

Bestemmingsplan  
**Coendersborg**

versie onherroepelijk

januari 2010



# Inhoudsopgave

|   |          |
|---|----------|
| <b>Toelichting</b> .....  | <b>5</b> |
| Hoofdstuk 1    Inleiding.....   | 7        |
| 1.1    Aanleiding tot nieuw bestemmingsplan.....  | 7        |
| 1.2    Begrenzing plangebied .....  | 8        |
| 1.3    Doel van het bestemmingsplan .....   | 10       |
| Hoofdstuk 2    Archeologie en geschiedenis .....  | 11       |
| 2.1    Bodem en archeologie .....   | 11       |
| 2.2    Geschiedenis .....   | 15       |
| 2.3    Cultuurhistorische waarden .....   | 21       |
| Hoofdstuk 3    Ruimtelijke karakteristiek en structuur.....   | 25       |
| 3.1    Stedenbouwkundige structuur per buurt .....  | 29       |
| 3.2    Verkeersstructuur.....   | 43       |
| 3.3    Groenstructuur .....   | 47       |
| Hoofdstuk 4    Ruimtelijke ontwikkeling .....   | 55       |
| 4.1    Uitbreiding van woningen binnen de bestaande karakteristiek.....   | 55       |
| 4.2    Ontwikkelingen.....  | 56       |
| Hoofdstuk 5    Functionele karakteristiek en gewenste ontwikkeling .....  | 61       |
| 5.1    Wonen.....   | 61       |
| 5.2    Bedrijvigheid en dienstverlening .....   | 63       |
| 5.3    Voorzieningen.....   | 64       |
| 5.4    Winkels en horeca.....   | 65       |
| 5.5    Sport, recreatie, toerisme .....   | 66       |
| 5.6    Ecologie .....   | 67       |
| 5.6.1    Ecologische groenstructuur .....   | 67       |
| 5.6.2    Waterstructuur .....   | 69       |
| 5.6.3    Overige aandachtspunten .....  | 69       |
| Hoofdstuk 6    Randvoorwaarden.....   | 71       |
| 6.1    Milieu.....  | 71       |
| 6.1.1    Inleiding .....  | 71       |
| 6.1.2    Geluid.....  | 71       |
| 6.1.3    Bodemkwaliteit .....   | 72       |
| 6.1.4    Luchtkwaliteit en geur.....  | 73       |
| 6.1.5    Externe veiligheid .....   | 73       |
| 6.1.6    Bedrijvigheid.....   | 73       |
| 6.1.7    Beheer .....   | 74       |
| 6.1.8    Duurzaamheid .....   | 74       |
| 6.2    Waterbeheer.....   | 74       |
| 6.2.1    Algemeen .....   | 74       |
| 6.2.2    Bodem .....  | 74       |
| 6.2.3    Riolering.....   | 75       |
| 6.2.4    Waterhuishouding .....   | 75       |
| 6.3    Veiligheid .....   | 75       |
| 6.4    Kabels, leidingen en straalpaden.....  | 76       |
| Hoofdstuk 7    Juridische toelichting.....  | 77       |
| 7.1    Algemeen.....  | 77       |
| 7.2    Geldende bestemmingsplannen en overige regelingen .....  | 78       |
| 7.3    Toelichting op de artikelen .....  | 81       |
| 7.3.1    Artikelsgewijze toelichting.....   | 81       |
| 7.3.2    Toelichting regeling van vrije beroepsactiviteiten en bedrijfsmatige activiteiten in en bij<br>woningen..... | 86       |
| Hoofdstuk 8    Uitvoerbaarheid / exploitatie .....  | 89       |
| Hoofdstuk 9    Participatie.....  | 91       |
| 9.1    Participatie .....   | 91       |
| 9.2    Inspraak .....   | 91       |
| 9.3    Overleg .....  | 94       |

|  |            |
|--|------------|
| Bijlage 1. Aanwijzingsbesluit en bijbehorende toelichting beschermd stadsgezicht Verlengde Hereweg ..... | 99         |
| Bijlage 2. Inspraakreacties .....  | 113        |
| Bijlage 3. Inspraakrapport.....  | 121        |
| Bijlage 4. Overlegreacties.....  | 127        |
| <b>Regels.....</b>   | <b>147</b> |
| Hoofdstuk 1            Inleidende regels.....  | 149        |
| Artikel 1            Begrippen .....   | 149        |
| Artikel 2            Wijze van meten.....  | 158        |
| Artikel 3            Uitmetingsverschillen.....  | 159        |
| Hoofdstuk 2            Bestemmingsregels.....  | 161        |
| Artikel 4            Centrum.....  | 161        |
| Artikel 5            Dienstverlening .....   | 163        |
| Artikel 6            Groen.....  | 165        |
| Artikel 7            Horeca .....  | 167        |
| Artikel 8            Maatschappelijk .....   | 169        |
| Artikel 9            Recreatie.....  | 172        |
| Artikel 10           Sport .....   | 173        |
| Artikel 11           Tuin .....  | 175        |
| Artikel 12           Verkeer .....   | 176        |
| Artikel 13           Verkeer - railverkeer.....  | 177        |
| Artikel 14           Water .....   | 179        |
| Artikel 15           Wonen-1 .....   | 181        |
| Artikel 16           Wonen-2 .....   | 185        |
| Artikel 17           Leiding - Gas .....   | 189        |
| Artikel 18           Waarde - Archeologie - 1 .....  | 190        |
| Artikel 19           Waarde - Archeologie - 2 .....  | 192        |
| Artikel 20           Waarde - Beschermd stadsgezicht .....   | 194        |
| Hoofdstuk 3            Algemene regels .....   | 197        |
| Artikel 21           Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening.....                                | 197        |
| Artikel 22           Antidubbeltelregel .....  | 198        |
| Artikel 23           Algemene ontheffingsregels .....  | 199        |
| Hoofdstuk 4            Overgangs- en slotregels .....  | 201        |
| Artikel 24           Strafbepaling .....   | 201        |
| Artikel 25           Overgangsrecht.....   | 202        |
| Artikel 26           Slotregel.....  | 203        |
| Bijlagen.....  | 205        |
| Bijlage 1            Lijst van bedrijfstypen.....  | 207        |
| Bijlage 2            Lijst van bedrijfstypen wonen-werken .....  | 217        |



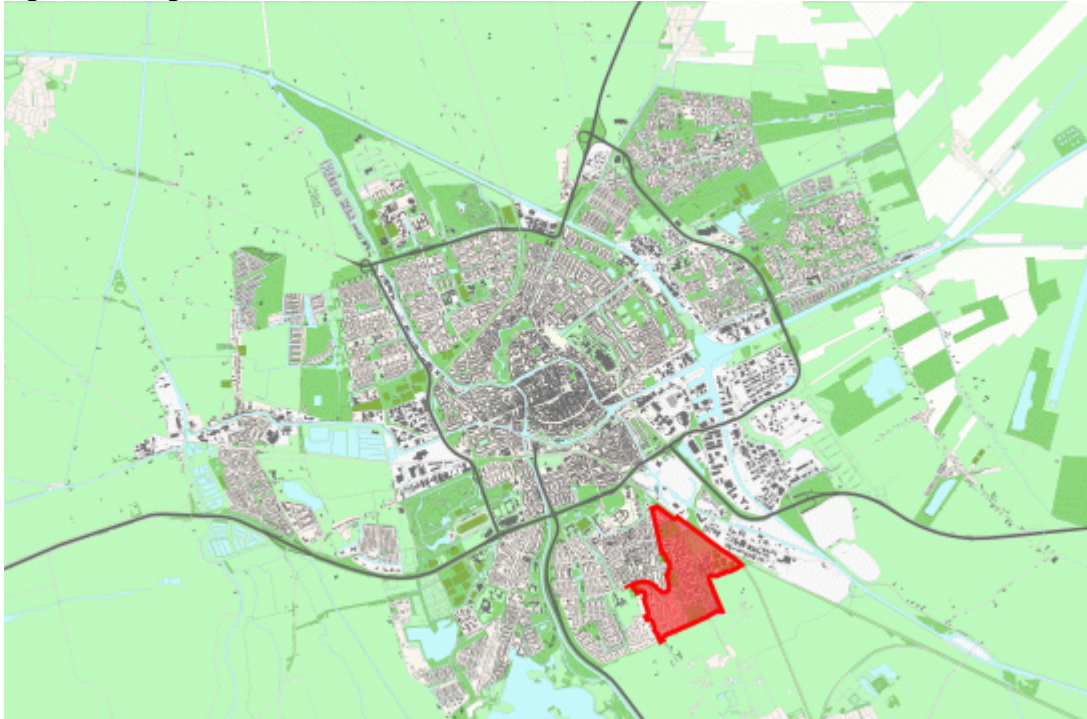
# Toelichting



## Hoofdstuk 1      Inleiding

### 1.1      Aanleiding tot nieuw bestemmingsplan

Het plangebied Coendersborg bestaat uit de wijken Coendersborg, Klein Martijn en Villabuurt. Ook omvat het plangebied het volkstuinencomplex Tuinwijk aan de Helperzoom en sportpark Coendersborg aan de Kooiweg. Daarnaast maakt een blokje woningen aan de zuidkant van de Van Ketwich Verschuurlaan deel uit van het plangebied. Het betreft de woningen tussen het huidige Martiniziekenhuis van Ketwich en het kruispunt van de Van Ketwich Verschuurlaan met de Verlengde Hereweg.



*Ligging plangebied Coendersborg in de stad*

Het gebied is bedekt met een lappendeken aan (bestemmings)plannen die stuk voor stuk sterk verouderd zijn. Dit is een ongewenste situatie. Ook is voor het gebied aan weerszijden van de Verlengde Hereweg sprake van een tweetal bestemmingsplannen én een set aanvullende voorschriften. Deze situatie is enigszins onduidelijk. Voorts hebben recent in het gebied enkele kleinschalige veranderingen plaatsgevonden die in dit plan zijn meegenomen. Hierbij kan worden gedacht aan het oprichten van een woning aan het Espad 4.

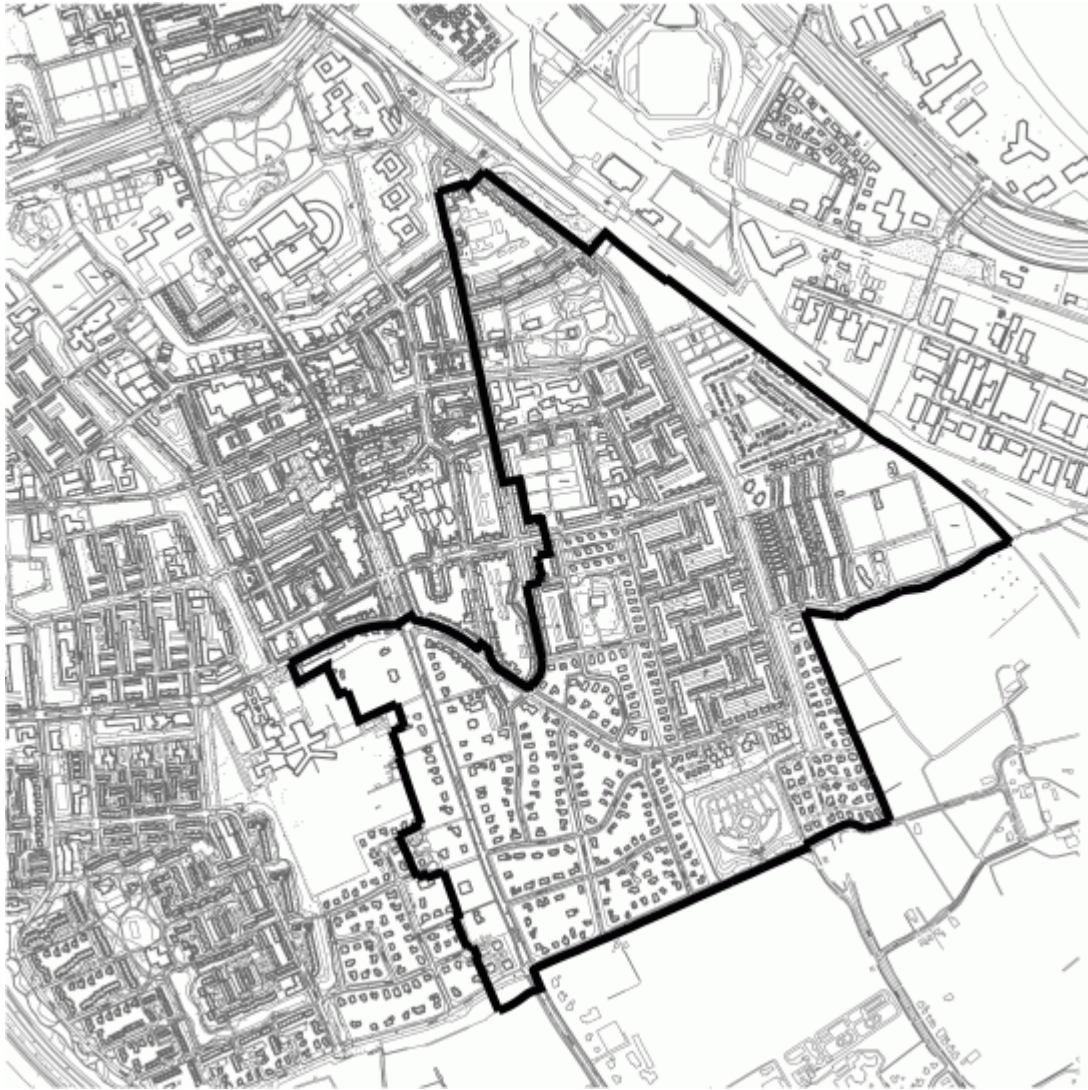
Al met al heeft bovenstaande ertoe geleid voor dit deel van de stad Groningen, aan de zuidkant van de gemeente, één nieuw bestemmingsplan te vervaardigen; Coendersborg genaamd, waarin alle recent middels vrijstellingen mogelijk gemaakte en al dan niet reeds gerealiseerde ontwikkelingen in zijn meegenomen. Zodoende wordt voorzien in een actueel planologisch kader voor een relatief groot deel van de stad.

