat rondom het plangebied voldoende primaire bluswatervoorzieningen aanwezig zijn. In het plangebied zelf ontbreken deze. Veiligheidsregio Groningen adviseert om de bijplaatsing van ondergrondse brandkranen in het plangebied tijdens de aanleg te overwegen. Ten aanzien van de zelfredzaamheid adviseert de veiligheidsregio om de bevolking bij een ramp niet alleen via het bestaande WAS maar ook op een andere wijze te alarmeren (radio, NL-Alert, televisie, geluidswagen, enz.). Verder geeft het plan geen aanleiding tot het treffen van maatregelen.

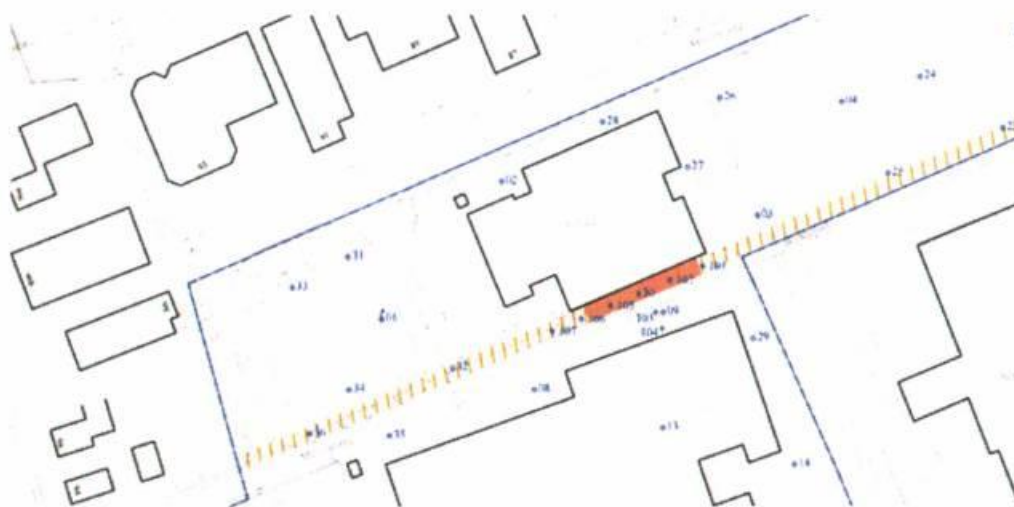
4.6.9 Bodem

Ten behoeve van het voorgaande bestemmingsplan Oosterhoogebrug en Ulgersmaborg is reeds een bodeminventarisatie uitgevoerd. Naar aanleiding van die bodeminventarisatie is geconcludeerd dat de bodemkwaliteit in het algemeen voldoet aan de normen die zijn gekoppeld aan het gebruik voor de functies wonen en bedrijven.

Vanwege het feit dat in het plangebied nieuwe gevoelige bestemmingen worden gerealiseerd, is ter plaatse door bureau grondslag zowel een verkennend als nader bodemonderzoek verricht. Dit onderzoek is als losse bijlage bij het bestemmingsplan toegevoegd.⁷

Op 29 januari 2016 is het onderzoeksrapport opgeleverd. Uit dit rapport blijkt dat bij het verkennend onderzoek in het plangebied in zowel de boven- als ondergrond en het grondwater lichte verhogingen aan lood in de ondergrond zijn gemeten. Deze lichte verhogingen zijn te relateren aan de bijmenging van bodemvreemd materiaal in de bodem en staan de realisatie van de woningen niet in de weg. Hetzelfde geldt voor een lichte verhoging aan barium, dat gemeten is in het grondwater en waarschijnlijk van natuurlijke afkomst is.

