

bestemmingsplan

Bestemmingsplan
Friesestraatweg 175

versie voorontwerp

Friesestraatweg 175

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
Hoofdstuk 2 Beleidskader	9
Hoofdstuk 3 De ruimtelijk - functionele structuur en planbeschrijving	17
Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden / omgevingsaspecten	21
Hoofdstuk 5 Juridische toelichting	37
Hoofdstuk 6 Participatie, inspraak en overleg	41
Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid / exploitatie	43
Regels	45
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	46
Artikel 1 Begrippen	46
Artikel 2 Wijze van meten	53
Artikel 3 Uitmetingsverschillen	54
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	55
Artikel 4 Groen	55
Artikel 5 Wonen	56
Artikel 6 Waterstaat - Waterkering	59
Hoofdstuk 3 Algemene regels	60
Artikel 7 Anti-dubbeltelregel	60
Artikel 8 Algemene bouwregels	61
Artikel 9 Algemene gebruiksregels	62
Artikel 10 Algemene aanduidingsregels	63
Artikel 11 Algemene afwijkingsregels	64
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	66
Artikel 12 Overgangsrecht	66
Artikel 13 Slotregel	67

Bijlagen bij de toelichting (is een losse bijlage bij het bestemmingsplan)

Bijlage 1	Rapportage bomeneffectanalyse (BEA)
Bijlage 2	Archeologisch vooronderzoek
Bijlage 3	Natuurtoets
Bijlage 4	Vleermuisonderzoek
Bijlage 5	Memo stikstofdepositie (incl. Aeries-berekening)
Bijlage 6	Memo waterparagraaf (21 oktober 2019)

voorontwerp

gemeente Groningen - bestemmingsplan Friesestraatweg 175

Bijlage 7	Verslag overleg waterparagraaf (18 juli 2019)
Bijlage 8	Memo waterparagraaf (8 juni 2021)
Bijlage 9	Visualisatie afwateringsvoorstel
Bijlage 10	Aanmeldnotitie (m.e.r.-beoordeling)
Bijlage 11	Akoestisch onderzoek wegverkeer
Bijlage 12	Actualisatie akoestisch onderzoek wegverkeer
Bijlage 13	Overzicht geluidsmaatregelen
Bijlage 14	Advies externe veiligheid
Bijlage 15	Advies Brandweer
Bijlage 16	Actualiserend en aanvullend bodemonderzoek
Bijlage 17	Aanvullend bodemonderzoek PFAS
Bijlage 18	Expert opinion windhinder
Bijlage 19	Onderzoek windhinder en windgevaar
Bijlage 20	Verslagen participatieoverleggen
Bijlage 21	Overlegrapport

voorontwerp

gemeente Groningen - bestemmingsplan Friesestraatweg 175

Toelichting

voorontwerp

gemeente Groningen - bestemmingsplan Friesestraatweg 175

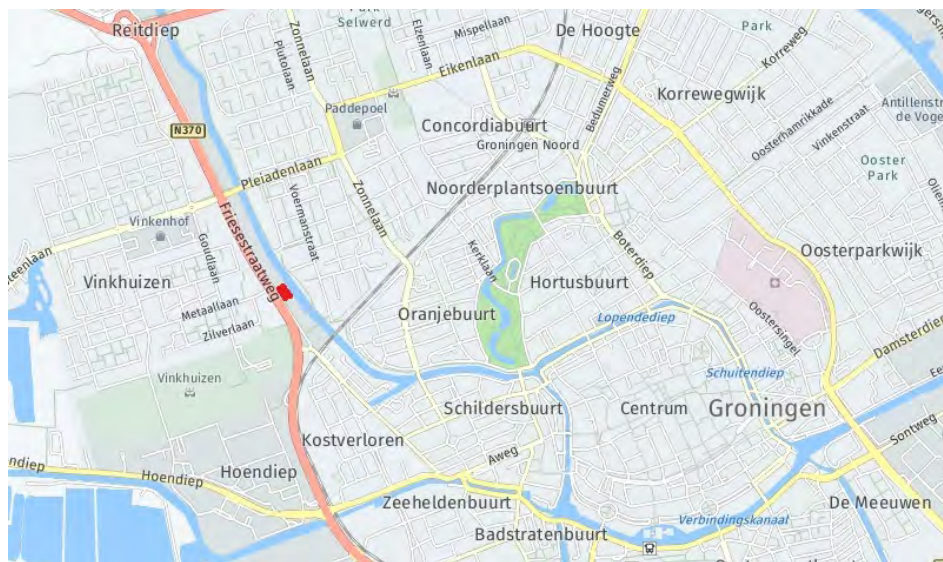
Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleidingen doel

Het perceel Friesestraatweg 175 in Groningen is van oudsher een bedrijfslocatie. Hier was jarenlang de lak-en verffabriek van Kiewiet de Jonge gevestigd. Deze fabriek is in de jaren '70 van de vorige eeuw gesloopt, waarna er kantoren zijn gebouwd. Momenteel is er een tandartsenpraktijk gevestigd. Een projectontwikkelaar is voornemens om ter plaatse drie nieuwe woongebouwen te realiseren. Het perceel heeft op dit moment echter geen bestemming voor wonen. Voorliggend bestemmingsplan maakt de gewenste ontwikkeling planologisch mogelijk.

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in het westen van de stad Groningen. Aan de oostkant van het perceel loopt het Reitdiep. Aan de westzijde zijn de Friesestraatweg en de Westelijke Ringweg gesitueerd. Ten zuiden van het plangebied ligt het appartementencomplex Woldring. Ten noorden ligt het voormalige Gembeton locatie, waar in de toekomst eveneens appartementen worden ontwikkeld.



Figuur 1: ligging plangebied op stadsniveau

voorontwerp

gemeente Groningen - bestemmingsplan Friesestraatweg 175

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) bevat de hoofdzaken van het voor de fysieke leefomgeving te voeren beleid. Met de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Het Rijk zet daarmee de koers uit om het hoofd te bieden aan een aantal urgente opgaven en streeft daarbij om de kwaliteit van de leefomgeving te behouden en zoveel mogelijk te versterken.

Een van de beleidskeuzes uit de NOVI gaat over verstedelijking. Die vindt geconcentreerd plaats in de regio, toe te voegen nieuwe woon- en werklocaties worden zorgvuldig en op ruimte- en mobiliteitsefficiënte wijze ingepast. Het woningaanbod in de regio's sluit daarbij aan bij de vraag naar aantallen en typen woningen, woonmilieus en prijsklasse. Het is van belang dat mensen die dat willen ook in de stedelijke regio's kunnen wonen waar veel arbeidsplaatsen zijn. In verschillende regio's doen zich nu grote tekorten voor. De inspanningen om het huidige woningtekort te verminderen, maken duidelijk dat het voorzien in de woningbehoefte in een groot aantal regio's een grote uitdaging is en dat hiervoor de gezamenlijke inzet van Rijk, provincie en gemeenten nodig is. Een belangrijke beleidskeuze hierbij is dat de behoefte aan ruimte voor wonen, werken en voorzieningen bij voorkeur wordt geacommodeerd binnen bestaand stedelijk gebied. Dit plan sluit aan bij die voorkeur.

Met de inwerkingtreding van de NOVI, vervalt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).

Conclusie:

De voorgenomen ontwikkeling past binnen het verstedelijkingsbeleid uit de NOVI. Het plan heeft geen raakvlakken met andere nationale belangen uit de NOVI.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

Conclusie:

In het Barro staan geen regels en onderwerpen die van toepassing zijn of betrekking hebben op het voornemen van dit plan. Het plan is dus niet in strijd met het Barro.

Duurzame verstedelijking

De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd. Doel van de Ladder voor duurzame verstedelijking is een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, door een zorgvuldige afweging van de behoefte en locatiekeuze van nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen en overaanbod van plancapaciteit van nieuwe stedelijke ontwikkelingen voorkomen.

Op 1 oktober 2012 is de Ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De ladder vormt daarmee een bindend toetsingskader voor alle gemeentelijke bestemmingsplannen, provinciale inpassingsplannen en provinciale ruimtelijke verordeningen. Per 1 juli 2017 is een wetswijziging met betrekking tot deze Ladder in werking getreden. Deze wijziging heeft als doel de regeling te vereenvoudigen, met behoud van de effectiviteit.

Op grond van de nieuwe wet bevat de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.

Motivering Ladder voor duurzame verstedelijking

In dit ruimtelijk plan is, op basis van het aantal woningen dat gerealiseerd wordt, sprake van een stedelijke ontwikkeling. Deze ontwikkeling vindt plaats binnen het bestaand stedelijk gebied, op een locatie die voorheen als bedrijventerrein in gebruik was. Dit betekent dat sprake is van duurzaam ruimtegebruik van het stedelijk gebied van Groningen.

Dit plan voorziet in het bouwen van maximaal 160 woningen. Hiermee wordt tegemoetgekomen aan de urgente woningbehoefte in Groningen. In 2020 is de nieuwe Woonvisie "een thuis voor iedereen" vastgesteld in de gemeenteraad. Eén van de speerpunten is het bouwen van extra woningen om te kunnen voldoen aan de hoge vraag naar woonruimte. Die vraag wordt in de visie als volgt omschreven:

"Illustratief voor de aantrekkingskracht van Groningen zijn de groeicijfers van onze gemeente. Waar de Nederlandse bevolking tussen 2010 en 2018 groeit met 3,7 procent ligt dat in onze gemeente op 8 procent. De groei van het aantal huishoudens in Groningen doet daar nog een schepje bovenop. Die staat voor de periode 2010 - 2018 op 11 procent. Dat het aantal huishoudens sneller toeneemt dan het aantal inwoners komt door gezinsverdunding. Alle prognoses laten zien dat de groei aanhoudt, zowel de absolute groei als de groei van het aantal huishoudens. Zo verwachten we voor 2018 - 2023 en 2023 - 2028 een groei van respectievelijk 7000 en 6800 huishoudens. We koersen daarmee als gemeente af op 240.000 tot 250.000 inwoners in 2028. Om te kunnen voorzien in de woonbehoefte van al die (doel)groepen moeten we flink bijbouwen. Een inhaalslag is nodig om de lage aantallen nieuwbouw uit de crisis te compenseren."

In het meerjarenprogramma Wonen 2020-2023 is ten aanzien van de woningbouwopgave voor de gemeente Groningen het volgende vermeld:

"Op basis van diverse prognoses houden we momenteel rekening met een groei van de gemeente met ongeveer 15.000 woningen tot 2030. Met onze samenwerkingspartners in de regio Groningen-Assen hebben we afspraken gemaakt over de groei van de woningvoorraad: Groningen mag jaarlijks gemiddeld groeien met 600 nieuwbouwwoningen (exclusief jongerenhuisvesting). De opgave voor jongerenhuisvesting schatten we in op 450-500 zelfstandige eenheden per jaar. Met de corporaties is afgesproken dat zij aan de jaarlijkse groei bijdragen met netto 225 sociale huurwoningen per jaar (inclusief jongerenhuisvesting). De groei hebben we de afgelopen jaren niet gehaald, maar de komende collegeperiode gaan we dit aantal wel halen. Daarnaast zouden er in Groningen (op basis van laatste regionale berekeningen) jaarlijks veel meer woningen (circa 1.500) moeten worden toegevoegd. Dit betekent dat we de komende jaren een inhaalslag moeten en kunnen maken. Uit de woningbouwplanning blijkt ook dat we de komende jaren ruim meer dan deze 600 woningen gaan bouwen."

Gelet op de huidige omstandigheden op de woningmarkt, ook die van Groningen, is de behoefte aan woningen overduidelijk aantoonbaar. Dit plan past binnen de woningbouwopgave zoals die beleidsmatig is verankerd.

Conclusie:

Voor dit bestemmingsplan is de ladder doorlopen en luidt de conclusie dat er voldoende behoefte is aan woningen in de gemeente. Deze behoefte wordt - voor zover het dit plan betreft - geacommodeerd binnen bestaand stedelijk gebied.

2.2 Provinciale regionaal beleid

Geconsolideerde Omgevingsvisie juni 2022

De Omgevingsvisie van de provincie Groningen is initieel vastgesteld op 1 juni 2016 en bevat het provinciale omgevingsbeleid rondom milieu, verkeer en vervoer, water en ruimtelijke ordening. In de jaren daarna zijn daarin regelmatig wijzigingen aangebracht in teksten en kaarten. Alle wijzigingen zijn doorgevoerd in de *Geconsolideerde Omgevingsvisie van juni 2022*. Dit is de actuele versie van de Omgevingsvisie provincie Groningen

In deze Omgevingsvisie heeft de provincie al haar beleid dat op een of andere manier raakt aan de fysieke leefomgeving geformuleerd en geordend in vijf samenhangende thema's en elf provinciale 'belangen', waaronder Ruimtelijke kwaliteit, Aantrekkelijk vestigingsklimaat, Ruimte voor duurzame energie, Vergroten biodiversiteit, Waterveiligheid en Bereikbaarheid. De Omgevingsvisie is een kaderstellend document voor de uitwerking van het beleid op deelterreinen door de provincie zelf en door gemeenten en waterschappen

Voor het voorliggende bestemmingsplan is het volgende beleid relevant:

- De provincie wil stedelijke ontwikkelingen zo veel mogelijk laten plaatsvinden binnen bestaand stedelijk gebied, teneinde het grote contrast tussen het stedelijk gebied en het buitengebied, dat zo bepalend is voor de identiteit van onze provincie, te behouden en versterken;
- Gemeenten zijn primair verantwoordelijk voor de ruimtelijke kwaliteit binnen het stedelijk gebied.

Dit plan voorziet in een (gewenste) ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied. Om te komen tot een verantwoorde planologische inpassing, waarvan ruimtelijke kwaliteit deel uitmaakt, is het voornemen op tal van aspecten onderzocht. De resultaten daarvan zijn uitgebreid in deze toelichting beschreven, waar nodig zijn onderzoeksrapporten bijgevoegd.

Conclusie:

Het plan past binnen het beleid uit de Geconsolideerde Omgevingsvisie juni 2022 van de provincie Groningen.

Geconsolideerde Omgevingsverordening november 2022

Uit de Geconsolideerde Omgevingsvisie vloeien richtlijnen en voorschriften voort, die zijn vastgelegd in de provinciale Omgevingsverordening. Via deze verordening werkt het provinciale omgevingsbeleid door in plannen van gemeenten en waterschappen.