## 1.2 Begrenzing plangebied

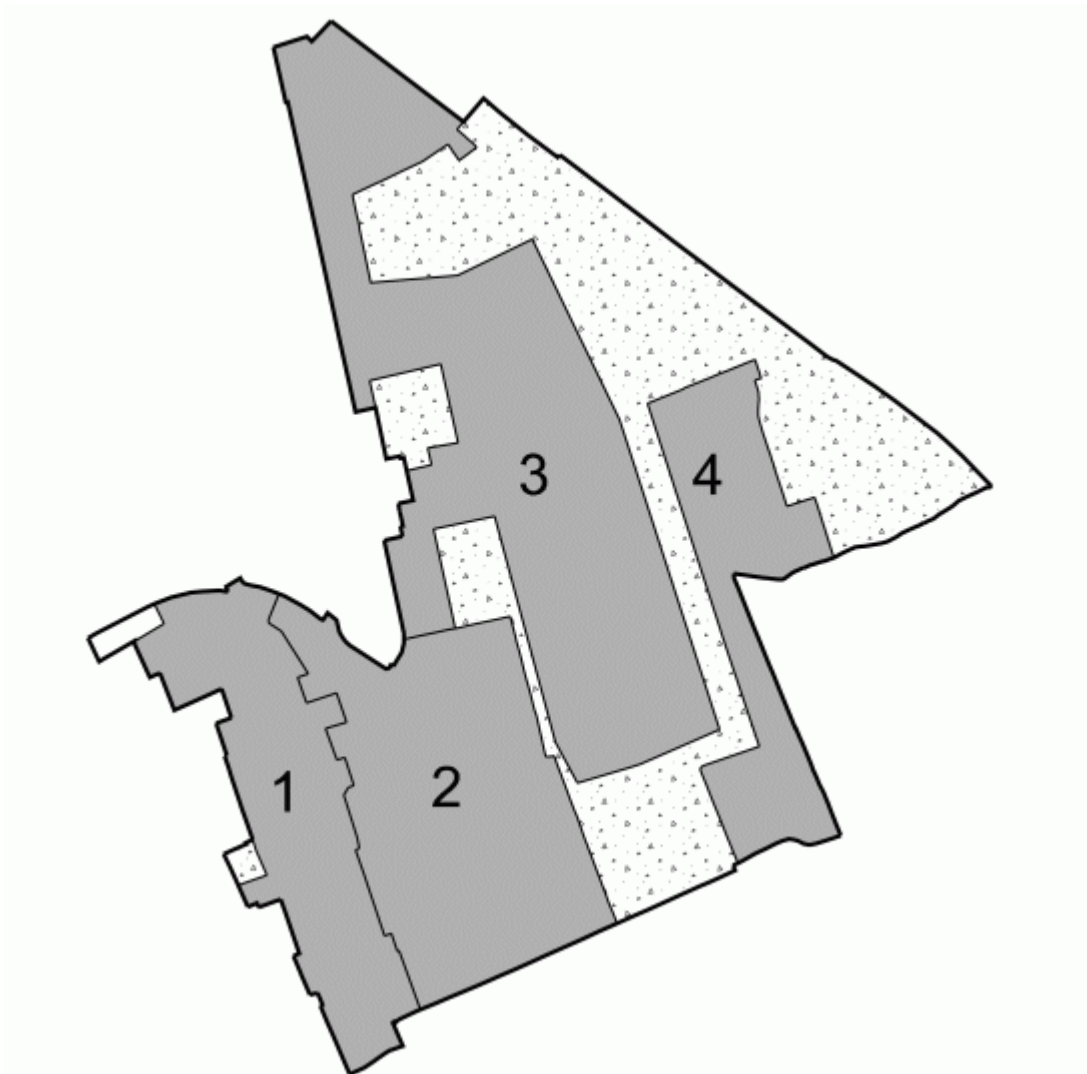
Het plangebied wordt aan de oostzijde begrensd door de spoorlijn Groningen-Zwolle, aansluitend op de bestemmingsplannen Europapark en Winschoterdiep/Euvelgunne. Aan de zuidzijde ligt de plangrens op de gemeentegrens met de gemeente Haren. De westelijke plangrens wordt gevormd door de begrenzing van het beschermd stadsgezicht Verlengde Hereweg. Globaal valt deze begrenzing samen met de kadastrale grens van de percelen aan de westzijde van de Verlengde Hereweg en de plangrenzen van de bestemmingsplannen Verlengde Hereweg West IV en Helpermaar.

Zoals vermeld worden de woningen aan de zuidzijde van De Ketwich Verschuurlaan tot aan het Martiniziekenhuis Van Ketwich in het plangebied meegenomen. Via de Van Ketwich Verschuurlaan en de Goeman Borgesiuslaan loopt de westelijke plangrens verder Troelstralaan en Haydnlaan. De begrenzing van het plangebied sluit nadrukkelijk aan bij het bestemmingsplan Helpman, met één uitzondering. Een deel van de bebouwing aan de oostzijde van de Troelstralaan en aan de noord- en zuidzijde van de Schaperstraat is meegenomen in voorliggend bestemmingsplan. Hiervoor is gekozen vanwege de bebouwingsstijl die te onderscheiden is van de stijlen die voorkomen in Helpman en meer passend zijn geacht binnen het plangebied Coendersborg. Bovendien is het complex herenhuizen met de nummers 64 tot en met 102 in zijn geheel aangewezen als gemeentelijk monument en is het in dat kader ook logisch om het gehele complex binnen één bestemmingsplan onder te brengen.

Aan de noordzijde ligt de plangrens op de kadastrale grens van het terrein van de Stichting Basegroep (voormalige Helperhaven). Het perceel van de Stichting Kinderopvang Stad Groningen (SKSG) is daarmee nadrukkelijk buiten het plangebied van dit bestemmingsplan gelaten. Dit perceel valt in het bestemmingsplan Kempkensberg/Engelse Kamp. Via de Helperzoom sluit de plangrens weer aan op de spoorlijn Groningen-Zwolle, aansluitend op het bestemmingsplan Europapark.



*Begrenzing plangebied Coendersborg*



*Buurtindeling plangebied Coendersborg (1: Verlengde Hereweg, 2: Villabuurt-oost, 3: Coendersborg, 4: Klein Martijn)*

### **1.3 Doel van het bestemmingsplan**

Het doel van het bestemmingsplan Coendersborg is het voorzien in een actueel planologisch kader dat bestaande waardevolle ruimtelijke structuren beschermt en dat sturing geeft aan eventuele nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Uitgangspunt daarbij is het conserveren van de bestaande inrichting van het gebied. Daarnaast geldt dat handhaving en versterking van het woonkarakter van het gebied een belangrijke doelstelling is.

## Hoofdstuk 2      Archeologie en geschiedenis

### 2.1      Bodem en archeologie

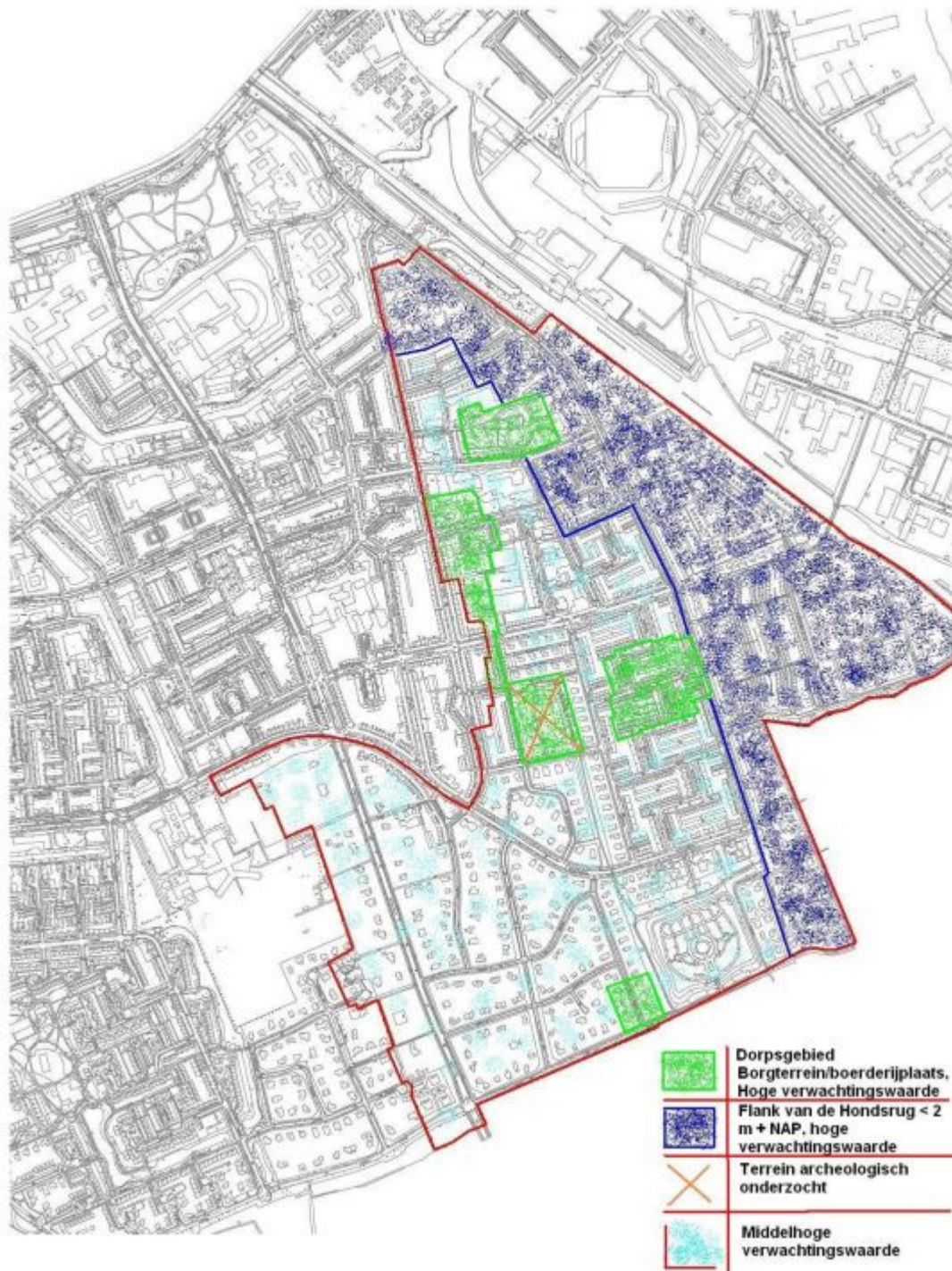
In 1992 is door Nederland het "Verdrag van Valetta" ondertekend, in de volksmond ook wel "Verdrag van Malta" genoemd. In dit verdrag spraken de Europese Staten af om beter rekening te houden met archeologisch erfgoed in de bodem. Een groot gedeelte van het zogenaamde bodemarchief is na de Tweede Wereldoorlog al vernietigd, zonder te zijn gedocumenteerd.

Het Verdrag van Malta is wettelijk vertaald met een ingrijpende wijziging van de Monumentenwet 1988 en enkele andere wetten, zoals de Ontgrondingenwet en de Woningwet. Hierin wordt de verantwoordelijkheid voor een goede omgang met eventueel aanwezige archeologische waarden bij de gemeenten gelegd. De bescherming van die waarden dient te worden meegenomen in de ruimtelijke ordening, dat wil zeggen in 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.

Het bestemmingsplan Coendersborg is een actualisatie van vigerende bestemmingsplannen. Er is in het grootste gedeelte van het plan géén archeologisch vooronderzoek verricht en de gegevens in het plan over de precieze ligging van archeologische waarden zijn daarmee (nog) schaars. Dit heeft tot gevolg dat het archeologisch onderzoek verplaatst moet worden naar het moment dat er een bouw- of aanlegvergunning aangevraagd gaat worden. Om het bestemmingsplan 'Malta-proof' te maken is het dus noodzakelijk dat er een bouw- en aanlegvergunningstelsel opgenomen wordt in de gebieden waar er archeologische waarden verwacht worden.

Hoewel er nog geen precieze vindplaatsen bekend zijn in het gebied, kan er wel een inschatting gemaakt worden van de verschillende archeologische *verwachtingswaarden* binnen het plan. Hieronder zal worden ingegaan op de verschillende archeologische 'zones' binnen het plan, met hun archeologische verwachtingen.





*Archeologische zones in het plangebied Coendersborg*



In het noorden en oosten van het plan liggen (in blauw aangegeven op bovenstaande afbeelding) afgedekte flanken van de Hondsrug. De Hondsrug is een ijstijd-fenomeen (een gestuwde eindmore uit de voorlaatste Saale-IJstijd) en bestaat uit keileem en keizand. De Hondsrug ligt hoger dan de directe omgeving en is een aantrekkelijke vestigingsplaats gebleken voor bewoning vanaf de (Oude) Steentijd. Er kunnen verschillende soorten sporen en vondsten worden verwacht op verschillende plaatsen op de Hondsrug. Dit varieert van vuursteenvindplaatsen die de resten van jachtkampen van Steentijdbewoners representeren, tot ontginningssporen en nederzettingen uit de Middeleeuwen. De Hondsrug is in het bestemmingsplan Coendersborg is afgedekt door een kleilaag. Eventueel aanwezige sporen zijn daarom hoogstwaarschijnlijk zeer goed geconserveerd. Naast het voorkomen van verschillende soorten vuursteenartefacten is er bijvoorbeeld ook kans op het aantreffen van organische resten. De afdekkende lagen hebben ervoor gezorgd dat ook de kwetsbare resten in de bodem niet zijn vergaan. De afgedekte flanken van de Hondsrug vormen als het waren nog een 'archeologisch reservaat' voor sporen uit de Steentijd. Dit is van groot belang, omdat elders, waar het keileem van de Hondsrug aan het maaiveld komt, de vindplaatsen zijn verdwenen of verstoord door bebouwing, verploeging en uitdroging.

De lichtblauwe gronden kunnen ten dele toegerekend worden aan de essen van Helpman en de omliggende gehuchten en weilanden. Essen zijn ontstaan doordat men de arme gronden bemestte om de vruchtbaarheid te verbeteren. Essen dekken veelal prehistorische bewoningssporen af, en hebben derhalve een middelhoge archeologische verwachtingswaarden.

In het plan bevinden zich verder grotere boerderijplaatsen en borgterreinen, zoals weergegeven op de kadastrale minuut (circa 1830) en op de kaart van Huegenin (circa 1800). Op dergelijke terreinen (in groen aangegeven) kunnen sporen, structuren, fundamenteen en vondsten uit de (Late) Middeleeuwen en jonger worden verwacht.

In het noorden van het plan bevindt zich het landgoed Groenestein, (zie verder ook hoofdstuk 2). Omdat de tuin van Groenestein openbaar park is geworden, is de kans groot dat er zich onder de grond nog onverstoord resten in de grond bevinden van bijvoorbeeld bijgebouwen of voorlopers van de borg. Veelal hebben borgterreinen wortels tot in de Middeleeuwen.

Op het terrein van het huidige restaurant/congrescentrum Coendersborg heeft archeologisch onderzoek in de vorm van proefsleuven plaatsgevonden bij de uitbreiding van het restaurant dat gevestigd is in de huidige laat-achttiende eeuwse boerderij. Het onderzoek richtte zich op het documenteren van sporen van een (Laat)-Middeleeuwse borg. De borg moet zijn aangelegd op de zuidelijke es van Helpman. De resultaten van dit onderzoek bevestigen de hoge verwachting dat in ondergrond van borgterreinen sporen, structuren en objecten uit de Late Middeleeuwen voorkomen. Mogelijk hebben dergelijke structuren voorgangers uit eerdere tijd gehad. Het kan ook zijn dat er voorgangers op een andere plek hebben gestaan.