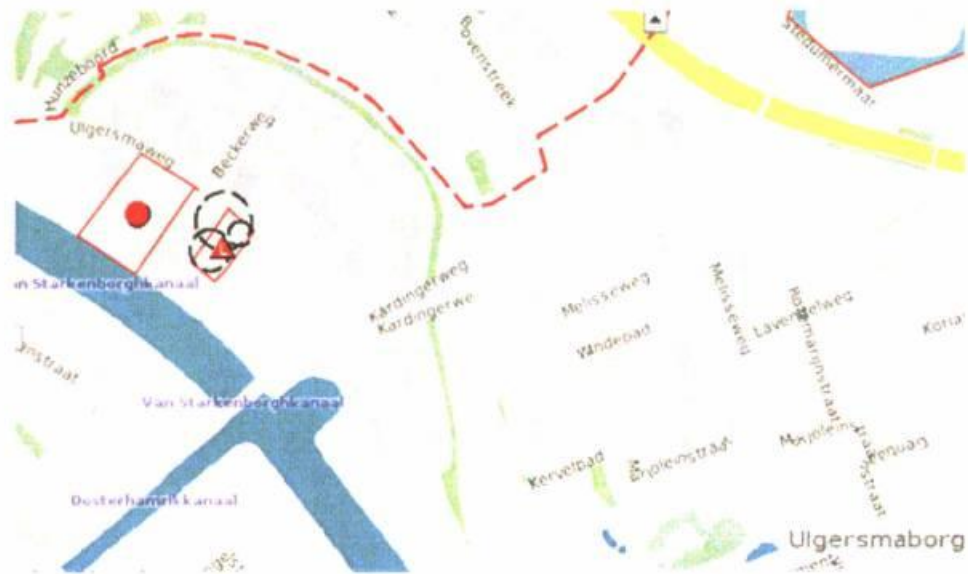
Belangrijk aandachtspunt is dat ter plaatse van één boring een sterke verontreiniging aan lood is gemeten in de ondergrond. Met een omvang van 63 m³ is dit een geval van ernstige bodemverontreiniging. Deze verontreiniging is te relateren aan een slootdemping ter plaatse, die al voor 1981 heeft plaatsgevonden. Voor een ernstige bodemverontreiniging geldt een saneringsplicht zodra er sprake is van spoedeisendheid. In dit geval ontbreekt het spoedeisend belang, omdat zowel het huidige gebruik (fietspad en groenstrook) als het toekomstige gebruik geen risico's oplevert.



Locatie van de sterke bodemverontreiniging (rood gekleurd)

4.7 Kabels en leidingen

In het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die invloed hebben op de planvorming. Ook in de directe omgeving zijn dergelijke kabels en leidingen afwezig. De dichtstbijzijnde planologisch relevante leiding is een aardgasleiding ten noorden van de Kardingeweg, deze heeft echter geen invloedsgedebiet dat over het huidige plangebied reikt.



Overzicht kabels en leidingen

Hoofdstuk 5 Juridische toelichting

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan Melisseweg 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 2012 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012) en het standaard-bestemmingsplan van de gemeente Groningen. Daarin zijn de regels gestandaardiseerd. De bestemmingsregels zijn opgemaakt in een vaste indeling en bevatten in principe voor elke bestemming achtereenvolgens: een bestemmingsomschrijving, bouwregels, nadere eisen, afwijken van de bouwregels, specifieke gebruiksregels, afwijken van de gebruiksregels, en waar nodig een vergunningenstelsel voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden.

Het bestemmingsplan is digitaal gemaakt. De digitale verbeelding is variabel in schaal doordat kan worden in- en uitgezoomd, en bezit een meetfunctie. Het digitale plan is raadpleegbaar via het internet (groningen.nl/bestemmingsplan alsook www.ruimtelijkeplannen.nl). Daar zijn de digitale bestanden ook te downloaden.

De papieren (analoge) verbeelding bestaat uit één kaartblad met schaal 1:1000. Deze verbeelding is getekend conform de PRABPK 2012 (Praktijkrichtlijn Analoge Bestemmingsplankaart). De verbeelding geeft in samenhang met de regels de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied aan.