In de Geconsolideerde Omgevingsverordening november 2022 staan regels voor de fysieke leefomgeving in de provincie Groningen. Dit zijn onder andere regels over de inhoud van ruimtelijke plannen van gemeenten en waterschappen op het gebied van milieu, water en ruimtelijke ordening.

Voor dit plan is de regel uit artikel 2.15.1 Woningbouw relevant:

- Onverminderd artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening kan een bestemmingsplan alleen voorzien in de bouw van nieuwe woningen, voor zover deze woningbouwmogelijkheden naar aard, locatie en aantal overeenstemmen met een regionale woonvisie die rekening houdt met regionale woningbehoefteprognoses die de provincie elke twee jaar uitbrengt.

Binnen dit plan worden maximaal 160 woningen mogelijk gemaakt. Dit aantal past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma. Het woningbouwprogramma is afgestemd op de regionale woonvisie (zie hierna). De voorgenomen ontwikkeling heeft geen raakvlakken met de actualisaties van het provinciaal beleid.

Daarnaast zijn instructieregels ten aanzien van het aspect externe veiligheid hier

voorontwerp

relevant. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 2.3 van deze toelichting, waarin onder het kopje Structuurvisie/MER Reitdiepzone, specifiek op dit aspect wordt ingegaan.

Conclusie:

Het plan voldoet aan de regels uit de Geconsolideerde Omgevingsverordening november 2022 van de provincie Groningen.

Overig beleid

Regiovisie Groningen-Assen

De Regio Groningen-Assen is een samenwerkingsverband van twaalf gemeenten en twee provincies. Samen vormen zij de belangrijkste concentratie van bevolking en werkgelegenheid in Noord-Nederland. Het samenwerkingsverband heeft een globale visie opgesteld voor het gewenste ontwikkeling van de regio tot 2030. In 2013 is deze visie geactualiseerd met de publicatie "Veranderende context, blijvend perspectief, actualisatie regiovisie Groningen-Assen".

De Regio Groningen-Assen streeft naar een gezonde economische basis, een goede bereikbaarheid, een voldoende en gevarieerd woningaanbod en behoud van rust, ruimte en schone lucht. Daarvoor zijn in 2012 regionale woningbouwafspraken gemaakt. In dit verband worden de woningbouwplanningen in de regiogemeenten jaarlijks gemonitord en afgestemd. De opgave voor de gemeente Groningen is vastgesteld op circa 600 woningen per jaar tot 2030. De gemeentelijke woningbouwplanning is in lijn met deze afspraak. De plancapaciteit van Groningen ligt tot nu toe onder de regioafspraken en is flexibel.

Verstedelijkingsstrategie Regio Groningen-Assen

Gemeenten, provincies en Rijk hebben in 2021 de woningbouwopgave in het bredere verband van de Regio Groningen-Assen opgepakt en gezamenlijk een regionale verstedelijkingsstrategie opgesteld. Met een langere termijn ontwikkelperspectief, een meerjarenplanning en een uitvoeringsstrategie willen de gezamenlijke overheden hun krachten bundelen om maximaal aan de noodzakelijke versnelling en vergroting van de productie bij te dragen. Voor dit plan is de strategie voor de westflank van belang:

"De westflank van van Groningen biedt ruimte voor een sprong in verstedelijking. Als de flanken zich ontwikkelen als subcentra in de stad ontstaat er meer evenwicht qua verdichting, voorzieningen, vervoersbewegingen, maar ook qua nieuwe impuls voor bestaande wijken."

Conclusie:

Dit plan past binnen regionale woningbouw- en verstedelijkingsafspraken (waarbij ook de provincie Groningen is betrokken). Dit plan voldoet ook aan de hiervoor vermelde provinciale instructieregel uit de Omgevingsverordening 2016.

DoorkijkOmgevingsvisie en Omgevingsverordening2023

Omgevingsvisie

De nieuwe omgevingsvisie 2023 bevat het strategisch beleid voor de fysieke leefomgeving voor de lange termijn, met richtinggevende keuzen. Het gaat om keuzen op hoofdlijnen die niet steeds bijgesteld hoeven worden. De omgevingsvisie is integraal en laat zien hoe het beleid onderling samenhangt.

De omgevingsvisie gaat in ieder geval in op:

1. Huidige kwaliteit van de fysieke leefomgeving.
2. Ambities voor de kwaliteit van de fysieke leefomgeving, planhorizon van 30 jaar.
3. Hoofdopgaven voor de jaren na vaststelling van de omgevingsvisie.
4. Verantwoordelijkheid: voor die onderdelen van de fysieke leefomgeving waar de provincie zich verantwoordelijk voor voelt of op grond van het omgevingsrecht verantwoordelijk voor is.
5. Provinciale rol - en die van anderen - om de ambities uit de omgevingsvisie te bereiken.

voorontwerp

6. Programma's en andere instrumenten die de provincie zal inzetten: van stimulering en faciliteren tot voorschrijven in een omgevingsverordening.
7. Inrichtingsprincipes aan de hand waarvan ontwikkelingen kunnen worden beoordeeld.
8. Monitoren, evalueren, verantwoorden en bijsturen van beleids- en omgevingskwaliteit.

Omgevingsverordening

De omgevingsverordening bevat alle provinciale regels voor de fysieke leefomgeving. Met het oog op de invoering van de Omgevingswet wordt momenteel een nieuwe omgevingsverordening opgesteld die voor inwerkingtreding van de Omgevingswet wordt vastgesteld. Het gaat om een 'beleidsarme' omzetting van de huidige provinciale regels. De verordening wordt met de vaststelling van de nieuwe omgevingsvisie in 2023 opnieuw aangepast, passend bij het dan herziene omgevingsbeleid en de daarbij behorende sturingsfilosofie.

2.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Next City

In de omgevingsvisie van de gemeente Groningen (vastgesteld september 2018) staan de vijf belangrijkste opgaven voor de toekomst van de gemeente. Het faciliteren van de groei van de stad is hier één van. Huidige of voormalige bedrijventerreinen worden (geleidelijk) getransformeerd tot gemengde stedelijke gebieden met een mix van wonen, werken en voorzieningen. Deze terreinen liggen meestal langs belangrijke waterwegen en worden 'ontwikkelzones' genoemd. De gemeente geeft hierbij prioriteit aan het Suikerfabriekterrein, Eemskanaalzone en de Reitdiepzone.

Conclusie:

De ontwikkeling van dit plan bevindt zich in de Reitdiepzone en sluit daarmee aan op de omgevingsvisie Next City.

Omgevingsvisie Levende Ruimte

De omgevingsvisie 'Levende Ruimte' is een actualisatie van de structuurvisie 'The Next City' uit 2018. In deze omgevingsvisie staan de keuzes die Groningen maakt om richting te geven aan hoe de gemeente er over 15 jaar uitziet. Er zijn een aantal nieuwe thema's op de agenda gezet. Denk hierbij aan de kwaliteit van het natuur- en cultuurhistorisch landschap, duurzame landbouw, de vrijetijdseconomie en de sociaal-economische vitaliteit en leefbaarheid van de dorpen in het landelijk gebied. Keuzes op het gebied van mobiliteit kregen een prominente plek in de visie.

Dit bestemmingsplan sluit aan op het volgende beleid uit de omgevingsvisie:

- In de Woondeal met het Rijk hebben we afgesproken om in de gemeente 20.000 nieuwe woningen te bouwen tot 2030, als onderdeel van de regionale opgave. Daarbij houden wij vast aan het ontwerpprincipes van de compacte stad. De woningbouwopgave programmeren we voor tweederde in de bestaande stad. Zo houdt Groningen een kleine footprint en blijft de leefkwaliteit op peil.
- Een aantal huidige of voormalige bedrijventerreinen transformeren we (geleidelijk) tot gemengde stedelijke gebieden in hoge dichtheden met een mix van wonen, werken en voorzieningen. Deze terreinen liggen meestal langs belangrijke waterwegen. We noemen deze gebieden 'ontwikkelzones'. De grootste ontwikkelzones zijn de Suikerzijde en Stadshavens/Eemskanaalzone. Ook werken we aan het Stationsgebied en maken we andere gebieden af, zoals de Reitdiepzone en Oosterhamrikzone, en gaan we door met het ontwikkelen van Meerstad en De Held III.
- In de Reitdiepzone zijn de afgelopen jaren al een aantal grootschalige woningbouwprojecten ontwikkeld. De fysieke- en milieuruimte in de Reitdiepzone is beperkt. Daarnaast is de toekomstige aanpak van de Ring West van grote invloed op de mogelijkheden. Tegelijkertijd liggen er ongebruikte kansen, zoals ontwikkeling bij het mogelijk toekomstige station Friesestraatweg.

- Bij het ontwikkelen van nieuwe woningbouwlocaties houden we vanaf het begin sterker rekening met de leefkwaliteit. Dat doen we door zo veel mogelijk parkeeroplossingen op eigen terrein te eisen, door de bestaande groencompensatieregeling verder aan te scherpen en door cultuurhistorische waarden te integreren

Conclusie:

Dit plan is concreet genoemd in het beleid als af te ronden gebiedsontwikkeling en past binnen verstedelijkingsbeleid uit de Omgevingsvisie Levende Ruimte.

Structuurvisie/MERReitdiepzone

De transformatie van de Reitdiepzone past uitstekend in de strategie die de gemeente Groningen voor de toekomstige ontwikkeling van de stad heeft gekozen. Deze strategie staat (onder meer) beschreven in de omgevingsvisies van de gemeente Groningen. Daarin worden strategische keuzes voor de toekomstige ontwikkeling van de stad gemaakt met het oog op de groei van Groningen en met het accent op de fysieke leefomgeving.

Het ontwikkelingsproject dat met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt is in de structuurvisie opgenomen als "woonfunctie ontwikkeld / in aanbouw". De achtergrond hiervan is dat ten tijde van het opstellen van de structuurvisie de planontwikkeling al vergevorderd was. Dat betekent dat in de structuurvisie al rekening is gehouden met de inpassing van dit ontwikkelingsproject.

Externe veiligheid

Parallel aan het opstellen van de structuurvisie een milieueffectrapportage (MER) opgesteld. Uit het MER blijkt dat er, ten aanzien van het milieuaspect externe veiligheid, sprake is van een grote toename van het groepsrisico. Dit wordt met name veroorzaakt door het toevoegen van woningen in de zone die is gelegen naast een transportroute voor gevaarlijke stoffen (Ring West). Om die reden is een nadere verantwoording van het groepsrisico opgesteld. Deze nadere verantwoording is opgesteld conform artikel 2.23.3 van de Provinciale Omgevingsverordening (POV). In artikel 2.19 sub h van de POV is beschreven op welke vijf aspecten een nadere verantwoording van het groepsrisico in ieder geval dient in te gaan.

In de verantwoording zijn maatregelen onderzocht die tot beperking van het groepsrisico leiden. Dit heeft geleid tot de volgende maatregelen die worden overgenomen in deze structuurvisie:

- Uitsluiten functies verminderd zelfredzaam in gehele gebied Reitdiepzone.
- Afstand vergroten tussen de N370 en grotere personendichtheden.
- Geen evenemententerrein in gehele gebied Reitdiepzone en geen losse evenementen toestaan (uitgezonderd gebiedseigen A-evenementen).
- Bouwwerken intern zodanig ingericht en uitgevoerd dat mensen veilig kunnen vluchten van de weg en de buisleiding af.
- Technische en organisatorische maatregelen tegen effecten gifwolkincident op de weg of spoorlijn.
- (Nood)Uitgangen van bouwwerken aan de Reitdiepzijde positioneren vanwege de N370 en de buisleiding.
- Doorlopende vluchtroutes vanaf de bouwwerken naar het Reitdiep en langs het gehele Reitdiep.
- Parallelweg 2-zijdig toegankelijk maken.
- Plaatsen van extra primaire blusvoorzieningen voor het bestrijden van een incident met gevaarlijke stoffen.

Met de ontwikkeling die in dit plan mogelijk wordt gemaakt wordt bij deze maatregelen, indien en voor zover mogelijk, aangesloten:

- Er is geen sprake van functies voor verminderd zelfredzame personen.
- De bebouwing past binnen de stedenbouwkundige kaders uit de structuurvisie.
- Het plan bevat geen evenemententerrein en biedt evenmin ruimte voor losse evenementen, anders dan gebiedseigen evenementen.

voorontwerp

De overige maatregelen aan de bebouwing kunnen door middel van het stellen van een nadere eis in het vergunningsplan worden geregeld. Dit is in de planregels, te weten: in de bestemmingsomschrijving en in de nadere eisenregeling, specifiek mogelijk gemaakt.

Geluidhinder

In de structuurvisie is ten aanzien van geluidhinder het volgende vermeld:

"Vanwege de hoge geluidbelasting op de gebouwen moet naar verwachting in elk geval de gevel aan de kant van de Ring West als 'dove gevel' worden uitgevoerd. (...) Daarnaast zal de gemeente bij een concreet plan, in het kader van goede ruimtelijke ordening, ook de algehele geluidssituatie in en rondom het betreffende gebouw in ogenschouw nemen als onderdeel van de planologische procedure. We beoordelen of er in voldoende mate geluidluwe buitenruimtes worden gerealiseerd. We maken een kwalitatief onderscheid in buitenruimtes, namelijk 'verkeersruimtes' en 'verblijfruimtes'. Voor verblijfsruimtes (zoals tuinen en balkons) is het van belang dat deze voor geluid afgeschermd zijn. We beoordelen of er voldoende geluidluwe buitenruimtes worden gerealiseerd."

In het kader van het bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, waarin is vermeld:

"Gebleken is dat het verlenen van een hogere waarde mogelijk is wanneer ten aanzien van de gevels van de relevante woningen tenminste één van de onderstaande maatregelen wordt getroffen:

- toepassen van balkonafscherming;*
- loggia's als bufferruimte inrichten;*
- toepassen van geluidsdempende ventilatieroosters;*
- toepassen van dubbele raam/deurconstructies;*
- een vast raam te plaats (geen te openen deel).*

De ontwikkelaar zal één of meerdere van de hierboven bedoelde geluidafschermende en/of -dempende voorzieningen treffen, teneinde de geluidbelasting terug te brengen tot maximaal 53 dB (met aftrek). In dat geval moet en kan ook voor de gevels van deze woningen een hogere waarde worden vastgesteld. De woningen waarvoor de hier bedoelde overdrachtsmaatregelen onvoldoende soelaas bieden, zullen worden voorzien van een zogenaamde 'dove gevel' in de zin van de Wet geluidhinder. "

Eén en ander is nader uiteengezet en beschreven in paragraaf 4.5.3 van deze toelichting en geborgd in de planregels (artikel 5).