Ten oosten van het huidige Coendersborg is op historische kaarten ook een borg aangegeven, die mogelijk een voorganger is. Dit terrein is overbouwd door woningen aan de Schoepmanlaan, de Nolenslaan en de Abraham Kuiperlaan, en van de oude structuren is in het huidige straatbeeld niets meer te vinden. Het is echter de verwachting dat zich in de ondergrond hoogstwaarschijnlijk nog wel sporen van de omgrachtingen, structuren, fundamenteen en vondsten te vinden zijn.

Het plan overlapt ook gedeeltelijk de oude dorpskern van Helpman, namelijk de bebouwing die aan de oostzijde van de Verlengde Hereweg heeft gestaan, zoals aangegeven op de kadastrale minuut (uit circa 1830). Deze oude dorpskern heeft onmiskenbaar wortels in de Middeleeuwen. De eerste vermelding van het gehucht Helpman dateert al uit 1245, en ook voor deze tijd moet een nederzetting aanwezig zijn geweest. De oudste geschiedenis van Helpman is hoogstwaarschijnlijk terug te vinden in de bodem van de oude dorpskern van Helpman.

Bovengenoemde indeling leidt in de regels van dit bestemmingsplan tot het volgende. Op de groene en donkerblauwe gronden is archeologisch vooronderzoek noodzakelijk bij grondverzet van meer dan 100m<sup>2</sup> dat tevens dieper is dan 30 centimeter. Op de lichtblauwe gronden is archeologisch vooronderzoek noodzakelijk bij grondverzet van meer dan 250m<sup>2</sup> dat tevens dieper is dan 30 centimeter. Van de initiatiefnemer wordt dan een archeologisch rapport verlangd waaruit de archeologische waarde van de ondergrond blijkt. Daarnaast geldt voor het gehele plangebied van het bestemmingsplan een aanlegvergunningstelsel voor het afgraven van gronden over meer dan 100m<sup>2</sup> én met een grotere diepte dan 30 centimeter. Ook dan is archeologisch vooronderzoek noodzakelijk en wordt een archeologisch rapport verlangd waaruit de archeologische waarde van de ondergrond blijkt. Een en ander is verwerkt op de plankaart en in de regels van voorliggend bestemmingsplan.

## 2.2 Geschiedenis

### Landgoederen

Het plangebied van het bestemmingsplan Coendersborg kent een rijke en lange cultuurhistorie. Een van de belangrijke assen in het gebied, de Verlengde Hereweg, ontleent zijn naam aan het gebruik van de route door verschillende legers (heer = leger). 's Zomers was de Hereweg een mulle zandweg en 's winters een grote modderpoel. De ligging van de weg op de Hondsrug zorgde voor een vroege bebouwing met borgen en buitenplaatsen van vaak adellijke families. Deze lagen vaak een eind van de weg af. Een goed voorbeeld hiervan is het landgoed Groenestein uit 1685 dat in de volksmond ook wel het Kraaienbosje of Groenesteinbos heet. Het huis is gebouwd door Lucas Alting en is momenteel in particuliere handen. Het park is openbaar toegankelijk.



*Landgoed Groenestein*

Op de minuutkaart uit 1830 is een aantal landgoederen te zien; naast eerdergenoemd landgoed Groenestein is sprake van de Coendersborg en Landlust/Vorenkamp. Beide komen ook nu nog voor in de wijk. Op het terrein van de Coendersborg, dat nu een restaurant/congrescentrum herbergt, stond ooit een borg met de naam "Pijnappel". De borg is in 1504 door de Saksen geplunderd en in het begin van de achttiende eeuw afgebroken. Het huidige tennispark Vorenkamp aan de Savornin Lohmanlaan 52 heette voorheen Landlust en was een agrarisch bedrijf. In 1803 kocht Egbert Vorenkamp de boerderij met de naam Achterhelpen. In 1882 opende hij het "Wijn- en Vrongelhuis" als voorloper van de uitspanning Vorenkamp. De uitspanning omvatte een speeltuin en een doolhof. Naast de landgoedbebouwing op aanzienlijke afstand van de Hereweg kwamen langs de weg zelf boerderijen voor.



*Minuutplan uit 1830*

Een bijzondere plek in het gebied is verder de plaats waar de villa Hilghestede staat. Het betreft een historische plek die in de middeleeuwen een bedevaartsplaats was ("heilige stede"). Volgens de overlevering gooide een kerkdief met berouw op deze plek twee gestolen kelken, een hostiekelk en drie hosties, afkomstig uit de kloosterkerk van Aduard, weg. Zij werden teruggevonden op de Heilige Stede (omstreeks 1483).

### **Villa's**

Vanaf het midden van de negentiende eeuw en vooral na de ontmanteling van de Helperlinie werd de Hereweg de as waarlangs Groningen zich richting het zuiden uitbreidde. Deze, in eerste instantie vaak als zomerverblijf opgerichte, bebouwing stond veel dichterbij de Hereweg, waardoor een representatieve entree van Groningen ontstond. Zo werd in 1871 Villa Gelria aan de Verlengde Hereweg 163 gebouwd door W.A. Scholten, industrieel uit Groningen. Door de situering op een opgehoogd en omgracht terrein heeft het gebouw echt de uitstraling van een landhuis. Het omringende terrein is ingericht als park in de Engelse landschapsstijl. Vanouds lag aan de achterkant een grote moestuin, een paardenfokkerij en een manege. Momenteel is hier het parkeerterrein van het Martiniziekenhuis aanwezig en binnen enkele jaren zal hier de woonwijk Helpermaar verrijzen. In de tuin staan nog een koetshuis met een paardenstal en een tuinmanswoning. In 1895 werd Villa Volonte aan de Verlengde Hereweg 189 opgericht door strokartonfabrikant A. Hooites Meursing. Van deze villa is enkel nog het toegangshek overgebleven nadat de villa in 1990 is gesloopt om plaats te maken voor een modern appartementengebouw.

De villabebouwing komt voor in verschillende stijlen:

1. neoclassicistisch/eclectisch; Villa Gelria, Hilghesteede;
2. Engelse landhuisstijl; Villa Klein Toornvliet (Verlengde Hereweg 183) uit 1905 welke jarenlang bewoond is geweest door de Groninger hoogleraar Johan Huizinga;
3. Hollandse baksteenbouw; Pax Sperata (Verlengde Hereweg 173) en het pand aan de Verlengde Hereweg 177 van rond 1915;
4. Engelse countryhuizen; De Kloosters en Insulinde uit circa 1919;
5. moderne Frank Lloyd Wright-stijl; villa aan de Verlengde Hereweg 191 uit 1933 door E. van Linge.



*Villabebouwing aan de Verlengde Hereweg*

Veel van deze villa's zijn als monument aangewezen en het gehele villagebied is van algemeen belang uit stedenbouwkundig, cultuurhistorisch en architectuurhistorisch oogpunt als onderdeel van de buitengewoon karakteristieke reeks van landhuizen en villa's met parkachtige omgeving aan de Verlengde Hereweg in de stad Groningen.

### **Beschermd stadsgezicht Verlengde Hereweg**

Dit heeft er onder meer toe geleid dat een deel van de Villabuurt is aangewezen als beschermd stadsgezicht ex artikel 35 van de Monumentenwet 1988 (Beschermd Stadsgezicht Verlengde Hereweg). De begrenzing van dit beschermd stadsgezicht ligt op de noordzijde van het perceel van Villa Gelria, de oostzijde van de percelen aan de oostkant van de Verlengde Hereweg inclusief de op het Hilghepad en het Espad georiënteerde kleinere bebouwing, de gemeentegrens met de gemeente Haren en de westzijde van de percelen aan de westkant van de Verlengde Hereweg inclusief het parkje en de groenstructuren/paden aan de westkant. Daarmee wordt niet alleen de bebouwing ter weerszijden van de Verlengde Hereweg beschermd, maar ook de percelen tot aan de achtererfbegrenzings (inclusief achterpad aan de westzijde) tussen de Goeman Borgesiuslaan/Van Ketwich Verschuurlaan en de Esserweg/Vestdijklaan (tevens gemeentegrens).





*Begrenzing beschermd stadsgezicht Verlengde Hereweg*

Uit de toelichting bij de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht, die als bijlage is opgenomen, blijkt dat de typerende waarden van het gebied de volgende zijn:

6. de historisch gegroeide samenhang tussen de monumentale, vrijstaande villabebouwing op ruime kavels en de parkachtige tuinen met forse boombeplantingen, bijzondere tuinaanleg, heggen, achter- en zijpaden en overige groenvoorzieningen;
7. het ruime profiel van de Verlengde Hereweg, van west naar oost: groene achtertuinen, al dan niet voorzien van achterpaden - vrijstaande villabebouwing - grote voortuine, al dan niet voorzien van boombeplanting - voorerfafscheiding, bestaande uit heggen en ijzeren hekwerken, trottoir - fietspad - groenstrook met lage en hoge groenbeplanting (lindebomen) - rijbaan - groenstrook met lage en hoge groenbeplanting (lindebomen) - fietspad - trottoir - voorerfafscheiding, bestaande uit heggen en ijzeren hekwerken, grote voortuinen, al dan niet voorzien van boombeplanting - vrijstaande villabebouwing - groene achtertuinen;
8. de lineaire ontwikkeling van de bebouwing aan weerszijden langs de Verlengde Hereweg en de toenemende verdichting van de bebouwing in het zuidelijke deel;
9. de individuele setting van royale villa's op ruime kavels met een grote variatie in architectuur en verschijningsvorm;
10. de architectonische waarde en gaafheid van een groot aantal villa's, inclusief tuinaanleg;
11. de zichtas over de Verlengde Hereweg naar het zuiden en naar het noorden;
12. de begroeide zij- en achterpaden tussen en achter de erfafscheidingen van de nummers 171 tot en met 191;
13. de twee zijpaden aan de oostkant, het Hilghepad en het Espad, als waardevolle landschappelijke elementen, kenmerkend voor het eslandschap;
14. de ruimtelijke relatie van het zuidoostelijke gedeelte met de hierachter gelegen Villabuurt, wat zich onder andere uit in de verkaveling en het villatype.

Door de aanwijzing als beschermd stadsgezicht moet volgens de Monumentenwet een bestemmingsplan worden vastgesteld dat de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende structuur en ruimtelijke kwaliteit van het gebied onderkent als zwaarwegend belang bij de verdere ontwikkelingen binnen het gebied. In de toelichting bij het aanwijzingsbesluit (zie bijlage) is vermeld dat ten tijde van de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht drie bestemmingsplannen vigeerden voor het gebied, te weten Villapark I (het oostelijke deel), Verlengde Hereweg West IV (het westelijke deel) en Aanvullende voorschriften Verlengde Herewegzone. Dit laatste plan is in 1989 vastgesteld als aanvulling op de voorschriften van beide andere plannen en heeft tot doel het historisch-ruimtelijke karakter van het gebied te handhaven. In de toelichting bij het aanwijzingsbesluit is aangegeven dat de vigerende bestemmingsplanregeling, bestaande uit de drie plannen, wordt geacht aan het rechtsgevolg van bescherming van het gebied te voldoen.

In voorliggend bestemmingsplan Coendersborg worden zowel de beide oorspronkelijke bestemmingsplannen Villapark I en Verlengde Hereweg West IV als de Aanvullende voorschriften Verlengde Herewegzone meegenomen. Daarmee kan het bestemmingsplan Coendersborg eveneens worden geacht aan het rechtsgevolg van bescherming van het gebied te voldoen.

### **Esserveld**

Een andere karakteristiek element in de Villabuurt is de begraafplaats Esserveld aan de Esserweg. Door ruimtegebrek op de bestaande begraafplaatsen werd in 1926 tegen de zuidelijke gemeentegrens een nieuwe begraafplaats aangelegd in een concentrische vorm met een omringende gracht. De toegang tot de begraafplaats is via een brug en het poortgebouw, ontworpen door S.J. Bouma in de Amsterdamse Schoolstijl, waarin een mortuarium en een materiaalberging zijn gehuisvest. Het gebouw kent een klokkentorentje. Op de begraafplaats is een aantal bijzondere grafmonumenten te vinden.



*Grafmonument voor Van Ketwich Verschuur op de begraafplaats Esserveld*

### **Naoorlogse uitbreidingen**

De wijk Coendersborg is rond 1958 gebouwd als uitbreiding van Helpman in oostelijke richting, tussen de spoorlijn Groningen-Assen, ten zuiden van het park Groenestein, Helpman-Oost en het Villapark. De wijk is volgens de wijkgedachte ontworpen met veel middenstandswoningen. Er zijn eengezinswoningen (huur en koop), bungalows en etagewoningen gerealiseerd. De wijk is ruim opgezet en kent veel groen. De straten zijn genoemd naar vroegere politici, onder meer Thorbecke, Colijn, Schaepman, Nolens.





*Luchtfoto Villabuurt, Coendersborg en Helpman vanuit het zuiden (1972)*



*Luchtfoto Helpman en Coendersborg vanuit het westen (1972)*

Tot slot is in de jaren negentig de wijk Klein Martijn gerealiseerd, tussen de spoorlijn Groningen-Assen en de Helperzoom. De naam Klein Martijn is afkomstig van de gelijknamige borg/buitenplaats in Harkstede die in 1896 is afgebroken.



## Bronnen

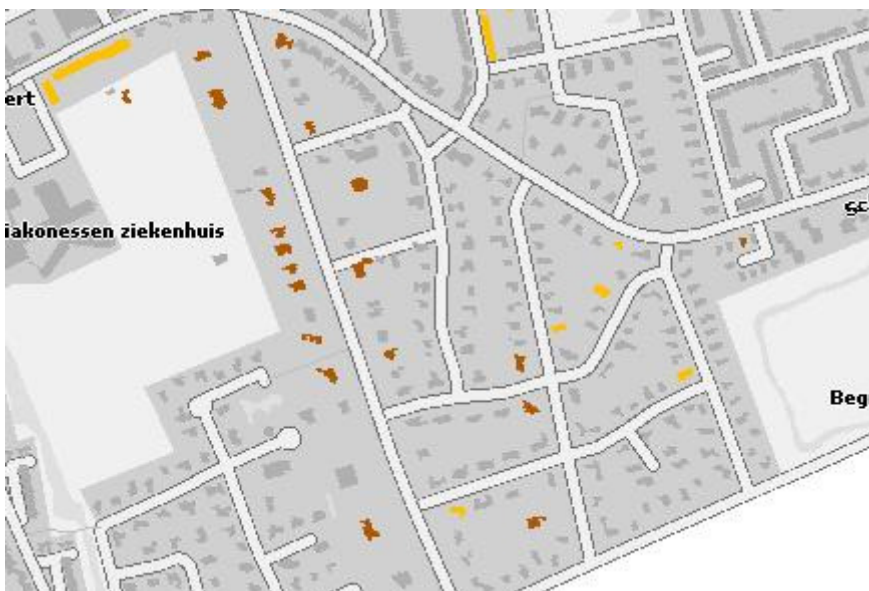
15. Helpman, eens een buurtschap onder Haren, F.E. Banga en K. van der Hoef, Groningen 2003;
16. Toelichting bij het besluit tot aanwijzing van het beschermde stadsgezicht Verlengde Hereweg gemeente Groningen, ex artikel 35 Monumentenwet 1988, Rijksdienst voor de Monumentenzorg, Zeist 1998.