5.2 Geldende bestemmingsplannen en overige regelingen

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

Nr.	Bestemmingsplan	Vastgesteld door de gemeenteraad
491	Oosterhoogebrug en Ulgersmaborg	21-12-2011
534	Woningsplitsing	23-04-2014
557	Facetherziening Parkeren	08-06-2016

5.3 Toelichting op de artikelen

5.3.1 Artikelsgewijze toelichting

Inleidende regels

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

Bestemmingsregels

Artikel 4 Groen

De bestemming Groen omvat de hoofdgroenstructuur in het plangebied. Het gaat hier om een deel van het Kervelpad, twee groenstroken grenzend aan de Pop Dijkemaweg, het Windepad en een bestaande noord-zuidelijk gelegen groenverbindingszone. Ook voor een nieuw te realiseren watergang in het verlengde van het bestaande park is een groenbestemming opgenomen. In de groenbestemming zijn zowel watergangen als groen toegestaan, evenals bruggen en voet- en fietspaden. Wegverkeer en parkeren zijn binnen de groenbestemming niet toegestaan.

Artikel 5 Verkeer

De bestemming Verkeer omvat de hoofdverkeersstructuur in het plangebied. Het gaat hier om de Melisseweg, de Pop Dijkemaweg, het Kervelpad tot aan de Marjoleinstraat en een deel van het Windepad. Ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan heeft een groter deel van het Windepad nu een verkeersbestemming, zodat het Windepad ook toegankelijk wordt voor automobilisten die hier hun nieuwe woning willen bereiken.

Artikel 6 Wonen

De regels van de bestemming Wonen zijn gericht op het kunnen realiseren van maximaal 125 woningen in het totale plangebied. Het bestemmingsplan is hier flexibel van aard: de bouwvlakken zijn niet alleen om de hoofdgebouwen heen gelegd maar volgen het gehele bestemmingsvlak. Alleen langs de Pop Dijkemaweg volgt het bouwvlak niet het bestemmingsvlak: het bouwvlak is verder van de weg afgelegen, zodat de bebouwing de rooilijn volgt van de bestaande woningen langs de Pop Dijkemaweg (ten noorden van de Melisseweg).

In totaal zijn er vier bestemmingsvlakken opgenomen met de bestemming 'Wonen'. Op basis van een stedenbouwkundig plan voor de bouw van maximaal 125 woningen is bepaald welk percentage van de bestemmingsvlakken dan bebouwd zijn met hoofdgebouwen. Dit percentage is per bestemmingsvlak door middel van een maatvoeringsaanduiding op de verbeelding aangegeven, zodat dit maximum niet overschreden kan worden.

Het stedenbouwkundig plan voor dit gebied gaat uit van grondgebonden woningen met een maximale hoogte van iets minder dan 11 meter en een goothoogte van 7 meter. In de regels van het bestemmingsplan is daarom aangegeven dat alleen grondgebonden woningen zijn toegestaan (en dus bijvoorbeeld niet appartementen) en op de verbeelding is een maatvoeringsaanduiding per bouwvlak opgenomen die aangeeft dat tot maximaal 11 meter hoog mag worden gebouwd met een goothoogte van 7 meter.

Binnen de bestemmingsvlakken met de bestemming Wonen moeten wegen worden aangelegd om de woningen te ontsluiten. Daar waar de locatie van de ontsluitingswegen al min of meer vastligt (omdat het bestemmingsvlak maar op één manier kan worden ingevuld met woningen) is gewerkt met een functieaanduiding 'verkeer' ter hoogte van de beoogde locatie van de ontsluitingsweg. Bij het grootste bestemmingsvlak is de functieaanduiding 'verkeer' over het gehele bestemmingsvlak heen gelegd, omdat de inrichting van dit deelgebied en daarmee de ontsluiting nog kan wijzigen.

Het verbod op het splitsen van woningen dat wordt overgenomen uit het facetbestemmingsplan Woningensplitsing is als volgt geborgd in de regels.

- Er zijn slechts grondgebonden woningen toegestaan. Grondgebonden woningen kunnen alleen naast elkaar en niet boven elkaar zijn gelegen. Daardoor is horizontale splitsing van een woningen in boven elkaar gelegen kleinere woningen uitgesloten.
- In de gebruiksregels is opgenomen dat het gebruik van een woning als meer dan één zelfstandige woning niet is toegestaan.

Regeling voor bijbehorende bouwwerken

Voor de regeling van bijbehorende bouwwerken is aangesloten bij de omgevingsvergunningvrije regeling in bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht (Bor). Het bestemmingsplan staat niet meer toe dan het Bor al doet. Toch is deze regeling overgenomen ten behoeve van de duidelijkheid van het bestemmingsplan én omdat hiermee een basis is geschapen voor toepassing van de afwijkingsbevoegdheid.