Conclusie:

De woningbouwontwikkeling past binnen de structuurvisie Reitdiepzone. Ten aanzien van het aspect externe veiligheid voldoet de bestemming aan de genoemde maatregelen ter verkleining van het groepsrisico. Voor wat betreft vluchtroutes en uitgangen zijn maatregelen geborgd in de bestemmingsomschrijving i.c.m. nadere eisen regeling. Verder voorzien de planregels in borging van de uit te voeren geluidmaatregelen.

Woonvisie gemeente Groningen

De gemeenteraad heeft op 24 juni 2020 de woonvisie "een thuis voor iedereen" vastgesteld. Uitgangspunt van de woonvisie is dat we een gemeente willen zijn met een voortreffelijk woonklimaat voor iedereen: jong en oud, samenwonenden en alleenstaanden, gezinnen, 'zelfredzamen', 'zorgbehoevenden', inwoners die hier al hun hele leven wonen en zij die hier tijdelijk verblijven.

In de woonvisie wordt geconstateerd dat de gemeente de komende jaren fors groeit. Er wordt voor 2018 - 2023 en 2023 - 2028 een groei verwacht van respectievelijk 7000 en 6800 huishoudens. Hiermee koerst de gemeente af op 240.000 tot 250.000 inwoners in 2028. Om te kunnen voorzien in de woonbehoefte van de verschillende (doel)groepen is het nodig om flink te blijven bouwen. De uitdaging is de komende jaren gemiddeld een voorontwerp

woningbouwproductie van 1500 woningen te realiseren. Hierbij is aandacht voor gewenste woonmilieus, woningtypologieën, kwaliteit en betaalbaarheid.

Conclusie:

De ontwikkeling van dit plan past binnen de woonvisie van de gemeente waarin nieuwbouw de komende tijd van groot belang is.

Meerjarenprogramma Wonen 2021-2024

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

De thema's van het Meerjarenprogramma zijn:

1. Faciliteren van de groei: zorgen voor meer aanbod;
2. Extra aandacht voor doelgroepen;
3. Zorgen voor kwaliteit zowel voor woningen als in de woonomgeving;
4. Duurzaam en aandacht voor klimaatsverandering.

Conclusie

De ontwikkeling van dit plan is in lijn met het Meerjarenprogramma Wonen 2021-2024 waarin het faciliteren van de groei en het zorgen voor meer aanbod centraal staat.

Ontwikkelstrategie Reitdiepzone

Op 19 april 2017 heeft de gemeenteraad van Groningen de 'Update ontwikkelstrategie Reitdiepzone' vastgesteld. Deze 'Update' biedt het kader voor planontwikkeling in de Reitdiepzone. Het bevat het voor de zone gewenste woningbouwbeleid; de ruimtelijke randvoorwaarden en de wijze waarop het gebied wordt ontwikkeld.

De Reitdiepzone is de komende jaren hard nodig om in de vraag naar stedelijk wonen te voorzien. Dit kan gaan om jongerenhuisvesting, sociale en vrije sectorhuur voor starters op de woningmarkt (bv 2/3 kamer appartementen) en grondgebonden sociale huurwoningen. Stedenbouwkundige randvoorwaarden bij alle locaties in de zone zijn de volgende:

- De ontwikkelingen moeten naast elkaar kunnen plaatsvinden;
- Elke fase moet in de tijd een eindbeeld kunnen zijn;
- Waar mogelijk de ontstaansgeschiedenis in de verkaveling afleesbaar houden;
- Elke locatie krijgt in beeld een duidelijk en architectonisch hoogwaardig adres aan de Friesestraatweg als Stedelijke route;
- De zone langs het Reitdiep wordt, bij ontwikkeling van een locatie, overal openbaar en krijgt een groene oever met uitzondering van de plekken waar op dit moment al een harde oever aanwezig is welke de geschiedenis van die specifieke plek nog zichtbaar houdt. De breedtemaat van deze groene oever is bepaald op minimaal ca. 10 m. Net als aan de overkant van het Reitdiep wordt deze zone in de toekomst ingericht als fiets/voetpad;
- Het parkeren (fiets en auto) wordt op eigen terrein opgelost;
- In het kader van o.a. "Bouw Jong" ondersteunende en openbare functies op begane grondtoevoegen op locaties die daar geschikt voor zijn;
- Programmatisch dienen de verschillende plannen de gewenste verstedelijking en verkleuring van het gebied met meer wonen vorm te geven;
- Plannen worden stedenbouwkundig op elkaar afgestemd voor wat betreft oriëntatie bezonning, ontsluiting e.d.

Conclusie:

De ontwikkeling van dit plan is in samenspraak met de gemeente tot stand gekomen en is in lijn met de Ontwikkelstrategie Reitdiepzone.

Hoofdstuk 3 De ruimtelijk- functionelestructuur en planbeschrijving

3.1 Ruimtelijkestructuur

3.1.1 Ontstaansgeschiedenis

De Reitdiepzone ligt tussen het water van het Reitdiep en de Friesestraatweg. Lang voor de stad werd uitgelegd met de zogenaamde 60'er jaren stempelwijken was in deze zone al bebouwing aanwezig. Dit komt door de economisch gunstige ligging tussen weg en water. De Friesestraatweg is één van de oorspronkelijke toegangswegen van de stad, waardoor zich een lang gerekt lint vormde van voornamelijk industriële activiteiten en functies.

Ondertussen is de Reitdiepzone onderdeel geworden van de stad. Met de aanleg van de Westelijke Ringweg naast de Friesestraatweg ontstond een harde grens, waardoor schaalvergroting of vernieuwing van de zittende bedrijven nauwelijks meer mogelijk was. Dit heeft geleid tot een geleidelijke functieverandering, waarbij de zone minder industrieel is geworden. Momenteel zijn er nog een aantal monumentale en oorspronkelijke gebouwen aanwezig. De melkfabriek 'De Ommelanden' is hier een goed voorbeeld van.

De verkaveling van het gebied is van oorsprong kleinschalig en staat haaks op de Friesestraatweg en Reitdiep. Daarmee blijft de geschiedenis van de zone zichtbaar in de stad.

De stad Groningen kent een aantal gebieden die vanuit cultuurhistorisch oogpunt waardevol zijn. Het plangebied behoort daar niet toe.

3.1.2 De (huidige) ruimtelijk- functionelestructuur

De Friesestraatweg is één van de oorspronkelijke radialen en aanrijroutes van de stad. Nog steeds vervult zij deze functie. Daarnaast is de Friesestraatweg (Westelijke Ringweg) onderdeel van de ringweg rond de stad.

Het Reitdiep is de oorspronkelijke route tussen de Stad en de zee. De geschiedenis en de welvaart van de Stad zijn hiermee nadrukkelijk verbonden. Het Van Starckenborghkanaal heeft in de loop der tijd deze functie overgenomen. Het Reitdiep is nu een belangrijke recreatieve vaarweg en 'staande mast route'. Voor de recreatieve vaart is hij tot op de dag van vandaag de entree van de Stad over het water.

Door de ligging van de Reitdiepzone, is het een gebied waarin de stad zichzelf presenteert aan de omgeving (o.a. weggebruikers). Daarmee is vanuit stedenbouwkundig de Reitdiepzone van stedelijk belang.

3.2 Wonen

In het plangebied worden maximaal 160 appartementen mogelijk gemaakt. De appartementen zijn circa 50 m² tot 80 m² groot en zijn bedoeld voor één- en tweepersoons huishoudens. De appartementen worden voor particulieren te huur aangeboden.

De appartementen zijn verdeeld over meerdere gebouwen en verschillende bouwlagen. Het bouwdeel aan het Reitdiep heeft is het hoogst met 11 bouwlagen.



Figuur 2: aanzicht vanaf Friesestraatweg



Figuur 3: aanzicht vanuit Reitdiep

Het stedelijk profiel dat ontstaat als gevolg van de bouwdichtheid en de bouwhoogte past in het ruimtelijk beleid van de gemeente, in het bijzonder de gemeentelijke Ontwikkelstrategie. Die strategie voorziet (op deze plek) in een dichte, hoge bebouwing. De achterliggende gedachte is efficiënt ruimtegebruik, gelet op de omvangrijke bouwopgave en de beperkt beschikbare ruimte in de stad.

3.3 Parkeren

Er dient voldaan te worden aan de geldende gemeentelijke parkeernormen. Afhankelijk van de verhouding huur en koop van de verschillende bouwdelen, worden er binnen het plangebied in totaal minimaal 106 en maximaal 115 parkeerplaatsen gerealiseerd. Daarmee worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd conform de geldende parkeernormen.

3.4 Inrichtingbuitenruimte

Bij de inrichting van de openbare ruimte en omgeving wordt rekening gehouden met zowel de aanwonenden als met de bewoners uit de buurt.

De openbare ruimte wordt hoofdzakelijk ingericht als tuin of park. Houten vlonderpaden worden afgewisseld met binnentuinen. Het doel is om voor ieder type gebruiker van de openbare ruimte er een aangenaam verblijf te bieden.

Langs het Reitdiep wordt een doorlopend, recreatief voetpad gerealiseerd. De ruimte tussen de gebouwen Friesestraatweg 181 en 175 krijgt de sfeer van een park. Gelet op de te realiseren bouwvolumes krijgt het gebied als totaal uiteraard wel een stedelijk karakter, zoals in paragraaf 3.2 reeds is verwoord en verbeeld.

3.5 Bedrijvigheid& Voorzieningen

3.5 Bedrijvigheid & Voorzieningen

Binnen het plan komt geen bedrijvigheid (behoudens hierna te noemen voorzieningen). Wel wordt het voor bewoners mogelijk om (op beperkte schaal) een aan huis verbonden beroep uit te oefenen. Hieraan worden strikte regels gesteld zodat geen overlast ontstaat en de woonfunctie primair blijft.

In de gebouwen bevinden zich op de begane grond een aantal gemeenschappelijke voorzieningen. Dit betreffen de centrale hallen, waar onder meer de postkasten gevestigd zijn.

3.6 Verkeer

Het gebied wordt ontsloten via de parallelweg van de westelijke ringweg (de Friesestraatweg). Door de transformatie van werken naar wonen zal de maximumsnelheid verlaagd (kunnen) worden van 50 km/uur naar 30 km/uur.

3.7 Openbare ruimte

3.7.1 Groenstructuur

De groenstructuur op het perceel bestaat uit bomen afgewisseld met struiken. Dit groen bevindt zich voornamelijk aan de zijde van het Reitdiep.

Het bouwplan voorziet in een groene omranding van het wooncomplex aan de noord- en oostkant. Het behoud van een strook groen langs het water van het Reitdiep is belangrijk voor de groenstructuur.

Om een inschatting van de kwaliteit van de bestaande bomen te kunnen maken is een bomeneffectanalyse uitgevoerd. Het verslag van deze analyse is opgenomen in Bijlage 1 van deze toelichting. Uit de analyse blijkt dat er momenteel 23 bomen aanwezig zijn op de percelen Friesestraatweg 181 en 175.

In het gebied zijn 23 bomen aanwezig die gezien de boomkwaliteit en-/ of impact van werkzaamheden niet behouden kunnen blijven. Het verplantingsadvies is negatief voor deze bomen, vanwege gebreken, bodemverontreiniging en-/ of de kluit die niet geschikt is

voorontwerp

voor verplanting. De slagingskans is minimaal. De kwaliteit van de bomen is vanwege ziekten en aantastingen niet voldoende om door middel van extra inspanningen te behouden. Geadviseerd wordt om deze bomen te verwijderen, waarbij er de wens vanuit de opdrachtgever ligt om de bomen in het betreffende gebied te compenseren.

Er wordt een grote daktuin gerealiseerd, met daarop bomen, en er komen groene zones aan de randen van de gebouwen voor terug. In deze zones wordt het maaiveld met meer dan een meter verhoogd en op andere plekken verlaagd. Hiermee wordt de waterbuffering in de vorm van onder andere een wadi gerealiseerd. In de nieuw aan te leggen park en waterbufferzones worden conform het ontwerp bomen terug geplant.

Conform de bomeneffectanalyse kunnen de 23 bomen niet behouden blijven. In lijn met het beleid van de gemeente Groningen worden nieuwe bomen geplant op het perceel ter compensatie van de bomen die verdwijnen.

Conclusie:

In het plan wordt uitgebreid aandacht geschonken aan groen in het plangebied. Het te verwijderen groen, wordt ruimschoots gecompenseerd. Voor wat betreft de ecologische waarden van het te kappen groen (en te slopen opstallen) zie paragraaf 4.3 van deze toelichting.

3.7.2 Waterstructuur

Het plangebied bevindt zich aan het Reitdiep. De rivier heeft een belangrijke aanvoerfunctie van water voor Oost-Groningen en Oost-Drenthe. Het Reitdiep maakt onderdeel uit van het areaal van Waterschap Hunze en Aa's en heeft een peil van +0,53 m NAP. De oevers van het Reitdiep zijn in beheer van Waterschap Noorderzijlvest en hebben een waterkerende functie. Vanaf de waterlijn bedraagt de kernzone van de kering (na ophogen van het terrein met 1 meter) 8 meter. Daarnaast geldt een beschermingszone van 4 meter.

Werkzaamheden binnen de kern- en beschermingszone vragen altijd om een watervergunning. Daarnaast heeft in het kader van de wettelijk verplichte watertoets uitgebreid overleg plaatsgevonden met het waterschap. Het resultaat van dat overleg is uitvoerig beschreven in paragraaf 4.4 van deze toelichting.

Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden / omgevingsaspecten

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

4.1 Duurzaamheid, energie en leefomgevingskwaliteit

Duurzame ontwikkeling is ontwikkeling die aansluit op de behoeften van het heden zonder het vermogen van toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen. In de beoogde ontwikkeling is het streven een hoge rendementswaarde, lage energieverbruik en een goede leefomgevingskwaliteit te bewerkstelligen.