## 2.3 Cultuurhistorische waarden

Binnen het plangebied komt een flink aantal rijks- en gemeentelijke monumenten voor. Deze worden hieronder besproken. Ter verduidelijking zijn hieronder twee kaartjes opgenomen met daarop aangegeven de rijks- (bruin) en gemeentelijke (okergeel) monumenten.



*Monumenten in het noordelijke deel van het plangebied*



*Monumenten in het zuidelijke deel van het plangebied*

## Rijksmonumenten

1. Esserhaag: vrijstaand transformatorhuisje uit 1931 (S.J. Bouma);
2. Groenesteinlaan 22: landhuis Groenestein;



*Landhuis Groenestein*

3. Hondsruglaan 17 en 19: dubbel landhuis;
4. Hondsruglaan 21 en Quintuslaan 15: dubbel landhuis;
5. Hondsruglaan 27: Esserkamp: villabunker met garage;
6. Verlengde Hereweg 144/146: dubbele villa;



*Dubbele villa Verlengde Hereweg 144/146*

7. Verlengde Hereweg 154/156: dubbele villa;
8. Verlengde Hereweg 159: tuinmanswoning bij Villa Gelria;
9. Verlengde Hereweg 161: koetshuis bij Villa Gelria;
10. Verlengde Hereweg 163: Villa Gelria;



*Villa Gelria*

11. Verlengde Hereweg 167: landhuis Insulinde;
12. Verlengde Hereweg 171: Villa Cyrano;
13. Verlengde Hereweg 173: villa;
14. Verlengde Hereweg 174: Villa Hilgheste;de;



*Villa Hilgheste*

15. Verlengde Hereweg 175: Villa Hondsrug;
16. Verlengde Hereweg 177: villa;
17. Verlengde Hereweg 179: landhuis De Kloosters met aangebouwde garage;
18. Verlengde Hereweg 182: Villa Sonnevanck;



*Villa Sonnevanck*

19. Verlengde Hereweg 183: Villa Klein Toornvliet met aangebouwde garage;
20. Verlengde Hereweg 191: landhuis met aangebouwde garage;
21. Verlengde Hereweg 192: Villa Bella Vista.



### **Gemeentelijke monumenten**

22. Goeman Borgesiuslaan 157: woonhuis;

23. Groensteinlaan 20: gemeentelijke monumenten voorbescherming; kop-romp boerderij;



*Kop-romp boerderij*

24. Hondsruglaan 16: villa;

25. Kamplaan 1: villa;

26. Kamplaan 30: villa;



*Villa aan de Kamplaan 30*

27. Quintuslaan 16: villa;

28. Troelstralaan 64-102: herenhuisen;

29. Van Ketwich Verschuurlaan 12-80: middenstandswoningen.

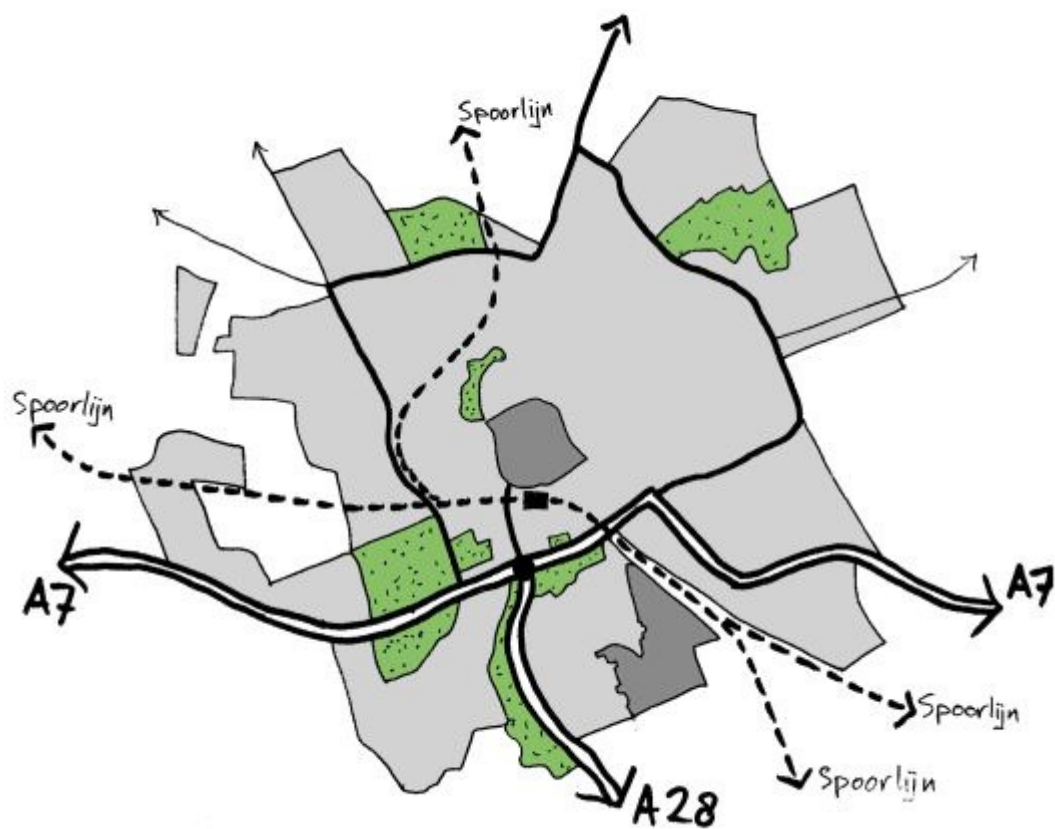


*Middenstandswoningen*

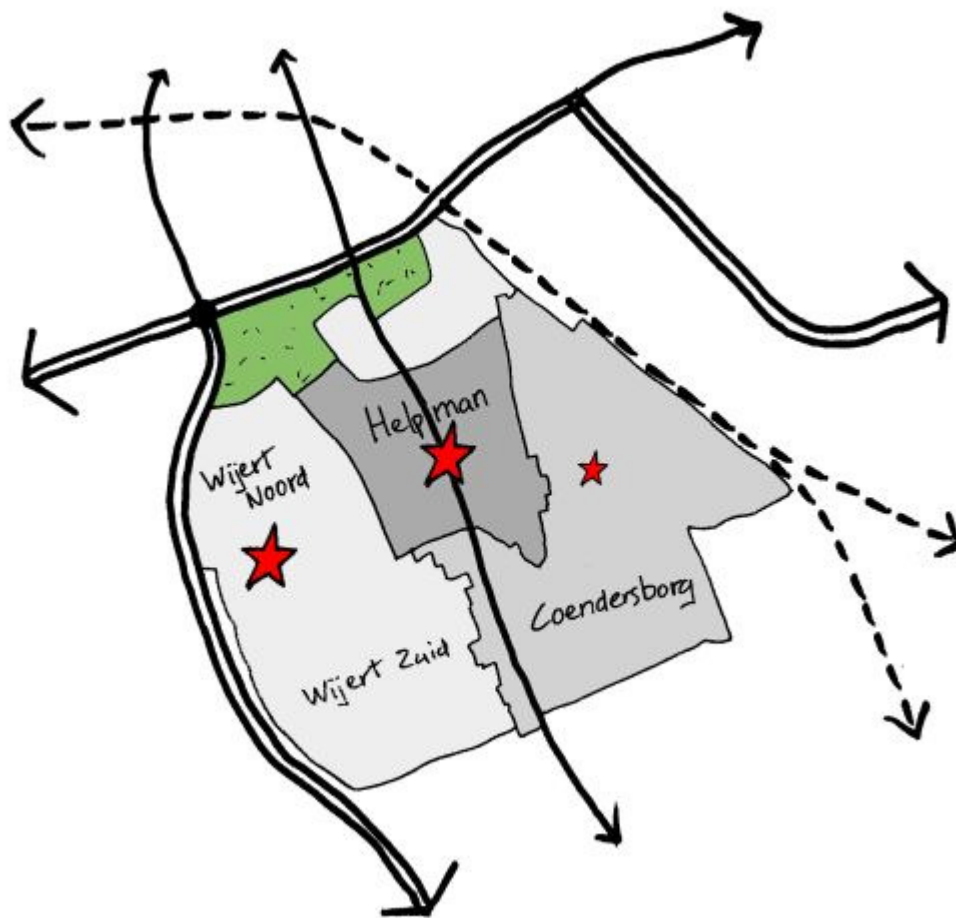
### **Hoofdstuk 3            Ruimtelijke karakteristiek en structuur**

Het plangebied ligt in het zuidoosten van de stad en omvat de Verlengde Hereweg, de Villabuurt Oost, Coendersborg en Klein Martijn. Coendersborg is ontworpen als stedenbouwkundige voortzetting van de wijk Helpman. Voor wat betreft de dagelijkse voorzieningen is het plangebied dan ook gericht op het centrum van Helpman, dat als stadsdeelcentrum functioneert. Dit stadsdeel bestaat uit de wijken Helpman, Coendersborg, Villabuurt en de Wijert Noord en Zuid. Naast het centrumgebied in Helpman bevindt zich een wijkcentrum in de Wijert en nog een klein winkelcentrum in Coendersborg. Het centrum in de Wijert voorziet in de dagelijkse behoefte voor de Wijert Noord en Zuid. Het centrum in Coendersborg is erg klein en voorziet in een supermarkt, een snackbar, een bloemenwinkel en een benzinestation.

Via de Verlengde Hereweg en de Helperzoom heeft het plangebied een goede verbinding met de binnenstad. De Verlengde Hereweg is tevens de belangrijkste ontsluiting naar Haren in zuidelijke richting. Met de Helperbrink, de Savornin Lohmanlaan en de Goeman Borgesuslaan heeft het plangebied in oost west richting een goede verbinding met de zuidelijke woonwijken van de stad, Helpman, de Wijert en Corpus den Hoorn. Langs deze oost west lopende verbindingen zijn op de snijpunten met belangrijke noord zuid routes de wijk- en buurtvoorzieningen gelegen. In oostelijke richting is een beperkte ontsluiting, alleen voor fietsverkeer, naar het bedrijventerrein Winschoterdiep dat aan de overzijde van het spoor ligt.



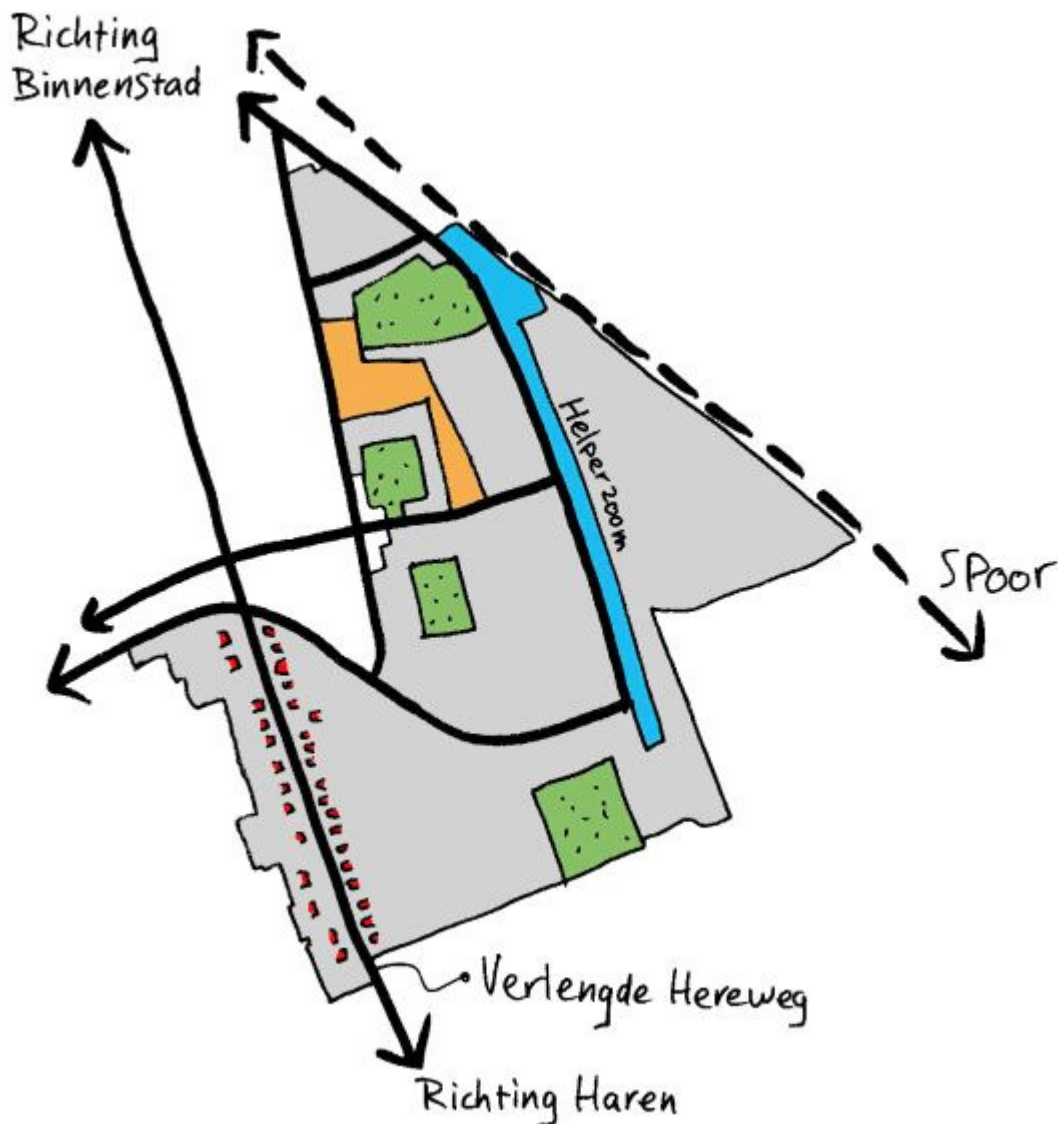
*Ligging van plangebied Coendersborg in de stad*



*Ligging van plangebied Coendersborg in Groningen Zuid*

### **Hoofdstructuur van de wijk**

De hoofdstructuur van de wijk wordt voornamelijk bepaald door de ontsluitingsstraten. De Verlengde Hereweg is vanuit de ontwikkelingsgeschiedenis de belangrijkste structuur. De Helperzoom is ook een zeer bepalende structuur door het feit dat deze ontsluitingsweg samenvalt met de groen-/waterstructuur. Deze twee belangrijkste structuren lopen in noord-zuidrichting. Daarnaast is er in oost-westrichting een aantal structuurbepalende straten die het plangebied in een aantal buurten verdelen. De voorzieningen bevinden zich in een z-vormige strook, die eindigt met een klein winkelcentrum. Deze strook onderscheidt zich van de rest van het plangebied door een andere typering van bebouwing; door een aantal hoogteaccenten wordt de belangrijke positie van deze strook binnen het plangebied aangegeven. Tenslotte wordt de hoofdstructuur van de wijk nog bepaald door een aantal groene enclaves die als buurtpark functioneren.