De bij een woning behorende bouwwerken in het achtererfgebied zijn vergunningsvrij als ze voldoen aan de voorwaarden die zijn beschreven binnen de bestemming Wonen.

Globaal geldt het volgende:

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

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

In dit plan kan het voorkomen dat nieuw te bouwen woningen met de voorzijde gericht zijn op een watergang of groengebied en dat de woningen aan de achterzijde bereikbaar zijn met de auto. Om verwarring te voorkomen over wat als voorgevel van de woning beschouwd moet worden en daarmee wat als voorerf of achtererfgebied wordt gezien, is in dit bestemmingsplan de volgende definitie opgenomen voor voorgevel:

“de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.”

Achtererfgebied

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

Het achtererfgebied is het achtererf en het niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijerf. De regeling is gebaseerd op het uitgangspunt dat aan de voorkant van hoofdgebouwen in beginsel niet mag worden gebouwd en aan de achterkant juist wel. Doel is de ruimtelijke kwaliteit van het publieke domein te beschermen.

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

Artikel 7 Waarde - Archeologie 2

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' ligt op en ten westen van de bestaande groene verbinding tussen de Melisseweg en het Kervelpad.

Deze bestemming dient om verwachte archeologische waarden ter plekke te beschermen. Er is een onderzoeksplicht opgenomen bij bouwinitiatieven groter dan 200 m² en dieper dan 0,3 meter. Ook voor werkzaamheden in de bodem die deze afmetingen te boven gaan is een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk of voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden vereist.

Algemene regels

Artikel 8

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

Artikel 9 Algemene bouwregels

Parkeernormen

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

Ruimte tussen bouwwerken

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

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

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

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

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

Bij het afwijken van het bestemmingsplan moeten in elk geval de volgende zaken worden beoordeeld:

a. de verblijfssituatie:

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

b. het straat- en bebouwingsbeeld:

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

1. een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
2. 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.

d. 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.

Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

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

Artikel 13 Slotregel

Dit artikel is bedoeld voor een eenduidige vastlegging van de naam van het bestemmingsplan.

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

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

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

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

Of een bepaald gebruik in overeenstemming is met de functie 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, 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 6.5.

Kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

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

Hoofdstuk 6 Kennisgeving, informatie en overleg

6.1 Kennisgeving

De kennisgeving over het voornemen om het bestemmingsplan op te stellen is gepubliceerd in de stadsberichten van de gemeente Groningen. De publicatie vond plaats op 18 november 2015. Hiermee is voldaan aan de wettelijke kennisgevingsplicht op grond van artikel 1.3.1. Bro.

6.2 Informatie

Op 15 december 2015 heeft een inloopavond plaatsgevonden met de omgeving over de concept-voorontwerpversie van het voorliggende bestemmingsplan. Omwonenden en ander belanghebbenden konden die dag een concept van dit bestemmingsplan bekijken, aan de hand van informatiepanelen zien hoe de te bouwen woningen er ongeveer uit zouden komen te zien en informatie inwinnen over de vervolgpcedure en planning. Op de bijeenkomst waren zowel vertegenwoordigers van de ontwikkelende partij, de architect als vertegenwoordigers van de gemeente aanwezig.

- Tijdens de inloopavond zijn de volgende opmerkingen geplaatst en vragen gesteld:
- Moet er voor dit plan geheid worden? Hoe wordt er omgegaan met eventuele overlast en trillingen?
- Worden er in het plan ook vrije kavels en/of vrijstaande woningen gerealiseerd?
- Is er ook een mogelijkheid om levensloopbestendige woningen te realiseren (evt. slaapkamer badkamer benden)? In de wijk is een aantal mensen aanwezig die 33 jaar geleden begonnen zijn en eigenlijk niet weg willen.
- Hoe wordt de autoweg op het Kervelpad aangesloten?
- Verdwijnt de sloot aan het kervelpad?
- Is er ruimte voor speelvoorzieningen in het plangebied?
- In het bestemmingsplan moet rekening worden gehouden met de afwikkeling van het verkeer langs de Melisseweg en Pop Dijkemaweg?
- Kan het fietspad langs het Kervelpad op tekening worden aangegeven?
- Kan de marktslager (Melisseweg 89) na uitvoering van de plannen nog met de vrachtwagens uitdraaien?
- Is er voldoende parkeergelegenheid als er judowedstrijden plaatsvinden bij Dijkman?