Beleidskader

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

De Structuurvisie Reitdiepzone vermeldt voorts de volgende doelstellingen om Groningen in 2050 klimaatbestendig te maken:

- Wateroverlast voorkomen.
- Hittestress voorkomen en verminderen.
- Ruimtelijke kwaliteit verbeteren.
- Kwetsbare groepen extra beschermen.

Leefomgevingskwaliteit

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

Specifieke maatregelen ten aanzien van duurzaamheid en kwaliteit van de leefomgeving worden nader uitgewerkt bij het aanvragen van de omgevingsvergunning.

Maatregelen binnen het plan

Het project dat met dit bestemmingsplan planologisch-juridisch mogelijk wordt gemaakt omvat een aantal duurzaamheidsmaatregelen. Enkele daarvan zijn reeds wettelijk verankerd en moeten worden uitgevoerd. Een aantal andere maatregelen vloeit voort uit onderzoek en beleid.

Aansluitend bij de voornoemde doelstellingen betekent dit voor dit plan:

- Er worden een daktuin aangelegd voor vertraagde afvoer hemelwater. Op maaiveld wordt de open ruimte tussen Friesestraatweg 175 en 181 groen ingericht. Ook die inrichting draagt bij aan vertraagde afvoer van hemelwater.
- De plintlaag van het complex draagt bij aan versterking van de dijk langs het Reitdiep.
- Er wordt voorzien in een kwalitatief hoogwaardig parkeerdek, ingericht met beplanting en zitplaatsen, zodat voor de bewoners een aantrekkelijk verblijfsgebied ontstaat.

- De aan te leggen groenvoorzieningen op maaiveld, de daktuin en het groen op het parkeerdek dragen bovendien bij aan het verminderen van de hittestress.
- Er wordt voldaan aan de wettelijke verplichting om gasloos te bouwen. Samen met Friesestraatweg 181 wordt warmtekoudeopslag (WKO) gerealiseerd. Er wordt bovendien gestreefd naar extra isolatie van de gebouwen.
- Er wordt, samen met Friesestraatweg 143 en 181, een deelautoproject voor de bewoners aangeboden met een laag, aantrekkelijk instaptarief.

Conclusie:

Het project omvat meerdere duurzaamheidsmaatregelen. Hierbij wordt aangesloten op het gemeentelijk duurzaamheidsbeleid. De precieze uitwerking vindt plaats in de aan te vragen omgevingsvergunning.

4.2 Archeologie

In 1992 is door Nederland het 'verdrag van Valetta' ondertekend, in de volksmond ook wel 'verdrag van Malta' genoemd. In dit verdrag spraken de Europese Staten af om beter rekening te houden met archeologisch erfgoed in de bodem. Een groot gedeelte van het zogenaamde 'bodemarchief' is na de Tweede Wereldoorlog al vernietigd, zonder te zijn gedocumenteerd. Het verdrag van Malta is wettelijk vertaald met een ingrijpende wijziging in de Erfgoedwet 2016 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: de bestemmingsplannen. Elk bestemmingsplan dient vanaf 1 september 2007 daarom een paragraaf archeologie te bevatten, waarin wordt aangegeven welke archeologische waarden in het plan aanwezig, dan wel te verwachten zijn. Daarnaast dient het bestemmingsplan regels te bevatten om eventueel aanwezige archeologische waarden te beschermen. Die regels kunnen in enkele op archeologische gronden geselecteerde gebieden aan bouwregels en aanlegvergunningen worden gehangen. Daarmee wordt de aanvrager van een dergelijke vergunning verantwoordelijk voor behoud van archeologisch erfgoed. De Erfgoedwet 2016, de erfgoedverordening van de gemeente, de nieuwe Erfgoednota en dit bestemmingsplan beschrijven vervolgens de procedure.

Analyse planlocatie

Het gebied tussen het Reitdiep en de Friesestraatweg werd vanaf de late Middeleeuwen bebouwd door de eerste (pre) industriële activiteiten, zoals pannebakkerijen, werven etc. De oudste archeologische waarden bevinden zich waarschijnlijk in en onder de Reitdiepdijk (die ook cultuurhistorische waarden heeft). Op de kadastrale minute van 1830 is te zien dat direct ten zuiden van het plangebied perceel met archeologische waarde gelegen is.

De strook tussen de Friesestraatweg en Reitdiep werd –vanwege de economische betekenis van het Reitdiep– op enkele plaatsen bebouwd. Het Reitdiep is van zichzelf al ouder dan de bebouwing die eraan lag. Uit archeologisch onderzoek in de buurt van Zernike is de verbinding op deze plek dichtbij de stad hoogstwaarschijnlijk al in de eerste helft van de 13^e eeuw gegraven. Het zal dan nog niet meer dan een bevaarbare sloot zijn geweest. In de loop der tijd wordt dit gegraven stuk van het Reitdiep uitgebreid en van een dijk voorzien. Het wordt een belangrijke aanvoerroute van en naar de stad, en er vestigde zich vanaf de zestiende eeuw dan ook enige bedrijvigheid aan.

De weg die op enige afstand van het Reitdiep loopt en later de Friesestraatweg is gaan heten, wordt op de kaart van Hottinger uit 1792 al aangegeven. Ook op de kaarten van Van Deventer (1565) wordt er al een weg langs het Reitdiep aangegeven.

Op de bonnenbladen van het Kadaster is te zien dat er kalkovens waren op het plangebied. De fundamenteen hiervan kunnen zich nog in de ondergrond bevinden.



Figuur 4: kaart begin 20ste eeuw van Reitdiep en Friesestraatweg.

Archeologisch onderzoek

Voor het plangebied is archeologisch vooronderzoek uitgevoerd in de vorm van een inventariserend veldonderzoek (verkenkend booronderzoek). Het onderzoeksrapport is als Bijlage 2 opgenomen in deze toelichting.

Het archeologisch onderzoek is uitgevoerd in verband met de voorgenomen werkzaamheden die eventueel de aanwezig archeologische waarden in het plangebied zouden kunnen schaden.

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat er geen intacte archeologisch relevante niveaus zijn op het perceel. Als gevolg van eerdere bebouwing in het plangebied, zijn archeologisch relevante waarden niet meer intact.

Conclusie:

Vanuit het oogpunt archeologie is het plan uitvoerbaar.

4.3 Ecologie

Vanuit de gemeenteraad zijn er gebieden binnen de gemeente Groningen vastgesteld, die behoren tot de Stedelijke Ecologische Structuur (SES). Het plangebied maakt geen deel uit van de Stedelijke Ecologische Structuur. Enkel de strook ten oosten van het Reitdiep betreft een strook met daarin ecologische groenverbindingen. De ontwikkelingen die dit bestemmingsplan mogelijk maakt, doet daar geen afbreuk aan.

Het plangebied bevindt zich niet in of binnen de invloedssfeer van een Natuur Netwerk Nederland-gebied (NNN) of Natura 2000-gebied. Er is in het kader van de Wet natuurbescherming een natuurtoets uitgevoerd. Deze is als Bijlage 3 toegevoegd aan deze toelichting. De natuurtoets is eind 2018 uitgevoerd en geactualiseerd in november 2022.

Mogelijk voorkomende beschermde soorten in of nabij het plangebied zijn:

- steenmarter: het plangebied maakt mogelijk onderdeel uit van het foerageergebied van de steenmarter. Overtreding van verbodsbepalingen uit de Wnb wordt echter uitgesloten;
- kleine marterachtigen: het plangebied maakt mogelijk onderdeel uit van het foerageergebied van kleine marterachtigen. Overtreding van verbodsbepalingen uit de Wnb wordt echter uitgesloten.
- eekhoorn: het plangebied maakt mogelijk onderdeel uit van het foerageergebied van

voorontwerp

de eekhoorn. Overtreding van verbodsbepalingen uit de Wnb wordt echter uitgesloten;

- vleermuizen: verblijfplaatsen van vleermuizen. Het is mogelijk dat het kantoorpand en garage vleermuisverblijven bevat. Nader onderzoek naar gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger en meervleermuis is uitgevoerd. In in het vervolg van deze paragraaf wordt ingegaan op dit onderzoek.
- broedvogels: er kunnen algemene vogels broeden in de bomen en struweel. Verstoring of vernietiging van nesten is mogelijk als er in het broedseizoen wordt gewerkt.

Mitigerendemaatregelen:

In kader van de algemene zorgplicht worden onderstaande maatregelen voorgesteld:

Steenmarter en grondgebonden zoogdieren:

- Rommel in de aanbouw verwijderen. Voorafgaand aan het verwijderen controleren op de aanwezigheid van steenmarters en kleine marterachtigen.
- Twee weken voorafgaande aan de werkzaamheden de ruigte/oever/opgaande begroeiing in het plangebied maaien zodat de vegetatie kort is. Hiermee is het plangebied onaantrekkelijk voor algemene muizensoorten en andere kleine zoogdieren;
- Bij het ongeschikt maken van het plangebied één vaste werkrichting aanhouden en naar een stuk toewerken waar vegetatie behouden blijft. Op deze manier krijgen de dieren de kans om te vluchten en worden ze niet ingesloten.

Vleermuizen:

In de aanlegfase wordt overtreding van de Wnb voorkomen door:

- te werken buiten het vleermuisactieve seizoen. Het vleermuisactieve seizoen loopt grofweg van april t/m oktober.

Werkzaamheden tijdens het vleermuisactieve seizoen zijn alleen toegestaan door:

- werkzaamheden bij daglicht uit te voeren, waardoor het inzetten van kunstlicht niet nodig is of;
- na zonsondergang het gebruik van kunstlicht zoveel mogelijk beperken en uitstraling van licht naar de omgeving voorkomen of;
- na zonsondergang vleermuisvriendelijke verlichting gebruiken om de verstoring van foeragerende en trekkende vleermuizen tot een minimum te beperken. Hierbij moet gebruik gemaakt worden van korte palen, naar beneden gerichte armaturen en rood- of amberkleurig licht.

Overtreding van de Wnb in de eindfase wordt voorkomen door:

- geen kunstverlichting te plaatsen op de kade/steiger en uitstraling van kunstlicht op het Reitdiep te voorkomen.

Broedvogels

Ontheffing voor verstoring van broedgevallen wordt in principe niet verleend, waardoor het voorkomen van verstoring van broedende vogels noodzakelijk is. Het verstoren van broedgevallen van vogels is te voorkomen door:

- buiten het broedseizoen te werken dat globaal loopt van 15 maart t/m 15 augustus, en/of;
- te zorgen dat buiten de verstoringsafstand van de broedgevallen gewerkt wordt, en/of;
- voorafgaand aan het broedseizoen het broedbiotoop voor vogels ongeschikt te maken (bijvoorbeeld oeverruigtes maaien, opgaande begroeiing/boschages/bomen verwijderen) en (gedurende het broedseizoen) te houden, en/of;
- de werkzaamheden voorafgaand aan het broedseizoen te laten beginnen en in een – voor zover mogelijk – constante intensiteit te laten doorgaan gedurende het broedseizoen kan worden. Het grote voordeel van deze methode is, dat de verstoringsafstand “automatisch” wordt bepaald. Vogels zullen uit eigen beweging een nestplaats kiezen buiten hun specifieke verstoringsafstand. Nadeel is dat de

voorontwerp

constante intensiteit (zowel in tijd als in ruimte) lastig te realiseren is.

Veel methoden om tijdens het broedseizoen door te kunnen werken zijn niet “waterdicht”. Het is vaak niet te garanderen dat broedgevallen niet zullen optreden. Buiten het broedseizoen werken heeft dan ook de voorkeur om overtreding van de Wet natuurbescherming ten aanzien van broedvogels te voorkomen. Indien dit niet mogelijk is, wordt geadviseerd om maatregelen te treffen en het terrein kort voor aanvang van de werkzaamheden te laten inspecteren op aanwezigheid van broedende vogels. Gezien de overzichtelijkheid en de beperkt aanwezige vegetatie is het naar verwachting goed mogelijk om voorafgaand aan de werkzaamheden te zorgen dat er geen vogels binnen verstoringafstand gaan broeden.

Vleermuisonderzoek

Er is een vleermuisonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als Bijlage 4 opgenomen. Samengevat heeft het onderzoek de volgende resultaten opgeleverd. Door de sloop van het bestaande kantoorgebouw gaat een zomer-/paarverblijfplaats en mogelijk een winterverblijfplaats van enkele individuen van de gewone dwergvleermuis verloren. Wanneer de bomenrij wordt gerooid gaat er een essentiële vliegroute van voornamelijk de gewone dwergvleermuis verloren, en in mindere mate van de ruige dwergvleermuis, laatvlieger en watervleermuis. Daarnaast kan niet worden uitgesloten dat door de sloop van het kantoorgebouw enkele individuen van de gewone dwergvleermuis worden gedood. Dat betekent overtreding van de Wet natuurbescherming. Daarvoor moet een ontheffing worden aangevraagd. Met de ontheffingsaanvraag moet een activiteitenplan worden opgesteld waarin mitigerende en compenserende maatregelen specifiek worden beschreven. De voorgestelde maatregelen worden afgestemd met het bevoegd gezag, zijnde de Provincie Groningen.

Conclusie

Er is voldoende zicht op het verlenen van een ontheffing op grond van de Wet natuurbeheer. Voor wat betreft de overige beschermde soorten wordt de Wet Natuurbeheer niet overtreden, maar moeten tijdens de uitvoering mitigerende maatregelen te worden getroffen. Dat laatste wordt via de omgevingsvergunning gewaarborgd.

Stikstofdepositie

Als gevolg van de bouwactiviteiten vinden emissies van stikstofoxiden (NOx) naar de lucht plaats. Deze stikstofoxiden kunnen schade toebrengen aan planten en dieren. Vooral Natura 2000-gebieden zijn gevoelig voor te veel stikstof. In het kader van de Wet Natuurbescherming is onderzoek wat het effect van de activiteiten van stikstofdepositie op de nabijgelegen Natura 2000-gebieden kan zijn. Op 12 maart 2021 is daarom een Aeries-berekening uitgevoerd, welke is geactualiseerd op 23 maart 2023. De Aeries-rapportage is opgenomen als van Bijlage 5 deze toelichting.

In de berekening is alleen de bouwfase doorgerekend. De bouwfase is voorzien in 2024. De gebruiksfase is niet doorgerekend. Dit is niet nodig, het gebouw veroorzaakt geen stikstofdepositie omdat het gasloos gebouwd zal worden.