*Hoofdstructuur van de wijk*

Het plangebied bestaat uit een aantal woonbuurten met een sterk verschillende karakteristiek. De periode van ontstaan is duidelijk af te lezen aan de bebouwings- en verkavelingswijze. Naast de woonbuurten kent het plangebied nog een klein centrumgebied en een aantal locaties met maatschappelijke voorzieningen en op een enkele plek dienstverlening. Langs de randen, maar ook tussen de woonbuurten is een aantal groene voorzieningen aanwezig die onderdeel uitmaken van de ruimtelijke structuur.

De Verlengde Hereweg en de spoorlijn zijn structuurbepalende lijnen op het hoogste schaalniveau. Op een lager schaalniveau wordt de structuur binnen de wijk bepaald door de Helperzoom, de Haydnlaan en de Troelstralaan in noord-zuid richting en door de Savornin Lohmanlaan en de Goeman Borgesiuslaan in oost-west richting. De structuur van Coendersborg sluit aan op de structuur van de omgeving. De wijk is ontworpen als voortzetting van de stedenbouwkundige structuur van Helpman. De oost-west lopende straten liggen in het verlengde van de straten in de aangrenzende omgeving en ook de rooilijnen van de bebouwing liggen in het verlengde van de rooilijnen in de aangrenzende gebieden.



Door het verschil in bouwstijlen is de ontwikkelingsgeschiedenis van de verschillende buurten duidelijk af te lezen. Kenmerkend aan het plangebied is dan ook de afwisseling van verschillende verkavelingen en bouwstijlen. Verderop in dit hoofdstuk wordt per verkavelingstype een korte omschrijving gegeven.

Tussen de woonbuurten ligt een aantal wijkparken met een oudere leeftijd dan de omliggende woonbuurten. Het gaat hier om Park Groenestein, de Coendersborg en de begraafplaats Esserveld. Deze plekken zijn tijdens het ontwerp van de wijk als waardevol beschouwd en vormen nu belangrijke elementen in de groenstructuur van de wijk. Ook het tennispark Vorenkamp is een waardevolle groene open ruimte; hier, op de rand van de Hondsrug, is het aflopen in de hoogte van het maaiveld goed zichtbaar. De Helperzoom heeft een verbindende functie voor de ecologische- en groenstructuur. Aan de oostzijde van de wijk, tegen de spoorlijn aan, is nog een aantal groenfuncties gesitueerd, te weten een sportveld, een volkstuinencomplex en schooltuintjes.

### 3.1 Stedenbouwkundige structuur per buurt

#### Verlengde Hereweg

De Verlengde Hereweg is van oudsher de belangrijkste zuidelijke uitvalsweg van Groningen. Langs deze weg zijn vanaf het einde van de 19e eeuw villa's en landhuizen in voornamelijk parkachtige tuinen ontwikkeld. De Verlengde Hereweg is aangewezen als beschermd stadsgezicht. Dit gedeelte van de Verlengde Hereweg onderscheidt zich qua bebouwingsstructuur duidelijk van de rest van de (Verlengde) Hereweg. Ten zuiden van het plangebied bevindt zich een open landschap en ten noorden van het plangebied vernauwt de straat zich en bestaan de gevelwanden uit aaneengesloten bebouwing.



*Verlengde Hereweg*

De Verlengde Hereweg wordt gekenmerkt door gave, luxe en representatieve bebouwing, bestaande uit vrijstaande villa's op ruime kavels. De villa's zijn verspreid over de periode van 1870 tot heden gebouwd. Door deze lange ontwikkelingsperiode zijn er verschillende architectuurstijlen toegepast. Dit gevarieerde beeld van de bebouwing is kenmerkend voor de Verlengde Hereweg. Voor alle villa's geldt dat er een hoge mate van representativiteit is door de hoge architectonische kwaliteit en gaafheid.

Aan de westzijde van de Verlengde Hereweg is het pad langs de achterzijde van de percelen onderdeel van het beschermd stadsgezicht. Voor het behoud van de ruimtelijke structuur en de cultuurhistorische waarde van de Verlengde Hereweg is het van belang dat vanaf het pad beleefbaar is dat zich hier de achterzijde van de percelen bevindt. Het is van belang dat dit pad openbaar toegankelijk blijft.



*Pad langs achterzijde percelen Verlengde Hereweg*

Aan de oostzijde grenzen de villa's van de Verlengde Hereweg aan de Villabuurt. Het verkavelingspatroon van de Villabuurt is doorgezet tot aan de Verlengde Hereweg, waardoor er een ruimtelijke relatie is tussen de Verlengde Hereweg en de Villabuurt. Ook het villatype langs de Verlengde Hereweg op deze plek komt overeen met het villatype van de Villabuurt.



*Verlengde Hereweg*

## Villabuurt

De Villabuurt is na het ontstaan van bebouwing aan de Verlengde Hereweg de eerste ontwikkeling van woningbouw in het gebied. In de verkaveling is gebruik gemaakt van gebogen lijnen, die, samen met het vele groen, de Villabuurt een parkachtige uitstraling geven. De straten in de Villabuurt sluiten aan op de omgeving. De Villabuurt is ontwikkeld in twee fasen. Dit is ook duidelijk afleesbaar in de verkaveling en woningtypes. Het gedeelte dat als eerste ontwikkeld is heeft een eigen type verkaveling met gebogen straten. Het tweede gedeelte vormt onderdeel van het uitbreidingsplan Coendersborg. Hier liggen de woningen aan voornamelijk rechte straten en er zijn voornamelijk woningen van het bungalowtype gebouwd.



*Villabuurt*

In de Villabuurt bevinden zich voornamelijk vrijstaande woningen, maar ook enkele twee-onder-één-kap woningen. De Villabuurt kenmerkt zich voornamelijk door de ruime opzet. De woningen staan op grote percelen, waarbij er steeds veel open ruimte tussen de woningen zit. De afstand van de woningen tot de zijdelingse perceelsgrens moet minimaal de helft van de breedte van de woning bedragen met een minimum van vijf meter. Dit is een regeling uit het voorgaande bestemmingsplan van de Villabuurt (1978). Deze regeling is tot op heden strak gehandhaafd, waardoor de Villabuurt het typische parkachtige karakter altijd heeft behouden.

De villa's en bungalows die tegelijk met de stempels van Coendersborg zijn ontwikkeld hebben een minder losse uitstraling dan het overige deel van de Villabuurt. De drie rijen ten noorden van de Coendersborg (Geuzenkamp en Hagepreekkamp) met woningen van één laag met kap staan in een strakke rooilijn en zijn aan twee zijden voorzien van een ontsluitingspad. In feite hebben deze woningen geen achtererf, waardoor ook de bijgebouwen zeer nauwgezet ingepast moeten worden. Deze woningen hebben op twee plekken gezamenlijke garageboxen. Langs de Thorbeckelaan staan bungalows over een grote lengte in ongeveer dezelfde rooilijn. Door de lange rechte lijn en de eenzijdige woningtypes heeft deze straat een enigszins zakelijke uitstraling. Anderzijds is er door de royale percelen en de lage woningen een open uitstraling die goed aansluit bij de rest van de Villabuurt.





*Villabuurt*

### **Stempels**

In Coendersborg bevinden zich drie verschillende stempels. Binnen de stempels zijn soms kleine afwijkingen waarmee de betreffende stempel aansluit op de omgeving. Binnen de stempels bevinden zich rijen met grondgebonden woningen en blokken met gestapelde woningen. De grondgebonden woningen zijn voornamelijk uitgevoerd in twee bouwlagen met een kap. De gestapelde woningen bestaan voornamelijk uit een halfverdiepte plint met bergingen, met daarboven twee of drie lagen met appartementen. De blokken met appartementen zijn altijd plat afgedekt. De grondgebonden woningen hebben een achtertuin en in de meeste gevallen een voortuin. De appartementen hebben collectieve tuinen. Vanaf de straat is goed waar te nemen wat voor woningtypes in een rij of blok zitten. De stempels zijn door deze helderheid goed leesbaar.



*Grondgebonden woningen*

1. Aan de zuidzijde van de Sweelincklaan bevindt zich een stempel die drie keer voorkomt. De stempel bestaat uit twee rijen grondgebonden woningen van twee bouwlagen met een kap. De woningen hebben een voor- en achtertuin. Aan de achterzijde, waar de tuinen van de twee rijen bij elkaar komen, ligt een stukje openbaar groen. Doordat er achtertuinen aan dit stuk groen grenzen en er op een aantal plaatsen een gedeelte van het groen is verkocht en bij de tuinen is getrokken heeft het groen geen verzorgde uitstraling. De begrenzing van de achtertuinen ligt niet in een rechte lijn. Voor de herkenbaarheid van de stempels is het groen echter wel van belang. Er zal gestreefd moeten worden naar het opnieuw in het verlengde leggen van de begrenzing van de achtertuinen. Wanneer er in de toekomst weer grond aan de bewoners wordt verkocht zal hiermee rekening gehouden moeten worden.
2. Tussen de Helperzoom en de Beethovenlaan bevindt zich een stempel van circa 145 bij 160 meter die twee keer voorkomt. De stempel bestaat uit grondgebonden en gestapelde woningen. De grondgebonden woningen bestaan uit twee bouwlagen met een kap. De blokken met gestapelde woningen bestaan uit een halfverdiepte plint met bergingen, met daarboven twee of drie lagen met appartementen. De stempel is in tweeën gedeeld door een haakvormige straat zodat een onderverdeling in een vierkant en een L-vormig grondvlak ontstaat. Bij de grondgebonden woningen zijn op gezamenlijke binnenterreinen garageboxen gesitueerd. De voorkanten van de rijen en blokken zijn op de straten gericht en de achterkanten van de rijen en blokken grenzen aan de private of collectieve tuinen. Hierop is één uitzondering; de twee lage blokjes met appartementen in de noordoosthoek zijn als stroken verkaveld.
3. Tussen de Helperzoom en de Thorbeckelaan bevindt zich een stempel van circa 160 bij 230 meter die drie keer voorkomt. De stempel bestaat uit grondgebonden en gestapelde woningen. De grondgebonden woningen bestaan in de meeste gevallen uit 2 lagen met een kap. Er zijn een paar uitzonderingen. De blokken met gestapelde woningen bestaan uit een halfverdiepte plint met daarboven twee of drie lagen met appartementen. De stempel is in tweeën gedeeld door een bajonetvormige straat zodat een onderverdeling in twee L-vormige grondvlakken ontstaat. Bij de grondgebonden woningen zijn op gezamenlijke binnenterreinen garageboxen gesitueerd. De voorkanten van de rijen en blokken zijn op de straten gericht en de achterkanten van de rijen en blokken grenzen aan de private of collectieve tuinen. Hierop zijn in deze stempel twee uitzonderingen; de twee lage blokjes met appartementen in de noordoosthoek en de twee rijen grondgebonden woningen in de zuidwesthoek zijn als stroken verkaveld.



*Stempels*

### **Straten**

De zogenaamde stratenverkaveling zorgt voor de aansluiting van Coendersborg op de omgeving. Ook zorgen de straten voor een front naar de omgeving. Zo wordt bijvoorbeeld het terrein met instellingen voor jeugdhulpverlening, aan de noordzijde van het plangebied, langs de Helperzoom begrensd door een strook met twee-onder-één-kap woningen. Op deze manier ontstaat een doorlopend gevelfront langs de Helperzoom.



*Gevelfront langs de Helperzoom*

Met uitzondering van het blok met gestapelde woningen aan de Van Ketwich Verschuurlaan worden de straten begrensd door grondgebonden woningen. In de meeste gevallen bestaan deze uit twee lagen met een kap en op een enkele plek uit drie bouwlagen met een platte afdekking.



*Straten*



### **Klein Martijn**

Klein Martijn bestaat uit twee deelgebieden die als autonome buurten in de groene rand langs het spoor liggen, door de Helperzoom losgekoppeld van de rest van Coendersborg.

Het noordelijke deel van Klein Martijn wordt gevormd door een aantal straten met een herkenbaar gebogen verloop aan het begin en het eind van de straten. Langs deze straten bevinden zich gevarieerde typen woningen, van vrijstaande woningen tot rijenwoningen, variërend van twee tot drie bouwlagen. Per straatwand zijn steeds dezelfde woningen gebouwd, waardoor elke straat een sterk eigen karakter heeft. Door de eenheid in schaalgrootte en het herkenbare straatverloop is het noordelijke deel van Klein Martijn een samenhangende buurt. Langs de noordelijke rand bevinden zich individuele vrijstaande woningen van twee bouwlagen die de begrenzing vormen naar het volkstuinenpark Tuinwijck. Op markante plekken, waar verschillende ruimtelijke structuren elkaar ontmoeten, staat gestapelde bebouwing tot zes bouwlagen hoog.

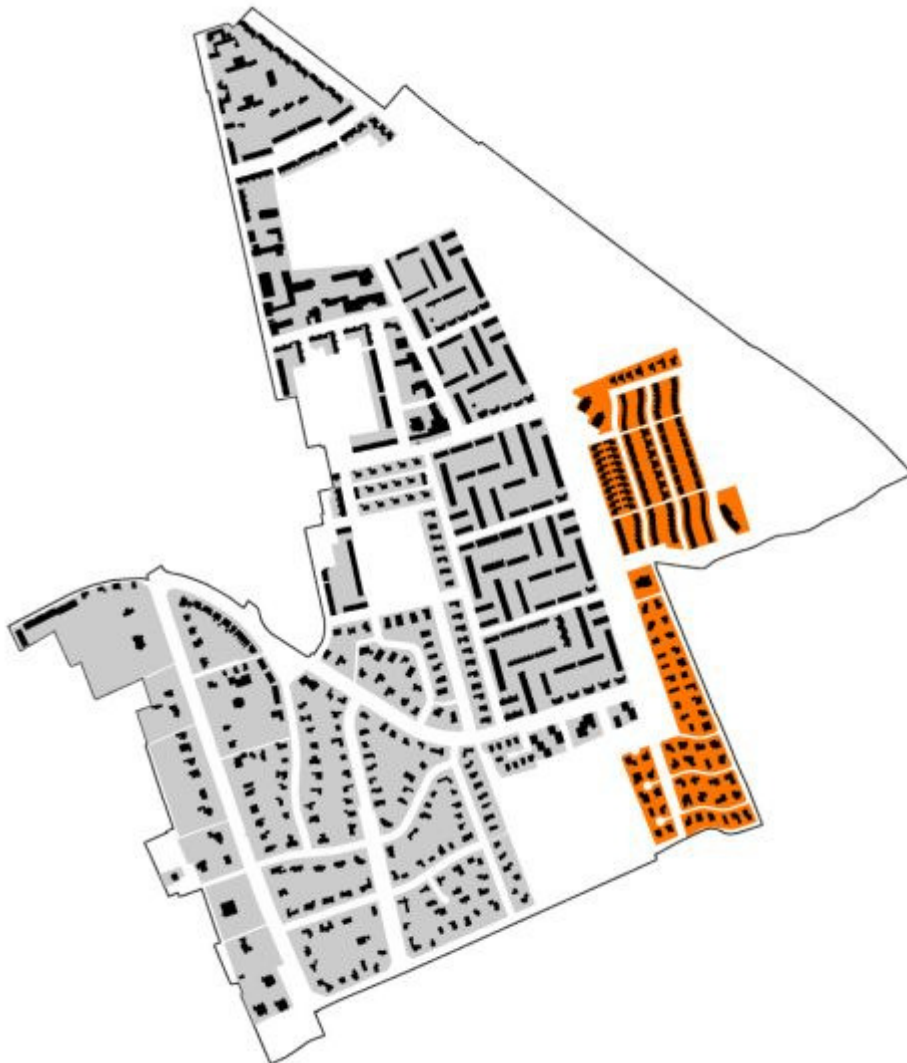


*Noordelijk deel van Klein Martijn*

Het zuidelijke deel van Klein Martijn is een villabuurtje dat wordt gevormd door individuele vrijstaande woningen van één bouwlaag met kap of twee bouwlagen met een platte afdekking. Aan de noordzijde van dit gedeelte van Klein Martijn staat een appartementengebouw van vijf lagen hoog. De oostzijde van het gebied vormt de stadsgrens. De ontsluiting ligt hier aan de buitenzijde zodat de stadsrand openbaar is en de woningen met de voorzijde over het open landschap uitkijken. De Helperzoom verandert ter plaatse van deze woonbuurt van profiel. Het water verdwijnt en de functie verandert van stadsweg naar een doorsteek voor fietsers en voor de auto nog enkel een functie als ontsluiting voor de woningen. Het profiel wordt in ruimtelijke zin nog wel ondersteund door een groenstrook aan de westzijde. De noord-zuid lopende straten in het gebied hebben een recht verloop. De oost-west lopende straten hebben een gebogen verloop dat evenwijdig loopt met de Esserweg. Typerend voor deze villabuurt is de erfscheiding in de vorm van een beukenhaag. Deze haag is bijna overal goed onderhouden en zorgt ervoor dat de buurt een sterke ruimtelijke samenhang heeft en bovendien een vriendelijke uitstraling.