Als reactie op bovenstaande opmerkingen kan gemeld worden dat ter plaatse inderdaad geheid moet worden. Bij de uitvoering zal rekening worden gehouden met de oudere woningen in de omgeving, door vooraf een deugdelijk onderzoek te verrichten. Verder zijn in het westelijk deel van het plangebied mogelijkheden opgenomen voor vrije kavels / vrijstaande woningen en mogelijkheden om de woningen levensloopbestendig te maken worden onderzocht. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunningen zal de indeling van de woningen nader worden gespecificeerd, afhankelijk van de wensen van de toekomstige bewoners.

Ter hoogte van het huidige Kervelpad loopt momenteel tot aan de Marjoleinstraat een weg die toegankelijk is voor auto's. Daar waar de weg afbuigt naar de Marjoleinstraat begint het deel van het Kervelpad dat alleen toegankelijk is voor fietsers. In de nieuwe situatie buigt de voor auto's toegankelijke weg ook naar het noorden af, om de woningen in het plangebied te ontsluiten. Ook in deze nieuwe situatie begint bij de afbuiging van de weg het fietspad. Het gehele Kervelpad blijft toegankelijk voor fietsers. De sloot langs het Kervelpad kan in principe worden gedempt, omdat dit geen hoofdwatergang is. Speelvoorzieningen zijn binnen de bestemmingen Wonen en Verkeer toegestaan, waardoor er ruimte is voor voorzieningen voor kinderen. De afwikkeling van verkeer is nog altijd mogelijk via de bestaande wegenstructuur, deze structuur was al ingericht op alle vervoersbewegingen die samenhangen met het de schoolgebouwen. Het fietspad langs het Kervelpad

kan in de situatietekeningen worden aangegeven, maar niet op de verbeelding (plankaart) van het bestemmingsplan. Een fietspad is toegestaan binnen de verkeersbestemming en de groenbestemming.

De Melisseweg is, ter hoogte van de Melisseweg 89, in de nieuwe situatie minstens zo breed als in de huidige situatie. Het uitdraaien van de vrachtwagens zou daarmee geen probleem moeten vormen. Tot slot voorziet het plan in zijn eigen parkeerbehoefte. De parkeerdruk in het gebied zal dus niet toenemen als gevolg van de woningbouwontwikkeling.

6.3 Overleg

Het voorontwerp-bestemmingsplan is in het kader van het in artikel 3.1.1 Bro voorgeschreven overleg op 6 januari 2016 toegezonden aan:

- Provincie Groningen
- Waterschap Noorderzijlvest
- Gasunie
- Veiligheidsregio Groningen
- Waterbedrijf Groningen
- KPN
- Enexis
- Ziggo

De Provincie Groningen heeft de volgende opmerkingen gemaakt:

- Volledigheidshalve wordt geadviseerd te verwijzen naar het provinciaal woningbouwbeleid en artikel 4.7 van de Omgevingsverordening en daarbij aan te geven dat het plan hiermee in overeenstemming is.
- Verzocht wordt om de resultaten van het geluidsonderzoek in de toelichting te beschrijven en aan te geven of aan de Wet geluidhinder wordt voldaan.
- Verzocht wordt om de resultaten van het bodemonderzoek in de toelichting op te nemen.

Genoemde verwijzing naar het provinciaal woningbouwbeleid is toegevoegd. Het geluidsonderzoek en bodemonderzoek is inmiddels uitgevoerd en de resultaten zijn in de toelichting opgenomen.

Het Waterschap Noorderzijlvest heeft ingestemd met de waterparagraaf.

De Gasunie heeft aangegeven tot de conclusie te komen dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van haar dichtst bij gelegen aardgastransportleiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

In het bestemmingsplan is het advies van de Omgevingsdienst Groningen (ODG) verwerkt, de ODG heeft hiervoor advies ingewonnen bij de Veiligheidsregio Groningen. Een nadere advisering op het ontwerp-bestemmingsplan door de Veiligheidsregio Groningen is daarom niet nodig.