Uit de berekeningen blijkt dat er geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jaar zijn. Dit houdt in dat er geen stikstofdepositie-effect is van de bouwactiviteiten op de Friesestraatweg 175 te Groningen op nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Voor deze locatie zijn dat stroomdal van de Drentse Aa en Norgerholt (op een afstand van circa 12 km en 20 km). Vanwege deze afstand heeft het reguliere personenverkeer geen te meten invloed op genoemde gebieden.

Conclusie:

Vanuit het oogpunt van stikstofdepositie is het plan uitvoerbaar.

4.4 Water

4.4.1 Waterhuishouding

Voor dit plan is, in het kader van de watertoets, in een vroegtijdig stadium overleg met waterbeheerders gevoerd. Het plangebied valt binnen het beheergebied van waterschap Noorderzijlvest. Het waterschap vervult een adviserende en toetsende rol. Er hebben meerdere overleggen plaatsgevonden tussen de initiatiefnemer en het waterschap Noorderzijlvest. De belangrijkste resultaten daarvan zijn beschreven in deze waterparagraaf. De oorspronkelijke adviesmemo (Ortageo Noordoost BV, 21 oktober 2019) is opgenomen in Bijlage 6 van deze toelichting. In Bijlage 7 is het daaraan voorafgaande overleg met het waterschap opgenomen. Daarnaast is in Bijlage 8 voor dit plangebied uitgebreid beschreven hoe de huidige en toekomstige waterhuishouding eruit ziet. Verder wordt in Bijlage 9 een visualisatie van de afwatering voorgesteld. Voor de goede orde wordt opgemerkt dat zowel de waterparagraaf als de adviesmemo en het overleg betrekking hebben op zowel het onderhavige plangebied Friesestraatweg 181 als op het naastgelegen perceel Friesestraatweg 175.

Het regenwater wat op de daken valt wordt via de daktuin met bergingsvoorzieningen vertraagd op het Reitdiep afgegeven. Daarnaast wordt het regenwater wat naast de daken en de daktuin valt, via het groen op het perceel opgenomen. De voorgestelde maatregelen voor het plangebied zijn:

- aansluiting gedeelte dakwater rechtstreeks op Reitdiep;
- om de compensatie verplichting, door de toename van het afwateringsoppervlak op het lozingsgebied van het Reitdiep, te voorkomen dient minimaal 70 mm/m² verhard afwateringsoppervlak te worden geborgen in de daktuin en vervolgens vertraagd afgevoerd naar het Reitdiep.

Door deze maatregelen wordt versnelde afvoer van al het verhard oppervlak van nr. 175 en 181 gecompenseerd in het plangebied.

Daarnaast is met het waterschap Noorderzijlvest overeengekomen dat de plintlaag van het complex voor circa 2,5 m in de vrijwaringszone langs het Reitdiep mag worden gebouwd. Het waterschap ziet de geplande nieuwe situatie als versterking van de dijk. Daarbij zijn wel een aantal eisen gesteld aan de bouwwijze en de beoogde groene uitstraling. In het kader van de watervergunning zal het definitieve bouwplan aan deze eisen worden getoetst. Voor de planologische afweging in dit plan kan worden geconcludeerd dat het bouwen in de vrijwaringszone aanvaardbaar is.

Conclusie

Met het doorvoeren van de benoemde maatregelen en met het voldoen aan de eisen ten aanzien van het bouwen in de vrijwaringszone Reitdiep, is het plan vanuit het oogpunt van een goede waterhuishouding uitvoerbaar.

4.5 Milieu

4.5.1 M.e.r.-beoordeling

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

- de kenmerken van de projecten;

voorontwerp

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

In bijlage D van het Besluit m.e.r. (D 11.2) is de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject opgenomen. Ten aanzien van woningen ligt de drempelwaarde op een aaneengesloten gebied met 2.000 of meer woningen. Dit bestemmingsplan maakt maximaal 160 woningen mogelijk en is daarom niet rechtstreeks planmer, projectmer, of mer-beoordelingsplichtig.

Sinds 7 juli 2017 is een aanpassing van het Besluit m.e.r. in werking getreden (artikel 2, lid 5 onder b). Op grond van deze aanpassing is een vormvrije m.e.r.-beoordeling door het bevoegd gezag nodig voor projecten die zijn opgenomen in bijlage D, maar die beneden de drempelwaarden vallen. Dit betekent dat voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie moet worden opgesteld. Deze is opgenomen in Bijlage 10 van deze toelichting. Hierna volgt de zakelijke inhoud van de notitie.

Kenmerken van het project

In het plangebied worden maximaal 160 woningen gerealiseerd. De woningen worden over drie gebouwen verdeeld.

Plaats van het project

Het plangebied ligt niet in een gevoelig gebied, zoals een Natura 2000-gebied of een verbingszone binnen het Natuur Netwerk Nederland. De locatie ligt binnen de stedelijke structuur van Groningen, op een locatie die in het verleden voor industrie in gebruik is geweest. Het betreft een geschikte plek voor woningbouw. De plaats van het project noodzaakt niet tot een volledige m.e.r.-procedure.

Kenmerken potentiële effecten

Een woningbouwlocatie heeft geen belangrijke uitstraling van milieueffecten naar de omgeving. Te verwachten effecten hangen samen met de verkeersaantrekkende werking en mogelijk veranderingen in de waterhuishouding. Het bereik van het effect van een woningbouwlocatie is lokaal en heeft zeker niet een grensoverschrijdend karakter. Directe effecten zijn alleen aan de orde in de directe omgeving van het plangebied en op de ontsluitende wegen, tot aan de hoofd infrastructuur. Significante effecten op het milieu zijn niet te verwachten. In de navolgende paragrafen wordt dieper op de effecten van de ontwikkeling op de omgeving en andersom ingegaan. De kenmerken van de effecten van het project noodzaken niet tot het volgen van een volledige m.e.r.-procedure. Uiteraard zal worden voldaan aan alle eisen op het vlak van de ecologie en de flora en fauna.

Conclusie

Door de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten treden geen belangrijke negatieve milieugevolgen op. Dit blijkt ook uit de beoordeling van de verschillende milieuaspecten zoals deze in de volgende paragrafen zijn opgenomen. Om die reden is het op voorhand niet nodig om voor dit specifieke project een m.e.r.-procedure te doorlopen c.q. een MER op te stellen. Voor de gehele ontwikkeling van de Reitdiepzone is een structuurvisie ontwikkeld waarbij een plan-MER is opgesteld. Hierin zijn ook de ontwikkelingen binnen dit plangebied meegenomen.

4.5.2 Bedrijven(terreinen)

Wet en regelgeving milieu normen

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

De Wet Ruimtelijke ordening schrijft de zorg voor een goede ruimtelijke ordening voor. Bedrijfsmatige activiteiten kunnen invloed hebben op de leefomgeving. Het aanhouden van een bepaalde afstand tussen een bedrijfsmatige activiteit en een woonbestemming is een middel om overmatige hinder te voorkomen. De VNG-uitgave 'Bedrijven en milieu

voorontwerp

zonering' geeft hiervoor een handreiking. De onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast.

Bedrijven rondom plangebied

In de omgeving van het plangebied is het bedrijf Bouwselect gevestigd. Het gebouw ligt zo'n 100 meter ten noorden van het plangebied. De activiteiten van Bouwselect bevinden zich in de zakelijke dienstverlening. Op basis van de VNG brochure bedrijven en milieuzonering valt zakelijke dienstverlening onder milieucategorie 1. Ten opzichte van het de in de VNG brochure omschreven omgevingstype 'rustige woonwijk' geldt een richtafstand (de afstand waardoor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en een milieugevoelige functie als wonen anderzijds kan worden gecreëerd) van 10 meter. Bouwselect ligt op voldoende afstand van de geplande woningen in het plangebied.

Conclusie

Uit het oogpunt van milieu zonering is het plan inpasbaar.

4.5.3 Geluid (industrie, spoor en weg)

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.

Het plangebied ligt binnen de zone van de Westelijke Ringweg/N370. De ringweg heeft een geluidzone van 400 meter. Omdat er geluidsgevoelige objecten in deze geluidzones mogelijk worden gemaakt is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het is een zogenaamde buitenstedelijke situatie, omdat de Ringweg een provinciale weg is. Daarnaast is in het kader van de Structuurvisie/MER Reitdiepzone onderzoek verricht. Hiervoor is in paragraaf 2.3 reeds ingegaan op de geluidhinderproblematiek die in de structuurvisie is beschreven.

Bij de realisatie van woningen of andere geluidgevoelige bestemmingen binnen een geluidzone moeten de wettelijke grenswaarden van de Wet geluidhinder in acht worden genomen. De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai bedraagt 48 dB. Indien deze voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, dan moet er onderzoek worden gedaan naar mogelijke bron- en/of overdrachtsmaatregelen. Zijn maatregelen niet mogelijk, niet doelmatig en/of niet wenselijk, dan kunnen Burgemeester en Wethouders ontheffing van de voorkeursgrenswaarde verlenen. Hierbij kan voor nieuwbouw in buitenstedelijk gebied een hogere waarde worden vastgesteld van ten hoogste 53 dB.

De ventweg langs de Westelijke Ringweg/N370 is nu nog een 50 km/uur-weg maar zal in de nabije toekomst worden afgewaardeerd tot een 30 km/uur-weg. De Wet geluidhinder is niet van toepassing op wegen waarvoor een maximum snelheid geldt van 30 km per uur. Derhalve kan deze weg bij de toetsing aan de Wet geluidhinder buiten beschouwing blijven.

Akoestisch onderzoek

In het kader van de Wet geluidhinder is voor het bouwplan een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in Bijlage 11 van deze toelichting.

Uit het onderzoek is gebleken dat de geluidsbelasting vanwege het verkeer op de Westelijke Ringweg boven de maximale grenswaarde van de Wet geluidhinder uitkomt (=53 dB). De geluidsbelasting is maximaal 69 in Lden zonder aftrek en 67 dB inclusief 2 dB aftrek. Het gaat om alle geveldelen waar een geluidsbelasting van > 57 dB heerst in Lden zonder aftrek ($57 - 4 = 53$ dB). Tot en met een waarde van 53 dB op de gevel kan de gemeente een hogere grenswaarde geluid vaststellen.

Op een deel van de woningen bedraagt de geluidbelasting niet meer dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Voor deze woningen zijn er vanwege de WRW/N370 geen bouwbeperkingen.

voorontwerp

In april 2023 heeft een actualisatie plaatsgevonden van het akoestisch onderzoek. De actualisatie is als Bijlage 12 bij deze toelichting gevoegd. Uit het onderzoek blijkt dat niet meer een dusdanige verkeersgroei wordt verwacht, zoals het oude verkeersmodel liet zien. Verder blijkt dat ook in het hoge scenario de verkeersintensiteit ruim onder de eerder gehanteerde prognose het eerdere onderzoek blijft, waarmee ook de geluidsbelasting minder hoog zal zijn dan eerder verwacht.

Zonder nadere overdrachtsmaatregelen bedraagt de geluidbelasting vanwege de WRW/N370 op een groot deel van de woningen meer dan de maximale grenswaarde van 53 dB. Er is onderzoek verricht naar aanvullende overdrachtsmaatregelen. Dit onderzoek is opgenomen in Bijlage 13 van deze toelichting. Gebleken is dat het verlenen van een hogere waarde mogelijk is wanneer ten aanzien van de gevels van de relevante woningen tenminste één van de onderstaande maatregelen wordt getroffen:

- toepassen van balkonafscherming;
- loggia's als bufferruimte inrichten;
- toepassen van geluidsdempende ventilatieroosters;
- toepassen van dubbele raam/deurconstructies;
- een vast raam te plaats (geen te openen deel).

De ontwikkelaar zal één of meerdere van de hierboven bedoelde geluidafschermende en/of -dempende voorzieningen treffen, teneinde de geluidbelasting terug te brengen tot maximaal 53 dB (met aftrek). In dat geval moet en kan ook voor de gevels van deze woningen een hogere waarde worden vastgesteld. De woningen waarvoor de hier bedoelde overdrachtsmaatregelen onvoldoende soelaas bieden, zullen worden voorzien van een zogenaamde 'dove gevel' in de zin van de Wet geluidhinder.

Waarborgen van een goed akoestisch binnenklimaat

Als voor een woning/gevel vanwege wegverkeerslawaaï een hogere waarde wordt vastgesteld voor de maximaal toelaatbare geluidbelasting, dan dient te worden onderzocht of de geluidwering van de betrokken gevels toereikend is om te voorkomen dat de geluidbelasting in een geluidgevoelig vertrek hoger kan worden dan 33 dB. Hierbij dient te worden uitgegaan van de cumulatieve geluidbelasting vanwege alle relevante wegen (zonder aftrek op grond van de Wet geluidhinder artikel 110f en met inbegrip van 30 km/u-wegen). Eén en ander wordt nader uitgewerkt en vastgelegd in het hogere waarden-besluit op basis van de Wet geluidhinder.

Conclusie

Zonder overdrachtsmaatregelen zal de geluidbelasting vanwege de Westelijke Ringweg/N370 op een deel van de toekomstige woningen hoger zijn dan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB uit de Wet geluidhinder. De geluidbelasting op deze gevels zal zoveel mogelijk worden beperkt door het aanbrengen van geluidbeperkende en/of -dempende constructies aan het gebouw. In dat geval kan voor veel woningen een hogere waarde worden vastgesteld tot maximaal 53 dB. De woningen waarvoor dit niet haalbaar is, zullen worden voorzien van dove gevels. Eén en ander is als voorwaarde in de regels geborgd. Daarmee is het plan uitvoerbaar in het licht van de Wet geluidhinder en van goede ruimtelijke ordening.

4.5.4 Luchtkwaliteit

De Wet Milieubeheer 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 en PM_{2,5}). Een groot deel van de luchtverontreiniging in Groningen wordt van elders aangevoerd met de wind. Dit geldt vooral voor fijnstof. Met name voor NO₂ komen langs drukke wegen verhoogde concentraties voor.