*Zuidelijk deel van Klein Martijn*



*Klein Martijn*

### **Tussen Goeman Borgesiuslaan en de begraafplaats Esserveld**

Tussen de Goeman Borgesiuslaan en de begraafplaats Esserveld bevindt zich een strook met losse bebouwing centraal op het perceel. Deze bebouwing is groter van schaal dan de omliggende woonbuurten. Door de open structuur vormt deze zone een overgang van de woonbuurten naar de begraafplaats. De bebouwing bestaat uit een compact hofje met vrijstaande woningen, een aantal appartementengebouwen tot vijf bouwlagen hoog en een schoolgebouw met kinderdagopvang. Dit gebied is aan te merken als de enige zone in het plangebied zonder een heldere structuur in groter verband.



*Tussen Goeman Borgesiuslaan en de begraafplaats Esserveld*

## Centrumgebied

Het centrumgebied kenmerkt zich door variatie in functies, waarbij de nadruk ligt op de openbare toegankelijkheid. Als centrumfuncties bevinden zich er een supermarkt, een cafetaria en een tankstation. Daarnaast is er nog een woontoren van veertien bouwlagen die dient als visuele markering.



*Centrumgebied*

Het centrumgebied onderscheidt zich duidelijk ten opzichte van de woonbebouwing aan de Savornin Lohmanlaan. De woningen zijn gebouwd in twee lagen met een kap, terwijl het centrumgebied bestaat uit één hoge bouwlaag met een platte afdekking. Ook de inrichting van het maaiveld is bepalend voor de herkenbaarheid van het centrumgebied. De woningen hebben aan de voorzijde een tuin, terwijl het centrumgebied aan de voorzijde een brede stoep heeft tot aan de gevel, met aan de gevel een doorlopende luifel.



*Centrumgebied*

### **Maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening**

De gronden met maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening kenmerken zich door een bebouwingsstructuur waarbij de bebouwing hoofdzakelijk centraal op de kavel staat en waarbij geen straatwand wordt gevormd door de bebouwing. Dit in tegenstelling tot de woonbuurten in het plangebied. De maatschappelijke en dienstverlenende voorzieningen zijn in het noordelijke gedeelte van het plangebied gesitueerd.

Tussen de Helperzoom, de Haydnlaan en Groenendaal bevindt zich een driehoekig terrein met daarop een instelling voor jeugdhulpverlening. Aan de zijde van de Helperzoom en Groenendaal wordt het terrein begrensd door woningen, waardoor het terrein aan deze zijden niet zichtbaar is vanaf de straat. Langs de Haydnlaan grenst het terrein wel aan de straat, waardoor het gebied vanaf de openbare ruimte ingekeken kan worden. Door de schaal, vormgeving en plaatsing van de bebouwing is duidelijk herkenbaar dat het hier een terrein met maatschappelijke voorzieningen betreft.





*Maatschappelijke voorzieningen Haydnlaan*

Ten westen en zuiden van Park Groenestein bevindt zich een bajonetvormige strook die in zuidelijke richting loopt tot aan het centrumgebied aan de Savornin Lohmanlaan. Door de schaal, vormgeving en plaatsing van de bebouwing onderscheidt het gebied zich duidelijk van de omliggende woonbuurten. Langs de Troelstralaan is, in tegenstelling tot de overige bebouwing in dit gebied, wel sprake van enige vorming van een straatwand. In dit gebied worden ontwikkelingen verwacht (zie hoofdstuk 4).



*Maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening*

## **3.2 Verkeersstructuur**

### **Verkeersstructuur**

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

### **Coendersborg**

Het gebied bestaat uit een netwerk van straten en stratenpatronen. Deze verdelen het autoverkeer en langzaam verkeer binnen de wijk en zorgen voor de aansluiting met de stad. De verkeersstructuur van het gebied kenmerkt zich hoofdzakelijk door een grid- of rasterstructuur. Hierdoor zijn de straten voornamelijk rechtstanden en zijn er veel conflictpunten. Alle straten komen uit op de gebiedsontsluitingswegen en zijn van daaruit ontsloten op het stedelijke en landelijke wegennet. In het kader van het landelijk concept "Duurzaam Veilig" en de gemeentelijke nota "Kalm aan rap een beetje" zijn alle wegen in de gemeente Groningen onderverdeeld in een drietal categorieën, te weten stroomwegen (ringwegen), gebieds-(of wijk)ontsluitingswegen en erftoegangswegen (woonstraten). Het plangebied Coendersborg kent geen stroomwegen. De Verlengde Hereweg, de Helperzoom, de Goeman Borgesiuslaan, de Savornin Lohmanlaan en de Helper Brink zijn gebiedsontsluitingswegen binnen het gebied. De Verlengde Hereweg en de Helperzoom zijn noord-zuid gericht en hebben de belangrijkste ontsluitende functie. De Goeman Borgesiuslaan, de Savornin Lohmanlaan en de Helper Brink zijn oost-west georiënteerd. De overige wegen van Coendersborg zijn erftoegangswegen.





*Gebiedsontsluitingswegen in het plangebied Coendersborg*

Het concept "Duurzaam Veilig" gaat uit van een inhaalslag met betrekking tot de realisering van 30 kilometer per uur gebieden, vergezeld van een versoepeling van de inrichtingseisen en een gewijzigde regelgeving (bromfiets op de rijbaan, fiets van rechts voorrang). Alleen op de gebiedsontsluitingswegen is de maximum snelheid van 50 kilometer per uur toegestaan. In alle overige straten mag niet harder worden gereden dan 30 kilometer per uur. De inrichting van de straat dient in overeenstemming met het gewenste snelheidsgedrag te zijn. Speciale aandacht wordt besteed aan de overgang tussen de gebiedsontsluitingswegen en de erftoegangswegen. Verkeer vanuit de erftoegangswegen dient voorrang te verlenen aan verkeer op de gebiedsontsluitingswegen. Dit dient te kunnen worden afgeleid uit de inrichting van de wegen in zijn algemeenheid en de aansluiting in het bijzonder. De voorkeur gaat uit naar een aansluiting in de vorm van een zogenaamde inritconstructie. Mocht dit niet mogelijk zijn dan kan gekozen worden voor bebording in combinatie met markering. Ook de overige eisen, richtlijnen en aanbevelingen uit het concept "Duurzaam Veilig" en de nota "Kalm aan rap een beetje" dienen als uitgangspunt voor de (her)inrichting van straten.

### **Fietsen**

Het fietsnetwerk is fijnmazig van aard, maar ook onderverdeeld in utilitaire hoofdroutes, ondergeschikte routes en recreatieve routes (beleidsnota Fietsverkeer 2002). De routes via de Verlengde Hereweg en de Helperzoom zijn belangrijke fietsroutes in noord-zuid richting en maken deel uit van de hoofdfietsstructuur. In de overige delen van de wijk wordt op de rijbaan gefietst.

## **Parkeren**

In de woonstraten wordt zowel op eigen erf als in de openbare ruimte geparkeerd. Sommige woonbuurten hebben garageboxen op de binnenterreinen. Rond de voorzieningen wordt op parkeerterreinen geparkeerd. Toename van het autobezit leidt plaatselijk tot een tekort aan parkeerruimte. In sommige gevallen kan een herinrichting van de openbare ruimte of intensief ruimtegebruik het probleem oplossen of verminderen. Er dient terughoudend te worden omgegaan met verzoeken om parkeerplaatsen in de openbare ruimte op te heffen ten gunste van parkeren op eigen terrein. Bijvoorbeeld wanneer openbare parkeerplaatsen worden opgeheven ten behoeve van een inrit voor een parkeerplaats op eigen erf.

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

## **Openbaar vervoer**

Het openbaar vervoer maakt op dit moment gebruik van de Verlengde Hereweg, de Goeman Borgesiuslaan, de Helperzoom, de De Savornin Lohmanlaan, de Chopinlaan, de Helperbrink, de Haydnlaan en de Helperzoom. Zowel regionale lijnen als stadsdiensten doen het gebied aan. De uitvoering van bushaltes op gebiedsontsluitingswegen geschiedt bij voorkeur in de vorm van een haltekom om de doorstroming van het (auto)verkeer niet te veel te belemmeren. Bij zogenaamde instaphaltes dient rekening te worden gehouden met de plaatsing van eenabri. Bij de lijnvoering en de situering van de haltes is de loopafstand van belang. Het gebied is voor wat betreft het openbaar vervoer goed ontsloten.

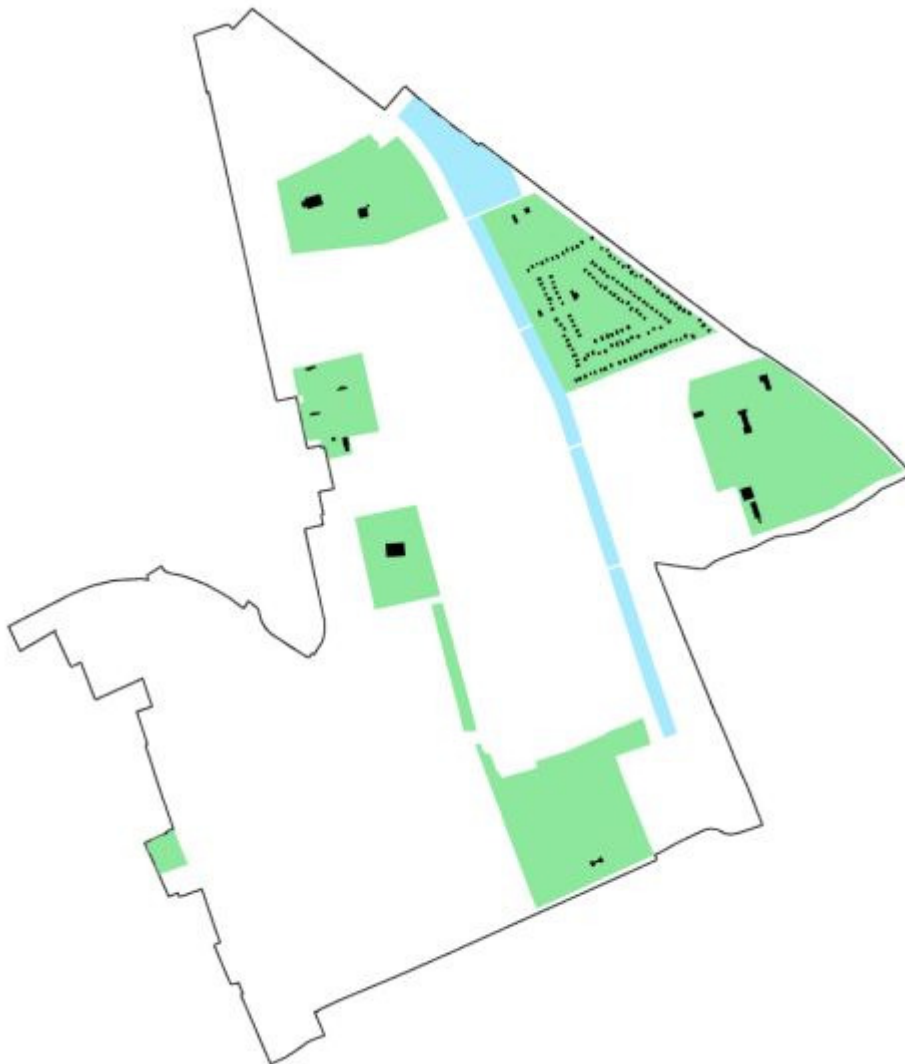


*Openbaar vervoer in het plangebied Coendersborg*

### 3.3 Groenstructuur

De groenstructuur in het plangebied is voornamelijk bepaald door de ligging op en naast de Hondsrug en de ontwikkeling van het gebied vanaf de Verlengde Hereweg. De Hondsrug is een zandrug in noord-zuid richting waarover van oudsher de enige verbinding van de stad met het zuiden liep. Langs de Verlengde Hereweg is vanaf het einde in de negentiende eeuw bebouwing ontwikkeld.

Aanvankelijk betrof het borgen en buitenplaatsen van adellijke families die over het algemeen vrij ver van de weg af lagen. Voorbeelden hiervan zijn de Coendersborg en Groenestein, beide nog steeds als groene enclaves te herkennen in het plangebied. Het tennispark Vorenkamp komt voort uit de theetuin van een destijds daar gelegen boerderij en vormt hiermee ook een zichtbaar overblijfsel uit de ontwikkelingsgeschiedenis van het gebied. Tijdens de ontwikkeling van Coendersborg is de begraafplaats Esserveld als groene enclave ontstaan. Langs de Verlengde Hereweg zelf zijn voornamelijk villa's en landhuizen gebouwd, veelal omringd door parkachtige tuinen, waardoor er een representatieve en karakteristieke zuidelijke entree van de stad is ontstaan.