6.4 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan lag van 19 mei 2016 tot en met 29 juni 2016 ter inzage. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend.

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid / exploitatie

In artikel 6.12 lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Wat onder een bouwplan moet worden verstaan is opgenomen in artikel 6.2.1 Bro. In dit geval is er sprake van een bouwplan, omdat er woningen worden gebouwd. In artikel 6.12 lid 2 van het besluit ruimtelijke ordening is vervolgens bepaald dat besloten kan worden om geen exploitatieplan vast te stellen, als het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of de vergunning begrepen gronden anderszins verzekerd is.

In dit geval is er sprake van een plangebied met gronden die in het bezit zijn van het Noorderpoortcollege en van de gemeente Groningen (het openbaar gebied). De deellocaties die in dit bestemmingsplan de bestemming 'Wonen' krijgen, zijn door Noorderpoortcollege verkocht aan de realiserende ontwikkelaar, die voor eigen rekening en op eigen risico de woningen realiseert. De deellocaties met de bestemmingen Groen en Verkeer zijn in de nieuwe situatie in handen van de gemeente Groningen.

De gemeente Groningen zal met de realiserende ontwikkelaar vóór de vaststelling van dit bestemmingsplan een anterieure overeenkomst sluiten. Hierin staat welke plankosten door de ontwikkelaar betaald moeten worden. In dit geval betreft het de gemeentelijke plankosten in de vorm van ambtelijke uren.

De realiserende ontwikkelaar heeft ten behoeve van de planontwikkeling een planschaderisicoanalyse laten uitvoeren. Het resultaat hiervan is op 2 december 2015 in een onderzoeksrapport opgenomen. Uit deze analyse volgt dat er geen planschade te verwachten is als gevolg van de planontwikkeling.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan Melisseweg met identificatienummer NL.IMRO.0014.BP561Melisseweg-vg01 van de gemeente Groningen.

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 verbeelding:

de verbeelding van het bestemmingsplan Melisseweg, met het identificatienummer NL.IMRO.0014.BP561Melisseweg-vg01.

1.4 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 bebouwing:

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

1.7 bebouwingspercentage:

een op de 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.

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 voorgevel of het verlengde hiervan, 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 bebouwingsgebied:

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

1.23 bestaand:

op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaand.

1.24 bodemingrepen:

werken en werkzaamheden waarvan mag worden aangenomen dat zij het bodemarchief kunnen aantasten.

1.25 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.

1.26 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.

1.27 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.

1.28 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

1.29 erf:

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw.

1.30 erotisch getinte vermaaksfunctie:

een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal.

1.31 gebouw:

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

1.32 geluidsbelasting:

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

1.33 geluidsgevoelige objecten:

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

1.34 gevellijn:

denkbeeldige lijn ter plaatse van de gevel van een bouwwerk, in het verlengde van die gevel doorlopend tot aan de perceelgrenzen.

1.35 grondgebonden woning:

een gebouw, dat een vrijstaande woning of meerdere aaneengebouwde, uitsluitend naast elkaar en niet boven elkaar gelegen, woningen omvat.

1.36 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.

1.37 huishouden:

persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan; daaronder niet begrepen kamerverhuur.

1.38 huisvesting in verband met mantelzorg:

huisvesting in of bij een woning van één huishouden van maximaal twee personen, van wie ten minste één persoon mantelzorg verleent aan of ontvangt van een bewoner van de woning.

1.39 kamerverhuur:

ruimte(n) in een (deel van een) gebouw die geschikt is (zijn) of geschikt te maken is (zijn) voor (nacht)verblijf, niet zijnde een logiesfunctie als bedoeld in het Bouwbesluit of niet zijnde een (zelfstandige) woonruimte als bedoeld in de Huisvestingswet, ongeacht de duur van het verblijf en al dan niet tegen betaling.

1.40 kap:

een door ten minste één hellend dakvlak omsloten dak dat meer dan 50% van de bovenste vloerlaag van de onderliggende verdieping omvat.