Verslag luchtkwaliteit

Het 'Verslag luchtkwaliteit 2016 gemeente Groningen' geeft een beeld van de luchtkwaliteit in Groningen. Op de bijbehorende luchtkwaliteitskaart is per locatie/weg aan

voorontwerp

de hand van kleuren te zien wat de concentratie van luchtverontreiniging is. Het verslag en de kaart zijn gebaseerd op meetgegevens van het RIVM en op gedetailleerde modelberekeningen (conform het Besluit Regeling beoordeling luchtkwaliteit). Het verslag en de luchtkwaliteitskaart staan op het internet. Hierbij kan ook per woning kan worden ingezoomd om de plaatselijke concentraties van stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) af te lezen. Zie: gemeente.groningen.nl/luchtkwaliteitskaart-inzien.

Uit het verslag luchtkwaliteit en de luchtkwaliteitskaart 2016 blijkt dat in Groningen overal ruimschoots wordt voldaan aan de wettelijke luchtkwaliteitsnormen. Ook komen in Groningen geen situaties voor die uit het oogpunt van gezondheid als 'onvoldoende' moeten worden beoordeeld. Dit betekent dat er vanwege de luchtkwaliteit geen belemmering is voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

Besluit niet in betekenende mate

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

- een plan heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀ (= 1,2 µg/m³);
- een plan valt in een categorie die is vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van maximaal 160 woningen mogelijk. Dit aantal valt ruim onder de grens van 1.500 woningen, die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Het plan draagt dan ook niet in betekenende mate bij aan de toename van de hoeveelheid stikstofdioxide en fijn stof in de lucht. Er wordt dan ook voldaan aan de luchtkwaliteitswetgeving en nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Conclusie

Vanuit het oogpunt luchtkwaliteit is het plan uitvoerbaar.

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

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

Voor risicovolle inrichtingen, transportroutes en transportleidingen is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Voor inrichtingen is dit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), voor transportroutes het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en voor hogedrukaardgastransportleidingen het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

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

De Omgevingsdienst Groningen heeft een externe veiligheidsonderzoek uitgevoerd ten behoeve van de ontwikkeling aan de Friesestraatweg 175. Dit onderzoek is opgenomen in Bijlage 14 van deze toelichting. Daarnaast zijn de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid met betrekking tot het plangebied beoordeeld door de brandweer. Deze beoordeling is opgenomen in Bijlage 15.

In het kader van genoemd onderzoeken is het plaatsgevonden risico en het groepsrisico van risicovolle inrichtingen, risicovolle transportassen en risicovolle transportleidingen onderzocht. De belangrijkste constatering en te nemen maatregelen voor de verantwoording van het groepsrisico zijn:

- in en in de nabijheid van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen en geen risicovolle transportleidingen gelegen waarvan het invloedsgebied reikt tot over het plangebied;
- de spoorlijn Groningen Oost - Sauwerd kent ter hoogte van het plangebied, volgens het Basisnet een plaatsgebonden risicocontour 10-6 van 5 meter. De afstand van het spoortraject tot het plangebied is 240 meter. De plaatsgebonden risicocontour reikt niet tot het plangebied. Hierdoor is dit aspect niet relevant;
- de spoorlijn is gelegen op een afstand van 240 meter afstand van het plangebied. Het plasbrandaandachtsgebied reikt niet tot in het plangebied. Hierdoor is dit aspect niet relevant;
- de spoorlijn Groningen Oost - Sauwerd heeft een invloedsgebied van 4000 meter en ligt over het plangebied;
- de provinciale weg N370 kent ter hoogte van het plangebied, volgens de Omgevingsverordening provincie Groningen 2016, een plaatsgebonden risicocontour 10-6 van 12 meter. De vastgestelde veiligheidszone 1 provinciale wegen (PRmax) voor de provinciale weg N370 is niet van toepassing;
- de te realiseren appartementen aan de Friesestraatweg 175 te Groningen zijn gelegen binnen de 30 meter zone van de provinciale weg N370. Echter betreft het niet een object voor minder zelfredzame personen. Bij het bestemmen van het perceel dient in de planregels te worden opgenomen dat het geen object voor minder zelfredzame personen zal worden;
- voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de provinciale weg N370 geldt een veiligheidszone 2 invloedsgebied provinciale wegen van 880 meter. De veiligheidszone 2 invloedsgebied provinciale wegen voor de provinciale weg N370 is gelegen over het plangebied.

Ten aanzien van groepsrisico geldt:

- het berekende groepsrisico voor de provinciale weg N370, ter hoogte van het plangebied, is gelegen onder de oriënterende waarde;
- voor de toekomstige situatie geldt dat het groepsrisico, door invulling te geven aan het plan Friesestraatweg 175 en Friesestraatweg 181 te Groningen, voor de provinciale weg N370 toeneemt maar onder de oriënterende waarde ligt.

De Veiligheidsregio adviseert de volgende maatregelen te treffen:

- aan de oostzijde van het plangebied opstelplaatsen langs de Reitdiep te realiseren en ook door de brandweer als zodanig te registreren;
- geen objecten en/of functies voor het verblijf van groepen verminderd zelfredzame personen langs de N370 te realiseren en dit expliciet uit te sluiten in de planregels;
- de maatregel om de mechanische ventilatie geheel uitschakelbaar te maken;
- 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.).

Ongeacht de inzet van de gemeente Groningen en de hulpverleningsdiensten om de situatie zo veilig mogelijk te maken zal er altijd sprake zijn van een restrisico. Immers, de kans op een ongeval, hoe klein dan ook, blijft altijd aanwezig. Door, voor onderhavig plan, invulling te geven aan het advies van de Veiligheidsregio Groningen en geen objecten voor verminderd zelfredzame personen binnen 30 meter van provinciale weg te realiseren wordt getracht het restrisico zo klein mogelijk te maken.

Bovenstaande analyse en aanbevelingen liggen in lijn met het uitkomsten van de externe veiligheidsanalyse in de Structuurvisie/MER Reitdiepzone. Hiervoor is in paragraaf 2.3 reeds ingegaan op de deze problematiek.

Conclusie

Uit oogpunt van externe veiligheid is vaststelling van dit plan verantwoord.

voorontwerp

4.5.6 Bodem

Er is een bodemonderzoek uitgevoerd en deze is als Bijlage 16 toegevoegd aan deze toelichting.

- De grond en het grondwater op het perceel zijn, heterogeen verspreid, sterk verontreinigd met diverse chemische parameters. De aangetroffen verontreinigde stoffen zijn gerelateerd aan de voormalige activiteiten van de verffabriek, aan de aanwezige bijmengingen met puin, baksteen, slakken en kolengruis en/of aan voormalige bedrijfsactiviteiten op het aangrenzende perceel nr. 145.
- De omvang van de verontreinigingen in de grond en in het grondwater is globaal in beeld gebracht. Vanwege de ontgraving ten behoeve van nieuwbouw van het kantoor met kruipruimte van circa 1 meter hoogte en de verkregen analyseresultaten is de grond onder de huidige bebouwing licht verontreinigd. Op basis van de resultaten wordt verwacht dat de verontreinigingen in de grond tot een maximale diepte van 2,6 m -mv aanwezig zijn. De verontreinigingen zijn deels perceelgrensoverschrijdend. Op het perceel bedraagt het totaal geraamde volume boven de interventiewaarde verontreinigde grond circa 1.750 m³. Het volume sterk verontreinigde grondwater is geraamd op circa 4.000 m³.
- De activiteiten van de voormalige verffabriek zijn in 1976 beëindigd, zodat sprake is van een geval van verontreiniging die voor 1987 is ontstaan. Op basis van de beschikbare resultaten wordt geconcludeerd dat sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging (meer dan 25 m³ grond of 100 m³ grondwater is sterk verontreinigd). Zowel bij het huidige als het toekomstige gebruik is geen sprake van onaanvaardbare humane, ecologische of verspreidingsrisico's, zodat het geval van bodemverontreiniging niet als spoedeisend wordt beoordeeld.

Sanerende maatregelen zijn noodzakelijk. Na sanering is het perceel geschikt voor woningbouw.

PFAS

Het plangebied is onderzocht op PFAS. Het onderzoek is als Bijlage 17 toegevoegd en kent de volgende resultaten:

- Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat de grondmengmonsters de gemeten gehalten aan PFAS lager zijn dan de tijdelijke achtergrondwaarde. De grond wordt op basis van PFAS beoordeeld als klasse 'landbouw/natuur'. Door de aanwezige verontreinigingen op de locatie kan de grond op basis van een indicatieve toetsing aan het Besluit Bodemkwaliteit ingedeeld worden in een andere klasse (wonen, industrie of niet toepasbaar). De chemische parameters zijn maatgevend, aangezien deze er voor zorgen dat de aanwezige grond van slechtere kwaliteit is dan landbouw/natuur op basis van alleen PFAS.
- Er zijn geen concentraties aan PFAS aangetoond die een risico vormen bij (levenslange) blootstelling in drinkwater. Hier wordt opgemerkt dat de grondwaterkwaliteit op de locatie negatief beïnvloed is door verontreiniging met minerale olie-producten, PAK en zware metalen.

Vanwege de gemeten zeer lage gehalten/concentraties aan PFAS in de grond en het grondwater zijn er geen consequenties bij hergebruik of afvoer van de grond of het gebruik van grondwater.

Conclusie

Sanerende maatregelen zijn noodzakelijk. Hiervoor is momenteel een saneringsplan in voorbereiding dat de procedure voor instemming zal doorlopen. Na sanering is het perceel geschikt voor woningbouw. Daarmee is het plan uit oogpunt van hygiënische bodemkwaliteit uitvoerbaar.

4.5.7 Kabels en leidingen

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

In het plangebied bevinden zich geen kabels en leidingen die onderdeel uitmaken van de hoofdstructuur.

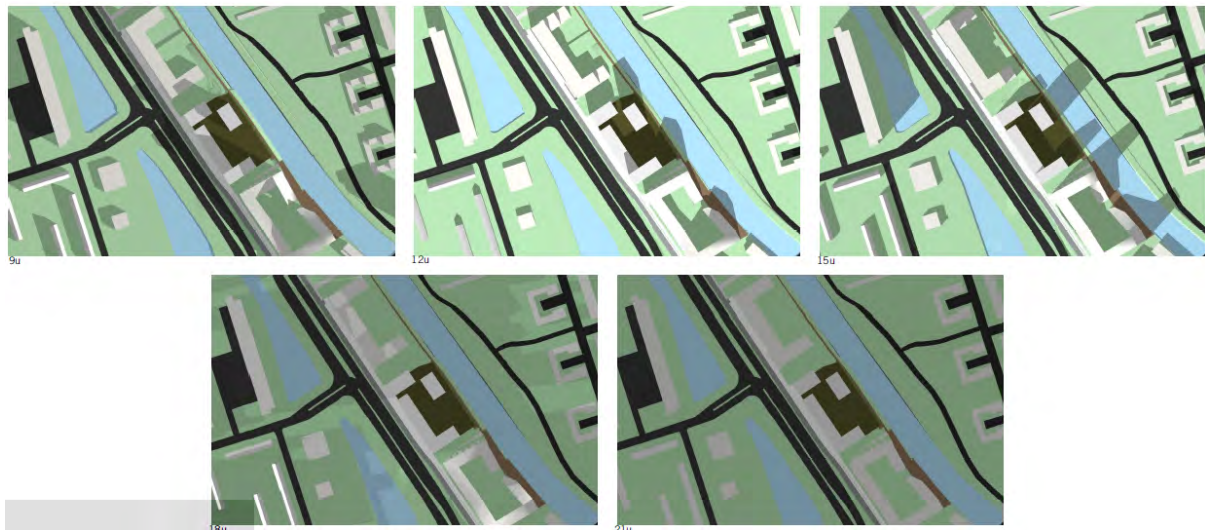
Conclusie

Vanuit het oogpunt van kabels en leidingen is het plan uitvoerbaar.

4.5.8 Bezinning

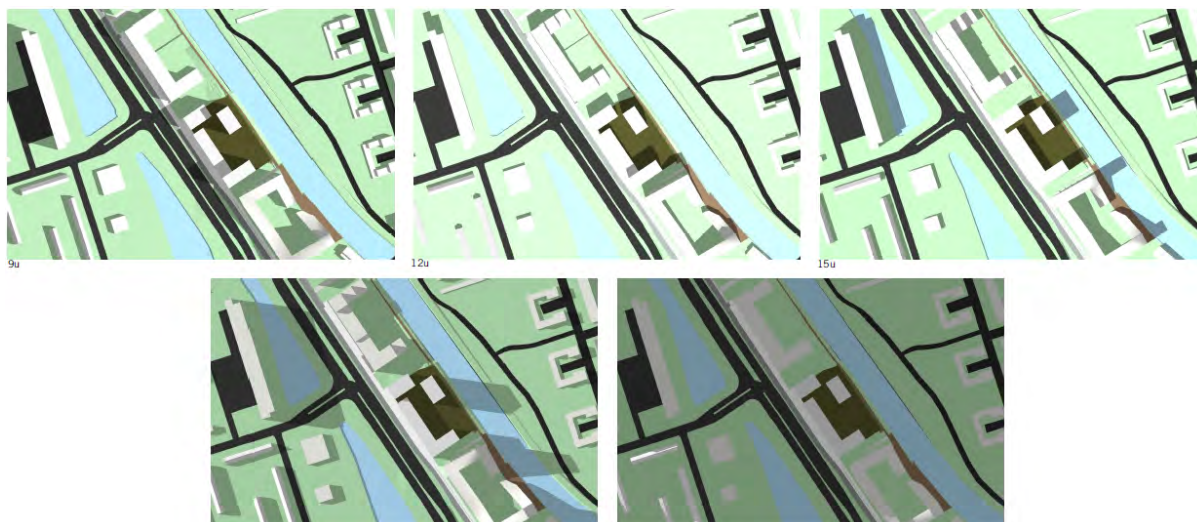
Nieuwbouw kan schaduw veroorzaken op de openbare ruimte of tuinen van omwonenden. Voorkomen moet worden dat de schaduw te veel toeneemt. Er is geen wet- en regelgeving voor bezinning. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening is een bezonningsstudie uitgevoerd met de daarbij behoren bezonningsdiagrammen.

Hieronder zijn vijf tijdstippen uit de maand maart weergegeven, namelijk 09:00; 12:00; 15:00; 18:00; 21:00. Deze maand is representatief voor zowel het voorjaar als het najaar.



Figuur 5: bezonningsdiagrammen maart

Hieronder zijn dezelfde vijf tijdstippen uit de maand juni weergegeven:



Figuur 6: bezonningsdiagrammen juni

Uit de diagrammen is af te leiden dat het plan in het voor- en najaar in de avonduren resulteert in een toename van schaduw op de woningen ten oosten van de locatie. Op de overige tijdstippen in voorjaar, zomer en najaar leidt het plan niet tot belangrijke toename van schaduw op woningen of andere gevoelige functies in de omgeving.