*Structuurgroen in het plangebied Coendersborg*

### **Verlengde Hereweg**

De Verlengde Hereweg ligt op het hoogste gedeelte van de Hondsrug en is aangewezen als beschermd stadsgezicht. Ook het kenmerkende groen maakt onderdeel uit van het beschermd stadsgezicht. De Verlengde Hereweg was lange tijd de belangrijkste zuidelijke entree van de stad Groningen. De historisch gegroeide samenhang tussen de monumentale vrijstaande bebouwing op ruime kavels en de parkachtige omgeving, met forse boombeplantingen en bijzondere tuinaanleg, heggen en andere groenvoorzieningen, is kenmerkend voor de ruimtelijke kwaliteit van het gebied.

Specifiek aan te merken kwaliteiten met betrekking tot het groen zijn:

1. De historisch gegroeide samenhang tussen de monumentale vrijstaande villabebouwing op ruime kavels en de parkachtige tuinen met forse boombeplantingen, bijzondere tuinaanleg, heggen, achter- en zijpaden en overige groenvoorzieningen;
2. Het ruime profiel van de Verlengde Hereweg met groenstroken met bomen tussen de weg en de trottoirs en fietspaden en de villabebouwing in de tuinen aan weerszijden, inclusief de achtertuinen en aanwezige achterpaden. De achterpaden zijn van belang met oog op wandelmogelijkheden en daarmee de beleving van het gebied;
3. Het parkje aan de westzijde van de Verlengde Hereweg, ter hoogte van Verlengde Hereweg 183, is van grote waarde voor de wandelroute over het pad langs de achterzijde van de percelen langs de Hereweg.

Het behoud van de bovengenoemde kwaliteiten is van groot belang.



*Tuin van Villa Gelria (Verlengde Hereweg 163)*

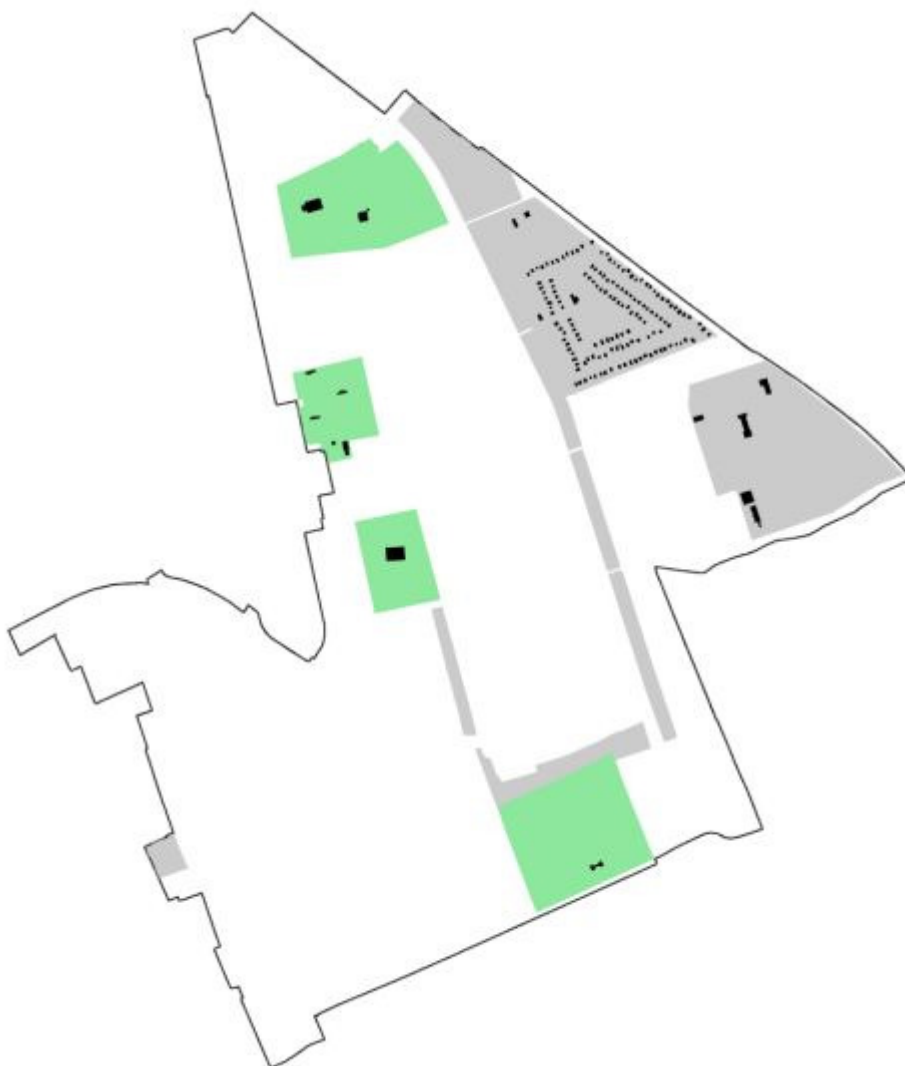


### **Buurtparken**

In het plangebied bevindt zich een viertal groene enclaves, die aangemerkt kunnen worden als wijkpark. Deze wijkparken hebben zowel een ecologische als cultuurhistorische betekenis. Het gaat hier om:

4. de Coendersborg;
5. het landgoed Groenestein;
6. de begraafplaats Esserveld;
7. het tennispark Vorenkamp.

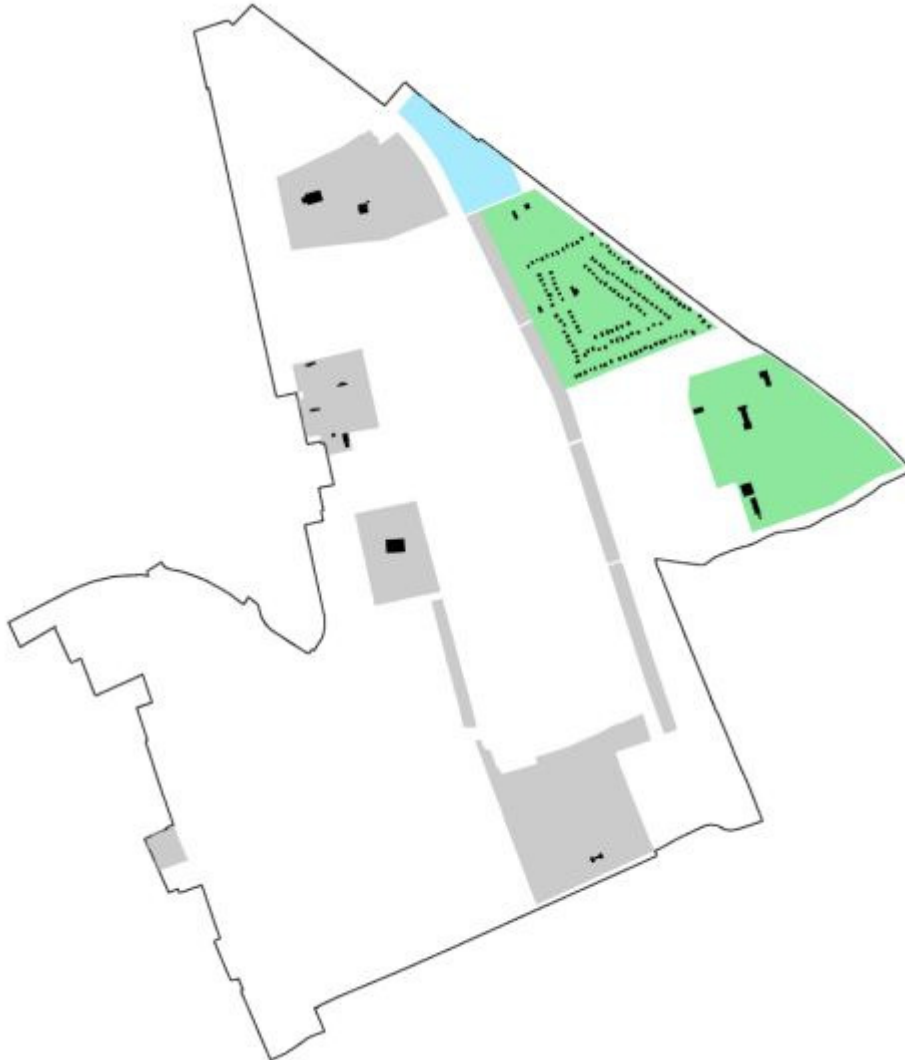
Deze groene enclaves waren al voor de planvorming van de woonwijk Coendersborg aanwezig en zijn als zodanig integraal in de planontwikkeling meegenomen om te fungeren als groenvoorziening voor de wijkbewoners. Door de aanwezigheid van de vele oude, monumentale bomen hebben de groene enclaves een bijzondere ecologische betekenis.



*Buurtparken in het plangebied Coendersborg*

### Groene randzone

Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door een groene zone met daarin gebruiksfuncties. Hier bevinden zich sportvelden, volkstuinten, schooltuinen en een driehoekige vijver als onderdeel van het water van de Helperzoom. De waarde van deze zone voor de wijk komt vooral voort uit de gebruikswaarde van het groen. Daarnaast heeft deze zone ook een betekenis als bufferzone naar het spoor toe.



*Randzone in het plangebied Coendersborg*

### **Open landschap**

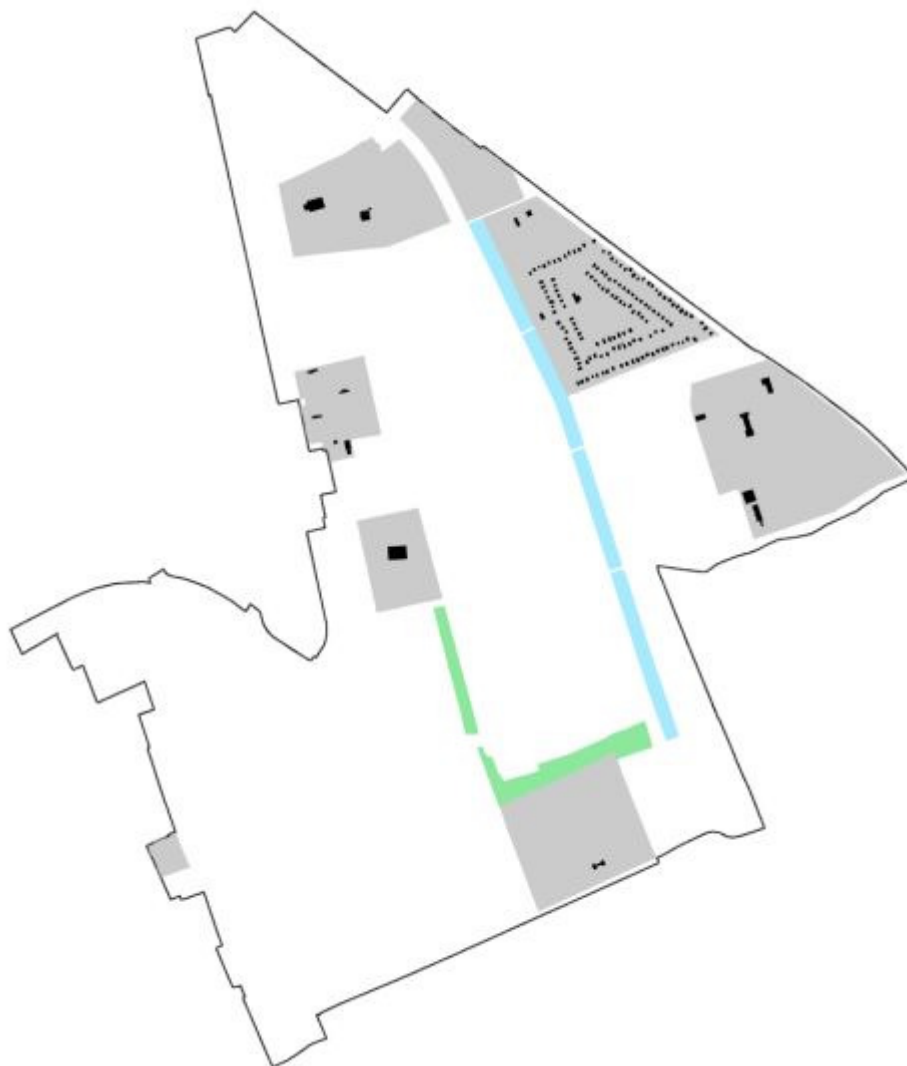
Aan de oost- en zuidzijde vormt het plangebied de stadsrand. De plangrens ligt hier op de gemeentegrens. Het open landschap vormt een bufferzone in de richting van Haren.



*Open landschap richting Haren*

### **Verbindend groen**

De Helperzoom en de Coendershaag kunnen worden aangeduid als verbindend groen. De Helperzoom is door het samenvallen met de hoofdverkeersstructuur bepalend voor de ruimtelijke hoofdstructuur van het plangebied. Vanuit ecologisch oogpunt heeft de Helperzoom een belangrijke verbindende betekenis. De Coendershaag vormt een belangrijke ecologische verbinding tussen de Coendersborg en de begraafplaats Esserveld. Ook is de verbindende betekenis in de vorm van een groene wandelroute van belang.



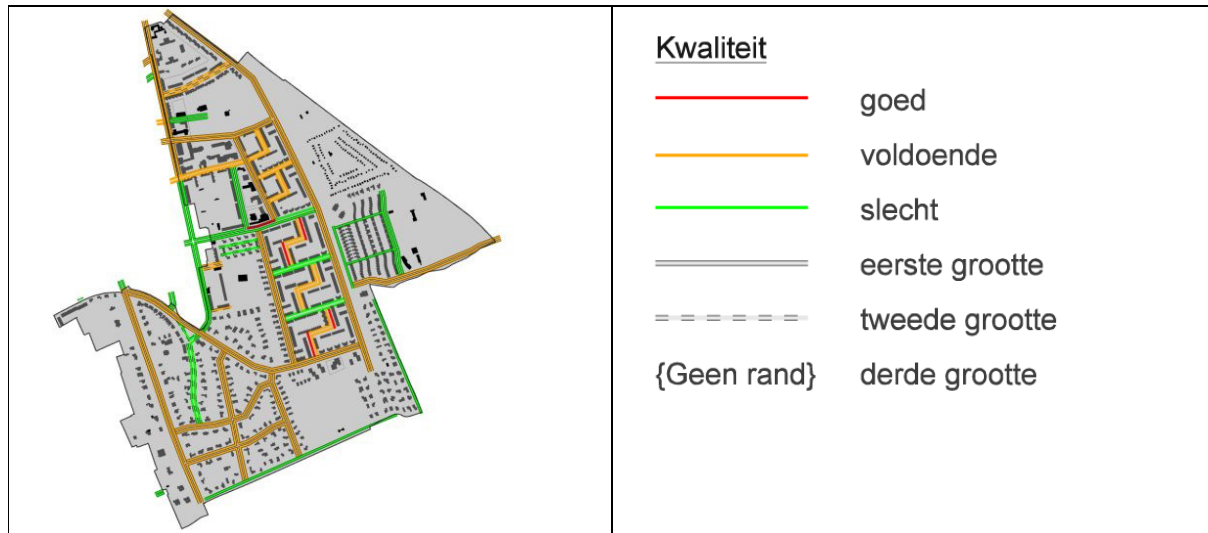
*Verbindend groen in het plangebied Coendersborg*