1.41 kleinschalige bedrijfsmatige activiteit:

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

1.42 logies met ontbijt:

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

1.43 mantelzorg:

zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt gegeven aan een hulpbehoevende door één of meerdere leden van diens directe omgeving, waarbij de zorgverlening direct voortvloeit uit de sociale relatie.

1.44 meergeneratiewoning:

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

1.45 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.

1.46 pand:

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

1.47 peil:

- a. voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, 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.

1.48 prostitutie:

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

1.49 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.

1.50 voorerfgebied:

erf dat geen onderdeel is van achtererfgebied.

1.51 voorgevel:

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

1.52 woning:

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 lengte, breedte en diepte van een gebouw:

tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevelvlakken en/of de buitenkant dakoverstek en/of het hart van de gemeenschappelijke scheidingsmuren.

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.3 horizontale diepte van een gebouw:

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

2.4 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.5 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.6 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.7 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.8 de hoogte van een bouwlaag:

de hoogte tussen de bovenkanten van boven elkaar gelegen vloeren, of tussen bovenkant vloer en vlakke afdekking, welke hoogte niet meer mag bedragen dan in de bouwregels is bepaald.

2.9 bruto vloeroppervlakte van een bouwlaag:

op de vloer van de bouwlaag, tussen de binnenzijde van de gevelmuren.

Artikel 3 Uitmetingsverschillen

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

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bermen en beplantingen;
- c. recreatieve voorzieningen;
- d. speelvoorzieningen;
- e. in- en uitritten;
- f. fiets- en voetpaden;
- g. waterlopen en waterpartijen;
- h. taluds, bruggen, dammen en duikers;
- i. nutsvoorzieningen;
- j. additionele voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemene bouwregels

- a. Gebouwen zijn niet toegestaan.
- b. Bouwwerken, geen gebouw zijnde, zijn uitsluitend toegestaan ten behoeve van de in lid 4.1 genoemde doeleinden.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, fiets- en voetpaden;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. nutsvoorzieningen;
- d. bermen en beplantingen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. speelvoorzieningen
- g. waterlopen en waterpartijen;
- h. taluds, bruggen, dammen en duikers;
- i. additionele voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemene bouwregels

- a. Gebouwen zijn niet toegestaan.
- b. Bouwwerken, geen gebouw zijnde, zijn uitsluitend toegestaan ten behoeve van de in lid 5.1 genoemde doeleinden.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. grondgebonden woningen met bijbehorende parkeergelegenheid;
- b. 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;
- c. groenvoorzieningen;
- d. bermen en beplantingen;
- e. waterlopen en waterpartijen;
- f. taluds, bruggen, dammen en duikers;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. fiets- en voetpaden;
- i. parkeervoorzieningen;
- j. ter hoogte van de aanduiding 'verkeer': tevens voor wegen en openbare parkeervoorzieningen;
- k. additionele voorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemene bouwregels

Gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, zijn uitsluitend toegestaan ten behoeve van de in lid 6.1 genoemde doeleinden.

6.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels.

- a. De gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat de afstand van de voorgevel tot de openbare weg minimaal 3 meter bedraagt;
- b. De afstand tussen vrijstaande hoofdgebouwen en de zijdelingse perceelgrenzen bedraagt minimaal 3 meter;
- c. De afstand tussen aaneengebouwde woningen en één van beide zijdelingse perceelgrenzen bedraagt minimaal 1,5 meter, tenzij de woning een tussenwoning betreft;
- d. De afstand tussen hoofdgebouwen en de achterste perceelgrens bedraagt minimaal 2,5 meter, onverlet het bepaalde onder a;
- e. De bouwhoogte zoals aangegeven met de aanduiding 'maximum bouwhoogte' mag niet worden overschreden;
- f. De goothoogte zoals aangegeven met de aanduiding 'maximum goothoogte' mag niet worden overschreden;
- g. Het bebouwingspercentage zoals aangegeven met de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' mag niet worden overschreden.