Conclusie

Het grootste deel van de dag en het grootste deel van het voor-, zomer- en najaarsperiode is er geen sprake van een (onevenredige toename van) schaduwwerking op woningen in de omgeving van het plangebied. De hiervoor getoonde toename is bovendien gerelateerd aan de huidige situatie, waarin geen sprake is van hoogbouw.

Niettemin is de zone Friesestraatweg beleidsmatig als ontwikkelzone aangewezen, inclusief de nu opgenomen maximum bouwhoogte. Daarbij is overwogen dat enige (toename van) schaduwwerking niet is uit te sluiten, maar dat geen sprake is van een onevenredige (toename van) schaduwwerking.

4.5.9 Windhinder

Expert opinion windhinder

Er gelden geen wettelijke normen voor windhinder, maar bij het realiseren van nieuwe gebouwen kunnen windsnelheden nadelige gevolgen hebben voor mensen die zich nabij de gebouwen bevinden. Hoge gebouwen, maar ook andere gebouwen, beïnvloeden het buitenklimaat, waardoor windhinder (of windgevaar) kan ontstaan. Daarom is toetsing van windhinder en -gevaar uitgevoerd overeenkomstig de Norm NEN8100 "Windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving". Deze expert-toetsing is als Bijlage 18 toegevoegd aan deze toelichting. Hierbij is rekening gehouden met de ontwikkelingen op de aangrenzende percelen Friesestraatweg 181 en Friesestraatweg 145.

De resultaten van de windhinderstudie laten zien dat het mogelijk is dat in een aantal gebieden bij de hoeken van de gebouwen en in de passages tussen de blokken, een verslechtering van het windklimaat kan optreden. In de gebieden tussen de gebouwen van 175 en de aangrenzende bebouwing (175 & 145) treedt veelal windhinder op. Daarmee bestaat het risico dat het windklimaat niet voldoet aan de toetsingscriteria zoals genomen in de NEN8100. Om de windsnelheid af te remmen zijn de volgende mitigerende maatregelen een optie:

- aanplant van vegetatie;
- het plaatsen van (gedeeltelijk open) schermen of luifels, of combinaties.

Windhinderonderzoek

voorontwerp

gemeente Groningen - bestemmingsplan Friesestraatweg 175

Om beter inzicht te krijgen in de windhindersituatie is een nader windhinderonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in Bijlage 19 van deze toelichting. Uit het onderzoek blijkt op welke specifieke plekken nabij de bebouwing windhinder wordt verwacht en hoe deze windhinder gemitigeerd kan worden. Hierna zijn beknopt de conclusies uit het onderzoek weergegeven.

- Voor gebieden met activiteitsklasse 'doorlopen' wordt grotendeels een goed tot matig windklimaat verwacht. Op de gebouwhoeken aan de noordwestzijde en in de straat tussen Friesestraatweg 175 en 181 (de GemBeton locatie) wordt een matig windklimaat verwacht. In de straat tussen nr. 175 en nr. 145 (de Woldring-locatie) wordt een slecht windklimaat verwacht. Voor de doorgangen aan de westzijde van de nieuwbouw wordt een goed windklimaat verwacht.
- Voor gebieden met activiteitsklasse 'langdurig zitten' wordt ter plaatse van de binnentuin een slecht windklimaat verwacht. Hierbij moeten groenblijvende beplanting en andere afscherming worden toegepast om het lokale windklimaat te verbeteren.
- Op basis van toetsing van de berekende resultaten zijn er een aantal locaties in het plangebied met risico op windgevaar. Hiervoor moeten maatregelen getroffen worden.

Conclusie

Door het nemen van mitigerende maatregelen kan ter plaatse een aanvaardbaar windklimaat worden bereikt. Aangezien deze maatregelen relatief eenvoudig genomen kunnen worden, is het plan op dit punt planologisch haalbaar. Wel moet goed worden nagedacht over de situering en keuze van beplanting. In de regels is een voorziening opgenomen om het uitvoeren van maatregelen te waarborgen.

voorontwerp

gemeente Groningen - bestemmingsplan Friesestraatweg 175

Hoofdstuk 5 Juridischetoelichting

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan Friesestraatweg 175 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 SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012) en het standaardbestemmingsplan van de gemeente Groningen. Daarin zijn de regels gestandaardiseerd. De bestemmingsregels volgen een vaste indeling: bestemmingsomschrijving, bouwregels, nadere eisen, afwijken van de bouwregels, specifieke gebruiksregels, afwijken van de gebruiksregels, en waar nodig een vergunningstelsel voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden.

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

De papieren (analoge) verbeelding bestaat uit één kaartblad met schaal 1:500. 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	Vastgesteld door provinciale staten n
	Inpassingsplan Agrarische Bouwpercelen	n.v.t.	31 januari 2018
	Facetherziening parkeren	6 augustus 2016	n.v.t.
	Opheffing geluidzone en herziening Friesestraatweg	2009	n.v.t.

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 voorontwerp

onder meer om de vrijwaringszone langs het Reitdiep en om een groenzone tussen de verschillende complexen aan de Friesestraatweg. De bestemming Groen is ook toegekend aan een kleine hoek aan de noordwestzijde van het plangebied. Dit hoekje is tevens voorzien van een specifieke bouwaanduiding, waardoor het is toegestaan dat op deze plaats een (deel van een) balkon overhangt. Gekozen is voor de bestemming Groen met een aanduiding, omdat de grond onder het balkon deel gaat uitmaken van een groenzone tussen het Reitdiep en de Friesestraatweg. De minimum hoogte tot de onderkant van het balkon is bepaald op 3 meter.

Artikel 5 Wonen

De regels van de bestemming Wonen zijn gericht op de ontwikkeling van nieuwe bebouwing. Gekozen is voor een gedetailleerd eindplan, gebaseerd op een principeontwerp van de ontwikkelaar. Dit plan waarborgt daardoor een aanvaardbare ruimtelijke inpassing, maar biedt tegelijkertijd nog enige flexibiliteit om het ontwerp op onderdelen nog aan te passen, bijvoorbeeld ter voorkoming van windhinder.

In de bestemming komt een nadere-eisen-regeling voor. Daarbij kunnen burgemeester en wethouders nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing. Naast de gebruikelijke oogmerken zijn hier de oogmerken externe veiligheid en windhinder toegevoegd. Dit is toegestaan, aangezien in de bestemmingsomschrijving deze oogmerken nadrukkelijk zijn genoemd.

Het bouwplan waarop dit bestemmingsplan is gebaseerd is voorzien van een doorlopende plintlaag waarin (onder meer) een parkeergarage komt. De maximum bouwhoogte van die plintlaag is 4,5 m. Voor wat betreft de (goot- en) bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geregeld dat voor bouwwerken op de plintlaag mag worden gemeten vanaf de bovenkant van de plintlaag.

Een bijzondere regeling betreft de juridische borging om, vanwege geluidhinder, te voorzien in een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, indien en voor zover de geluidbelasting op de woningen hoger is dan 48 dB. De borging voorziet erin dat akoestische maatregelen getroffen worden en dat moet worden gebouwd conform een daartoe vastgestelde hogere grenswaarde.

Artikel 6 Waterstaat - Waterkering

Deze dubbelbestemming is toegekend aan een vrijwaringszone langs het Reitdiep en is bedoeld om de oever van het Reitdiep te vrijwaren van bebouwing die de waterhuishouding, de waterveiligheid en/of het waterbeheer kunnen belemmeren. In beginsel mag binnen deze zone bij recht alleen ten behoeve van de waterkering worden gebouwd. De bij de beschrijving van artikel 5 genoemde plintlaag steekt voor circa 2,5 m in die vrijwaringszone. Dit is afgestemd met het Waterschap Noorderzijlvest en er zijn afspraken gemaakt omtrent het bouwen in de vrijwaringszone. Om die reden is in de regels een uitzondering opgenomen op het bouwverbod voor de eerste realisering van gebouwen.

Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 Parkeren

In dit artikel is geregeld dat in een omgevingsvergunning voor bouwen of verbouwen in het plangebied moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor de beoogde functie. Het toetsingskader dat hierbij wordt gehanteerd zijn de Beleidsregels Parkeernormen van de gemeente Groningen die op het moment van aanvragen van de vergunning gelden. De verwijzing naar deze beleidsregels is toegestaan op grond van

artikel 3.1.2 tweede lid onder a. van het Besluit ruimtelijke ordening. In principe dient op eigen terrein in de parkeerbehoefte te worden voorzien. Voor gevallen waarin dit door bijzondere omstandigheden redelijkerwijs niet kan worden gerealiseerd, of wanneer elders aan de parkeerbehoefte kan worden voldaan, kunnen burgemeester en wethouders gebruik maken van de opgenomen afwijkmogelijkheid.

8.2 Ruimte tussen bouwwerken

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

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

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

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

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

Op de plankaart is de aanduiding 'Veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen' opgenomen, vanwege dit vervoer over de Friesestraatweg. Binnen de zone is de bouw van nieuwe objecten voor het verblijf van verminderd zelfredzame personen niet toegestaan, aangezien hierdoor het externe veiligheidsrisico onaanvaardbaar zou worden vergroot. Voorts is het (om dezelfde reden) verboden gebouwen en/of terreinen te gebruiken als een object voor langdurig verblijf van verminderd zelfredzame personen. Mocht het risico in de toekomst verminderen of zijn weggenomen dan kan de aanduiding (en daarmee de regeling) via een wijzigingsbevoegdheid worden verkleind of geheel vervallen.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

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

Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 12 Overgangsrecht

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

Artikel 13 Slotregel

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

5.3.2 Toelichtingregeling van vrije beroepsactiviteiten bij woningen

Dit bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om een aan huis verbonden beroep -met behoud van de woonfunctie- uit te oefenen *in een woning*.

In het algemeen is het verboden om gronden en bouwwerken met een woonbestemming te gebruiken op een wijze of tot een doel in strijd met die woonbestemming. Een ander gebruik dan wonen is daarmee niet toegestaan. In de jurisprudentie is echter bepaald dat het vestigen van een vrij beroep onder voorwaarden niet in strijd is met de woonbestemming (tenzij het bestemmingsplan expliciet het tegendeel bepaalt). Onder een 'vrije beroepsbeoefenaar' wordt verstaan: 'iemand die wordt gevraagd om zijn individuele, persoonlijke kwaliteiten, die in het algemeen op artistiek of academisch/HBO-niveau

liggen'. In de praktijk is het onderscheid moeilijk aan te geven. Bij vrije beroepen valt te denken aan: advocaat, accountant-administratieconsulent, alternatieve genezer, belastingconsulent, bouwkundig architect, dierenarts, fysiotherapeut, gerechtsdeurwaarder, huidtherapeut, huisarts, interieurarchitect, juridisch adviseur, kunstenaar, logopedist, makelaar, medisch specialist, notaris, oefentherapeut, organisatieadviseur, orthopedagoog, psycholoog, raadgevend adviseur, redacteur, registeraccountant, stedenbouwkundige, tandarts, tandarts-specialist, (al dan niet beëdigd) tolk-vertaler, tuin- en landschapsarchitect, verloskundige. Het gaat veelal om een *eenpersoonsbedrijf*.

Volgens de jurisprudentie is de uitoefening van een vrij beroep binnen de woonbestemming slechts toegestaan als het beroep wordt uitgeoefend door de bewoner van het pand, het woonhuis in overwegende mate de woonfunctie behoudt en de ruimtelijke uitwerking of uitstraling van het beroep in overeenstemming is met de woonfunctie.

Dit bestemmingsplan sluit aan bij de jurisprudentie en bezigt de term aan huis verbonden beroepen. Die zijn als volgt gedefinieerd:

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.*

Voor dergelijke activiteiten in een woning en/of de daarbij behorende aangebouwde bijbehorende bouwwerken is geen omgevingsvergunning nodig.

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

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

Ad a. Bij de 'aard' van het gebruik kan men denken aan een beroep dat naar zijn aard (ernstige) hinder voor zijn omgeving oplevert, of dat naar zijn aard grote verkeersproblemen zal opleveren. Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer of 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 volgens de criteria blijkt dat de uitstraling van het gebruik niet te rijmen valt met de woonbestemming, dan is het gebruik strijdig met de woonbestemming (zie ARRvS, AB 1993/163).

Hoofdstuk 6 Participatie, inspraak en overleg

6.1 Participatie

De initiatiefnemer Kwest heeft over de planontwikkeling overleg gevoerd met belanghebbenden uit de omgeving. De initiatiefnemer heeft de voorgenomen ontwikkeling toegelicht en is daarbij ingegaan op de gemaakte keuzes alsmede op de gehanteerde (beleids-)uitgangspunten en randvoorwaarden. Meerdere belanghebbenden hebben hun mening over het plan kenbaar gemaakt, vragen gesteld of suggesties aangedragen. In deze paragraaf wordt beknopt verslag gedaan van de verschillende overlegmomenten en -mogelijkheden.

Informatieavonden

Er zijn twee informatieavonden gehouden waarbij gesproken is met bewoners uit de omgeving.

1. Informatieavond 9 april 2019 in Stadskerk te Groningen, bezocht door ca. 150 personen. Een verslag van deze avond is opgenomen in Bijlage 20 van deze toelichting.
2. Informatieavond 4 september 2019 in Van der Valk te Hoogkerk. Tijdens deze avond waren de belangrijkste reacties als volgt:

T.a.v. bouwhoogte:

Waarom is de maximale bouwhoogte van de gebouwen 11 bouwlagen?

Antwoord initiatiefnemer:

De maximale bouwhoogte is door de gemeente Groningen als kader meegegeven. Dit kader vloeit voort uit het geldende ruimtelijke beleid van de gemeente, met name de Ontwikkelstrategie. Door hoog en dicht te bouwen wordt de beperkt beschikbare ruimte efficiënt benut. Bij het bepalen van het maximum aantal bouwlagen heeft de gemeente onder meer afstemming gezocht met bestaande hogere bouwvolumen in de omgeving.

T.a.v. geluidsoverlast:

De omgeving (bewoners Voermanhaven) maakt zich zorgen om eventuele geluidsoverlast vanwege de nieuwe ontwikkeling. De zorg is ingegeven doordat er relatief veel mensen komen te wonen, terwijl de buitenruimte beperkt is. Gevreesd wordt dat studenten in de avond en nachtelijke uren geluidsoverlast veroorzaken rondom het Reitdiep. Daarnaast ervaart men nu reeds overlast vanwege geluidweerkaatsing.

Antwoord initiatiefnemer:

Het aspect van eventuele geluidsoverlast in de buitenruimte is een zaak van openbare orde. Er is aangeboden een geluidsexpert in te zetten voor de bewoners van de Voermanhaven, maar zij hebben schriftelijk aangegeven hier van af te zien.

Een verslag van deze avond is opgenomen in Bijlage 20 van deze toelichting.

Website

De initiatiefnemer heeft de website www.friesestraatweggroningen.nl opengesteld om de omgeving en andere geïnteresseerden te informeren over dit plan. Op deze website wordt de mogelijkheid geboden om een schriftelijke reactie bij de initiatiefnemer in te dienen.

6.2 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft in het kader van de inspraak ter inzage gelegen van tot In het inspraakverslag zijn (eventueel) ingekomen reacties vermeld.

(Hier wordt t.z.t. een verwijzing opgenomen naar het los bijgevoegde inspraakverslag).

6.3 Overleg

Het (concept) voorontwerpbestemmingsplan is ter kennisname naar de gebruikelijke overlegpartners gezonden. In het overlegrapport zoals opgenomen in Bijlage 21 zijn de ingekomen reacties vermeld en voorzien van een beantwoording door burgemeester en wethouders. Tevens is aangegeven welke aanpassingen in het plan daartoe zijn doorgevoerd.

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid / exploitatie

Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van woongebouwen en grondgebonden woningen. Dit zijn bouwplannen zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. De grondexploitatieregeling bepaalt daarom dat de gemeente in beginsel samen met dit bestemmingsplan een exploitatieplan moet vaststellen om de economische haalbaarheid van het plan aan te tonen. Hiervan kan worden afgezien als de kosten 'anderszins verzekerd' zijn, bijvoorbeeld door overeenkomsten.

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

voorontwerp

gemeente Groningen - bestemmingsplan Friesestraatweg 175

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidenderegels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan Friesestraatweg 175 met identificatienummer NL.IMRO.0014.BP601Friesestrw175-vo01 van de gemeente Groningen.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.

1.3 verbeelding:

de verbeelding van het bestemmingsplan Friesestraatweg 175, met het identificatienummer NL.IMRO.0014.BP601Friesestrw175-vo01.

1.4 aanduiding:

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

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 bebouwing:

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

1.7 bebouwingspercentage:

een op de verbeelding of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van een bouwperceel, dat ten hoogste mag worden bebouwd.

1.8 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.9 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.10 bewassingsraam:

een in de normale gebruikssituatie niet te openen raam, uitsluitend bedoeld voor het van binnenuit kunnen reinigen van de buitenzijde van ramen. Een bewassingsraam mag, met het oog op de geluidwering, niet eenvoudig geopend kunnen worden, bijvoorbeeld door toepassing van een afneembaar los raamboompje of een raamgreep met slot.

1.11 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.12 bouwperceel:

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

voorontwerp

gemeente Groningen - bestemmingsplan Friesestraatweg 175

1.13 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.14 bouwvlak:

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

1.15 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.

1.16 additionele voorzieningen:

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

1.17 bebouwingsgebied:

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

1.18 bedrijfsgebouw:

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

1.19 bedrijfswoning / dienstwoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.

1.20 bestaand:

op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaand.

1.21 bodemingrepen:

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

1.22 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.

1.23 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, kapverdieping en dakopbouw ten behoeve van technische voorzieningen.

1.24 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoelt om ter plaatse te functioneren, met inbegrip van de daarvan deel uitmakende bouwwerkgebonden installaties.

1.25 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.

1.26 bruto vloeroppervlakte:

de som van de oppervlaktes van alle bouwlagen van een gebouw, gemeten op de vloer van de bouwlaag, tussen de binnenzijde van de gevelmuren.

1.27 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

1.28 daknok:

hoogste punt van een schuin dak.

1.29 dakvoet:

laagste punt van een schuin dak.

1.30 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.31 dove gevel/voorzetgevel:

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

1.32 erf:

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

1.33 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.

1.34 gebouw:

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

voorontwerp

1.35 gebruiksoppervlakte woonfunctie:

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

1.36 geluidsbelasting:

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

1.37 geluidsgevoelige objecten:

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

1.38 gevellijn

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

1.39 hogere grenswaarde:

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

1.40 hoofdgebouw:

gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, als meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.41 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.

1.42 kamerverhuur:

gebruik voor bewoning anders dan door een huishouden of voor beschermd wonen.

1.43 kampeermiddel:

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

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

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

1.44 kap:

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

1.45 kas:

een gebouw, waarvan de wanden en het dak geheel of grotendeels bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal, dienend tot het kweken van vruchten, bloemen of planten.

1.46 kleinschalige bedrijfsmatige activiteit:

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

1.47 logies met ontbijt:

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

1.48 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.

1.49 NEN:

door de Stichting Nederlands Normalisatie-instituut uitgegeven norm.

1.50 onderbouw:

een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1.20 meter boven peil is gelegen.

1.51 onzelfstandige woning:

Een woning die geen zelfstandige woning is.

1.52 openbaar toegankelijk gebied:

weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer.

1.53 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.

1.54 peil:

- a. voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde: het aansluitend afgewerkt terrein, waarbij plaatselijke niet bij het verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.55 prostitutie:

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

voorontwerp

1.56 recreatieve bewoning:

de bewoning die plaatsvindt in het kader van de weekend- en/of verblijfsrecreatie.

1.57 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.

1.58 stacaravan:

een caravan die als een gebouw valt aan te merken.

1.59 standplaats voor straathandel:

het vanaf een vaste plaats op een openbare en in de openlucht gelegen plaats te koop aanbieden, verkopen of afleveren van goederen dan wel aanbieden van diensten:

- c. gebruikmakend van fysieke middelen, zoals een kraam, een wagen of een tafel;
- d. door anderszins goederen uit te stallen of uitgestald te hebben om deze te koop aan te bieden, te verkopen of af te leveren.

1.60 standplaats voor woonwagen:

een kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten.

1.61 straatmeubilair:

de op of bij de weg behorende bouwwerken, zoals verkeersborden, wegbebakeningen, bewegwijzeringen, verkeersgeleiders, parkeermeters, informatie- en reclameborden, zitbanken, bloem- en plantenbakken, afvalbakken, rijwielstandaards, kunstobjecten, gedenktekens en hiermee naar aard en omvang vergelijkbare bouwwerken.

1.62 voorgevel:

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

1.63 voorkeursgrenswaarde:

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

1.64 woning:

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

1.65 woongebouw:

een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.

1.66 woonwaggen:

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

1.67 zelfstandige woning:

de kleinste binnen één of meer panden gelegen en voor woondoeleinden geschikte eenheid van gebruik die in functioneel opzicht zelfstandig is.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 lengte, breedte en diepte van een gebouw:

tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevelvlakken en/of de buitenkant dakoverstek en/of het hart van de gemeenschappelijke scheidingsmuren buitenwerks, waarbij uitstekende delen van ondergeschikte aard tot maximaal 0,5 meter buiten beschouwing blijven.

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.3 de 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.

2.4 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.5 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.6 de 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.

2.7 bruto vloeroppervlakte van een bouwlaag:

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

Artikel3 Uitmetingsverschillen

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

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

waarbij geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - balkon' overhangende balkons zijn toegestaan.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemene bouwregels

Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend toegestaan:

- a. bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 4.1 genoemde doeleinden;
- b. overhangende balkons zoals bedoeld in lid 4.1, waarbij de hoogte vanaf het maaiveld tot aan de onderzijde van een balkon tenminste 3 m moet bedragen.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

Artikel5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gestapelde woningen, met dien verstande dat maximaal 160 appartementen zijn toegestaan;
- b. de uitoefening van een aan huis verbonden beroep;
met de daarbij behorende:
 - c. parkeervoorzieningen;
 - d. kleinschalige nutsvoorzieningen en voorzieningen voor de opwekking van elektriciteit;
 - e. bijbehorende erven, tuinen en gemeenschappelijke ruimten;
 - f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - g. maatregelen met het oog op vermindering groepsrisico externe veiligheid;
 - h. maatregelen met het oog op vermindering windhinder;
 - i. additionele voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemene bouwregels

- a. Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 5.1 genoemde doeleinden.
- b. Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen.
- c. Het bebouwingspercentage van het bouwvlak bedraagt maximaal 75%.

5.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. De gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak.
- b. Het verbod tot overschrijding van het bouwvlak is niet van toepassing op bestaande portieken, buitentrappen, balkons, luifels alsmede naar de aard vergelijkbare delen van bouwwerken, waaronder voorzieningen ter beperking of voorkoming van windhinder.
- c. De bouwhoogte mag maximaal de op de verbeelding aangegeven bouwhoogte bedragen.
- d. Het oprichten van woningen is slechts toegestaan indien:
 1. de woningen voorzien zijn van een dove gevel of van een alternatieve geluidafschermende en/of -dempende constructie - zo nodig in combinatie met een geluidluwe buitenruimte; dan wel
 2. de woningen voldoen aan de door het bevoegd gezag bij vaststelling van dit plan vastgestelde hogere grenswaarde (voor rail- en wegverkeerslawaaï);
tenzij de woningen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.
- e. Het bepaalde in sub d onder 1 geldt voor (de zijden van) de woningen, gelegen aan of georiënteerd op de zijden van het bouwvlak die op de plankaart zijn voorzien van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel'.
- f. Ter voldoening aan het bepaalde in sub d onder 1 juncto artikel 1.31 is een bewassingsraam mede toegestaan.
- g. Geluidwerende maatregelen die zijn getroffen om te voldoen aan het bepaalde in sub d moeten duurzaam in stand worden gehouden.

5.2.3 Bijbehorende bouwwerken

1. Een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan is uitsluitend toegestaan in het voorontwerp

achtererfgebied, mits op de grond staand en mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

- a. De gezamenlijke oppervlakte van al dan niet met vergunning gebouwde bijbehorende bouwwerken bedraagt niet meer dan 150 m².
 - b. De goot- en bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk bedraagt niet meer dan respectievelijk 3 m en 6 m.
2. Indien en voor zover sprake is van een bijbehorend bouwwerk dat geplaatst wordt op de eerste bouwlaag (de plint) mag voor wat betreft de goot- en bouwhoogte als bedoeld onder 1. worden gemeten vanaf de bovenzijde van die bouwlaag.

5.2.4 Overige bouwwerken

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

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2 meter.
- b. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw en geen bijbehorend bouwwerk zijnde, mag maximaal 4 meter bedragen.
- c. Het bepaalde in 5.2.3 onder 2. is van overeenkomstige toepassing op de bouwwerken als bedoeld onder a. en b.;
- d. Door het hier bedoelde bouwen mag de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, in achtererfgebied maximaal 200 m² bedragen.

5.3 Nadere eisen

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

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

Voor een toelichting zie de juridische toelichting in paragraaf Toelichting op de artikelen.

5.4 Specifiekegebruiksregels

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

- a. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden;
- b. het gebruik van een woning ten behoeve van kamerverhuur, met uitzondering van bestaand legaal gebruik;
- c. het gebruik van bijbehorende bouwwerken voor bewoning.

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

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

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

Het gestelde in lid 5.3 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

Artikel6 Waterstaat - Waterkering

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

6.2 Bouwregels

1. Er zijn wat de bebouwing betreft, in afwijking van de bepalingen bij de andere voorkomende bestemming(en), uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan ten behoeve van waterkering.
2. Het bepaalde onder 1. is niet van toepassing op de eerste realisatie van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ter verwezenlijking van de bestemming Wonen als bedoeld in (en toegelaten op grond van) Artikel 5 van deze regels.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2 ten behoeve van de bouw van in de andere bestemming(en) genoemde bouwwerken geen gebouw zijnde, na voorafgaand overleg met de betreffende waterbeheerder en mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het veilig en doelmatig functioneren van de waterkering.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel8 Algemene bouwregels

8.1 Parkeren

8.1.1 Vergunningverlening

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

8.1.2 Afwijkingsbevoegdheid

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

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

8.1.3 Voorwaardenvoor afwijken

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

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

8.1.4 Beleidsregels

Burgemeester en wethouders passen de regels in dit lid toe met inachtneming van de door hen vastgestelde beleidsregels Parkeernormen 2021 dan wel de rechtsopvolger daarvan, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

8.2 Ruimte tussen bouwwerken

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

Artikel9 Algemene gebruiksregels

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

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

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

10.1 Veiligheidszone- vervoer gevaarlijke stoffen

10.1.1 Bouwregels

In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald, geldt op of in de gronden ter plaatse van de aanduiding 'Veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen' de volgende regel:

- a. de bouw van nieuwe objecten voor het verblijf van verminderd zelfredzame personen is niet toegestaan.

10.1.2 Specifieke gebruiksregels

Het is verboden gebouwen en/of terreinen te gebruiken als een object voor langdurig verblijf van verminderd zelfredzame personen.

10.1.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat:

- a. de aanduiding 'Veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen' wordt verwijderd, mits de veiligheidszone is verlegd, verwijderd of buiten gebruik is gesteld;
- b. de aanduiding 'Veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen' wordt gewijzigd (verkleind), mits door maatregelen de plaatsgebonden risicocontour van 10⁻⁶ per jaar is gereduceerd.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Afwijkingsbevoegdheid

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

- a. van de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot maximaal 10% van die maten, afmetingen en percentages en/of van de bij recht in de regels en/of op de verbeelding gegeven maten en afmetingen tot maximaal 1 meter;
- b. voor aanpassing in geringe mate van het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling, als 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 en voor duurzame energieopwekking, zoalsabri's, telefooncellen, transformatorhuisjes, gasreducerstations, pompgebouwen voor warmte-koudeopslag 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 200 m³, 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 electriciteitsopwekking 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 Voorwaardenvoor afwijken

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

voorontwerp

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het 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 Friesestraatweg 175.

voorontwerp

gemeente Groningen - bestemmingsplan Friesestraatweg 175

68

Gemeente Groningen

Gedempte Zuiderdiep 98
Postbus 7081
9701 JB Groningen
050 367 81 11