6.2.3 Bijbehorende bouwwerken

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

- a. voor zover op een afstand van niet meer dan 4 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw, niet hoger dan:
 - 1°. 5 m,
 - 2°. 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het

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

6.2.4 Overige bouwwerken

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

- a. Voor zover het niet erf- of perceelsafscheidings 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.
- c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw en geen bijbehorend bouwwerk 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 50 m² bedragen, met dien verstande dat achtererfgebied voor maximaal 50% mag zijn bebouwd.

6.3 Nadere eisen

Het college van Burgemeester en Wethouders kan 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, waarbij de nadere toelichting, zoals vervat in artikel 11.2, van overeenkomstige toepassing is.

6.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met een bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, 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 een woning als meer dan één zelfstandige woning;
- d. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden beroep;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken voor kamerverhuur;
- f. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten, voor zover dit niet uitdrukkelijk op grond van lid 6.1 is toegestaan.

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 6.4 onder d voor het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden beroep tot een maximum van 70 m². Het gestelde in lid 6.3 onder b, c, e en f is hierbij van overeenkomstige toepassing;
- b. lid 6.4 onder f voor het gebruik van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit tot een maximum van 70 m² en voor zover voorkomend op de bij dit plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten wonen-werken. Het gestelde in lid 6.3 onder b, c, e en f is hierbij van overeenkomstige toepassing;

Artikel 7 Waarde - Archeologie 2

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

7.2 Bouwregels

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

7.3 Afwijken van de bouwregels

7.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2 mits aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

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

7.3.2 Voorwaarden voor afwijken

Indien het bevoegd gezag voornemens is om aan de in lid 7.3.1 genoemde vergunning voorwaarden te verbinden wordt een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg om advies gevraagd.

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

7.4.1 Vergunningplicht

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

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

7.4.2 Uitzondering van de vergunningplicht

Het in lid 7.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:

- a. die het normale onderhoud betreffen;
- b. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. tot een oppervlakte kleiner dan 200 m² en een diepte kleiner dan 0,30 meter beneden maaiveld;
- d. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

7.4.3 Voorwaarden voor vergunningverlening

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

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

7.5 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan het plan wijzigen door de bestemming 'Waarde - Archeologie - 2' 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.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 9 Algemene bouwregels

9.1 Parkeren

9.1.1 Vergunningverlening

Een omgevingsvergunning voor het bouwen of verbouwen van gebouwen wordt slechts verleend indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat ten behoeve van de betreffende functie in voldoende mate is voorzien in ruimte voor het parkeren of stallen van auto's op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

9.1.2 Afwijkingsbevoegdheid

Het college van Burgemeester en Wethouders kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.1.1:

1. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
2. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, wordt voorzien.

9.1.3 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in lid 9.1.2 is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de parkeersituatie in de openbare ruimte;
- b. de woon- en leefsituatie.

9.1.4 Beleidsregels

Het college van Burgemeester en Wethouders past deze bouwregels toe met inachtneming van de door hen vastgestelde beleidsregels op het gebied van parkeren, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

9.2 Ruimte tussen bouwwerken

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

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Strijdig gebruik

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

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

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Afwijkingsbevoegdheid

Voor zover zulks niet op grond van een andere bepaling van de regels kan worden toegestaan, kan het bevoegd gezag bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen van het plan:

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

11.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels met toepassing van lid 11.1 is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de verblijfssituatie:

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

b. het straat- en bebouwingsbeeld:

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

1°. een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;

2°. 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.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 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.

12.2 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 13 Slotregel

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

Bijlagen bij 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	2
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

Eindnoten

1. Bureau voor Archeologie Rapport 249. Melisseweg, Groningen, gemeente Groningen: een inventariserend veldonderzoek in de vorm van boringen. 17 december 2015.
2. eCorné, Ecologische quickscan Melisseweg. Toets Flora en faunawet. 31 december 2015.
3. R. Modderman, Resultaten vleermuisonderzoek Melisseweg Groningen. 2016.
4. IDDS, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Melisseweg te Groningen. 16 februari 2016.
5. EV onderzoek Melisseweg. Omgevingsdienst Groningen, 27-11-2015.
6. Boiling Liquid Expanding Vapour Explosion; explosie van uitzettend gas ten gevolge van het koken van een vloeistof
7. Grondslag, Verkennend en nader bodemonderzoek Groningen Melisseweg. 29 januari 2016.