### **Bomenstructuurplan**

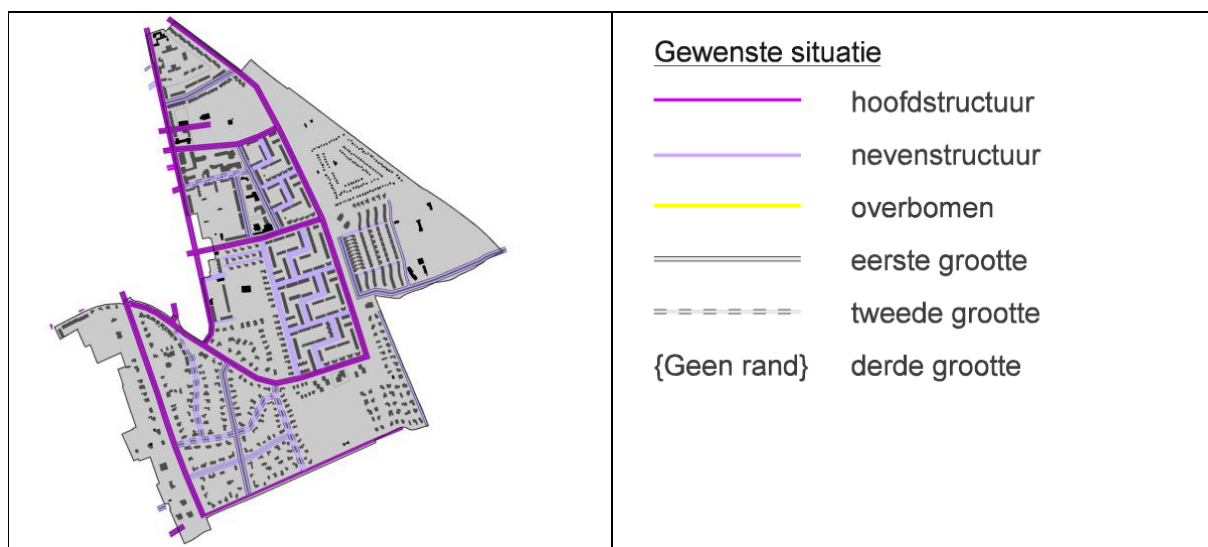
Het bomenstructuurplan omvat de bomen die de ruimtelijke hoofdstructuur van de stad begeleiden. In Coendersborg valt de bomenhoofdstructuur samen met de hoofdverkeersstructuur. De bomen in de woonstraten vallen onder de nevenstructuur. De kwaliteit van de aanwezige straatbomen is over het algemeen voldoende. Ter plaatse van een aantal woonstraten en het centrumgebied is de kwaliteit van de bomen goed. Langs een klein deel van de bomenhoofdstructuur en een iets groter deel van de nevenstructuur is de kwaliteit slecht.

Het bomenstructuurplan geeft de ruimtelijke structuur van de stad aan. Voor de beleving van de ruimtelijke structuur zijn de bomen van groot belang. Een goed groeimilieu is van belang voor de bomen. Het beschermen van de bomen moet voorop staan bij de inrichting van de openbare ruimte. Bij het situeren van bijvoorbeeld nieuwe uitritten moet altijd rekening worden gehouden met de bomen in de straat. Mocht het door het groeiende autobezit in de toekomst noodzakelijk zijn extra parkeerplaatsen aan te leggen, dan mag dat niet ten koste van de aanwezige bomen gaan.

Op de volgende afbeeldingen is per straat te zien wat de kwaliteit van de bomen is en wat de gewenste situatie is.



*Bomenhoofdstructuur, kwaliteit aanwezige bomen in het plangebied Coendersborg*



*Bomenhoofdstructuur, gewenste situatie in het plangebied Coendersborg*



### **Privégroen**

Het aanwezige privégroen bepaalt in grote mate de kwaliteit van het plangebied. De overwegend groene voortuinen zijn mede bepalend voor het vriendelijke straatbeeld dat het plangebied kenmerkt. De private achtertuinen en collectieve tuinen bij de gestapelde bebouwing zijn van belang voor de verblijfskwaliteit van de bewoners. Het private groen vormt in het hele plangebied, maar met name in de Villabuurt, een groot deel van het aanwezige groen. Het private groen in de Villabuurt heeft naast de verblijfskwaliteit ook een ecologische betekenis met betrekking tot diverse diersoorten die hier voorkomen.



*Voortuinen in Coendersborg*

## Hoofdstuk 4 Ruimtelijke ontwikkeling

Met uitzondering van één gebied zullen geen grootschalige ontwikkelingen gaan plaatsvinden in het plangebied. De ontwikkelingen die worden verwacht worden verderop in dit hoofdstuk omschreven. Voor het overige is dit bestemmingsplan erop gericht de bestaande karakteristiek en kwaliteit te behouden en waar mogelijk te versterken. De typische opbouw van het gebied met een afwisseling van verschillende buurten is kenmerkend voor dit deel van de stad.



*Bestaande karakteristiek en ontwikkeling in het plangebied Coendersborg*

### 4.1 Uitbreiding van woningen binnen de bestaande karakteristiek

Eventuele ontwikkelingen moeten passen binnen de bestaande structuur. Dit bestemmingsplan is gericht op het behouden en versterken van de ruimtelijke karakteristiek. Het is niet de intentie het gebied geheel op 'slot' te zetten. Zo worden bij de woningen aan de achterzijde royale uitbreidingsmogelijkheden geboden.

### **Aaneengesloten bebouwing**

De stempels en straten met aaneengesloten bebouwing kenmerken zich door lange rijen en blokken waarbij de afwisseling niet binnen een rij wordt gevonden, maar juist in de ritmiek binnen een stempel. Het behoud van de rijen- en blokkentyping is van groot belang voor de ruimtelijke karakteristiek en kwaliteit. Veranderingen van en aan woningen mogen de voorgenoemde karakteristiek niet negatief beïnvloeden. Een dakopbouw is mogelijk met een binnenplanse ontheffing, maar is dus feitelijk alleen toegestaan wanneer het uniforme karakter van de rij woningen niet wordt ondermijnd. Wanneer in een rij reeds een dakkapel of dakopbouw is gerealiseerd, zal voor de overige woningen in de rij de dakkapel of dakopbouw op dezelfde manier uitgevoerd moeten worden. Dit geldt ook voor de overige vergelijkbare rijen binnen dezelfde stempel, zodat de eenheid van de stempel intact blijft. De collectieve en uniforme uitstraling moet in deze buurten worden behouden.

### **Individuele bebouwing**

De Verlengde Hereweg, de Villabuurt en de vrijstaande woningen in Klein Martijn kennen juist een individuele architectuur. Deze buurten worden juist door de afwisseling in architectuur en gebouwtyping gekenmerkt. Opbouwen en uitbreidingen bij deze woningen hoeven voor wat betreft het uiterlijke aanzien en de plaatsing niet afgestemd te worden op de omgeving. Het bestemmingsplan is hier duidelijk gericht op de open structuur door de bebouwing verplicht centraal op de kavel te plaatsen. Hierbinnen is de individuele invulling die elke eigenaar aan zijn woning kan geven kenmerkend voor de gevarieerde uitstraling. De samenhang in deze buurten wordt bepaald door de royale opzet en het vele private groen. Voor de villa's in het plangebied wordt een andere systematiek met betrekking tot de bouwregels gehanteerd dan bij de overige bebouwing. De gehanteerde systematiek komt sterk overeen met de bouwregels van de voorgaande, vaak oorspronkelijke, bestemmingsplannen. Op deze manier wordt het typerende karakter van de Villabuurt behouden voor de toekomst. Het villagegebied is echter met vijf verschillende bestemmingsplannen ontwikkeld, allen met kleine verschillen in de bouwregels. In dit bestemmingsplan is er voor gekozen om voor het gehele villagegebied dezelfde bouwregels toe te passen. Op de plankaart wordt nog wel onderscheid gemaakt in de maximaal toegestane hoogtes. Daarnaast is er een aanduiding die aangeeft waar behalve vrijstaande woningen ook twee-onder-één-kap-woningen toegestaan zijn, overeenkomstig de oorspronkelijke bestemmingsplannen.

## **4.2 Ontwikkelingen**

In het centrum van de wijk zijn de buurt- en wijkvoorzieningen gesitueerd, waaronder winkels, een supermarkt, scholen, een kerk, een zorginstelling en sportzalen. Deze terreinen zijn oorspronkelijk bestemd voor Bijzondere Bebouwing. Op deze terreinen was en is een gevarieerde bebouwingstypologie toegestaan. Dit is ingegeven door het feit dat bijvoorbeeld scholen en kerken hoofdzakelijk in lagere volumes, maar wel in grotere bouwvlakken, worden gebouwd, terwijl een zorginstelling, in combinatie met ouderenwoningen of appartementen in meer lagen wordt gerealiseerd. In dit gebied bevindt zich ook een kantoorgebouw, feitelijk een oneigenlijke ontwikkeling, veroorzaakt door een te kleine vraag naar voorzieningenfuncties destijds.

In het kader van het project "De Intense Stad" van enkele jaren geleden is het initiatief gelanceerd om de locaties die daarvoor in aanmerking kwamen te intensiveren, waarbij combinaties en stapeling van functies het uitgangspunt is. Inmiddels is er een aantal van deze projecten gerealiseerd of in ontwikkeling. Een mogelijke ontwikkeling, passend in de gedachte van "De Intense Stad", doet zich voor in dit voorzieningengebied.

Bij alle hieronder staande ontwikkelingen is uitgangspunt dat het parkeren op eigen terrein gaat plaatsvinden, hoofdzakelijk verdiept en inpandig.



*Ontwikkelingen in het plangebied Coendersborg*

### **Locatie 1**

De locatie wordt aan de oostzijde begrensd door de Beethovenlaan, aan de westzijde door de Chopinlaan en aan de noordzijde door de Sweelincklaan. Aan de zuidzijde bevindt zich een bestaand kantoor met parkeerterrein. De huidige bebouwing op de locatie bestaat uit een school, een gymnastieklokaal en een gebouw van NOVO. Het project bestaat uit 37 appartementen boven vervangende nieuwbouw van de school (GSV), daarnaast komen er ruimtes voor naschoolse opvang (SKSG). Boven de voorziening van NOVO (waarin onder andere dagopvang) komen 24 zelfstandige eenheden (t.b.v. cliënten NOVO) met woonkamers daarbij, en op de bovenste verdieping van dit gedeelte nog eens 5 woningen (short-stay) ten behoeve van een pilot voor familieleden van cliënten van NOVO. De bestaande gymzaal wordt net als het huidige pand van NOVO in de plannen geïntegreerd.

Er zijn in hoofdzaak twee nieuwe bouwvolumes. Aan de Sweelincklaan heeft het bouwvolume een hoogte van maximaal 6 bouwlagen, boven een ondergrondse parkeerkelder. Aan de Chopinlaan ter plaatse van NOVO heeft de bouwmassa een maximale hoogte van 5 bouwlagen. De gebouwen zijn plat afgedekt. Het accent van het complex wordt gelegd aan de Sweelincklaan. De bestaande gymzaal koppelt beide volumes en markeert de plek van de verspringende volumes. Zowel deze gymzaal als de bestaande bebouwing bestaan uit 1 bouwlaag en zijn in het plan als een plint opgenomen. Deze plint manifesteert zich aan de zijde van de Beethovenlaan, de onderlinge functies zijn aan deze zijde goed afleesbaar. De onderlinge gebouwen in deze plint worden door middel van een nieuwe doorgetrokken wand visueel gekoppeld. Deze wand is op een aantal plaatsen geopend om een doorzicht te geven naar binnengelegen open groene ruimtes. De parkeergarage ten behoeve van de appartementen aan de Sweelincklaan is inpandig onder het gebouw geprojecteerd.



*Montagefoto Chopinlaan (zicht op noordzijde/Sweelincklaan)*

Voor deze ontwikkeling geldt het vastgestelde stedenbouwkundig plan 'Chopinlaan'. De ruimtelijke en functionele aspecten van het stedenbouwkundig plan zijn overgenomen in dit bestemmingsplan.

## **Locatie 2**

Deze locatie bestaat uit twee deellocaties. Op de deellocatie die begrensd wordt door de Helperbrink, de Haydnlaan, de Sweelincklaan en de Beethovenlaan wordt de mogelijkheid onderzocht van uitbreiding en combinaties van de bestaande functies en de toevoeging van een appartementencomplex. Een nieuw appartementencomplex, gesitueerd op de hoek Helperbrink/Haydnlaan, maakt onderdeel uit van deze studie. Op deze plek en in hoogte gerelateerd aan het bestaande appartementencomplex op de andere hoek Helperbrink/Beethovenlaan zou dit hogere element een goede markering zijn van deze centrale voorzieningszone. Voor de ontwikkeling van deze locatie is het verder van belang dat de oriëntatie van de gebouwen naar buiten is gericht en voldoende transparantie en groene ruimte op deze locatie aanwezig blijft. Afgezien van het hogere element zou de overige bebouwing uit twee tot deels maximaal vijf bouwlagen kunnen bestaan.

Op de deellocatie gelegen op de hoek Haydnlaan/Helperbrink zou zich een transformatie van de bestaande functies kunnen voordoen naar de functie wonen, appartementen in maximaal vier bouwlagen, eventueel gecombineerd met voorzieningsfuncties. De ontwikkeling van grondgebonden woningen op deze locatie zou ook tot de mogelijkheden kunnen behoren.

Voor beide deellocaties is in dit bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarin bovenstaande mogelijkheden en voorwaarden zijn verwerkt.





*Bestaande Haydnschool op de hoek van de  
Helperbrink en de Haydnlaan*

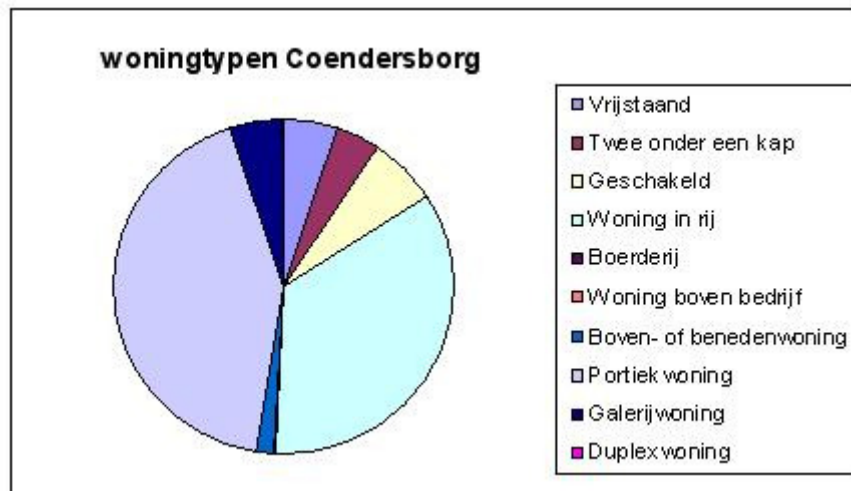


## Hoofdstuk 5 Functionele karakteristiek en gewenste ontwikkeling

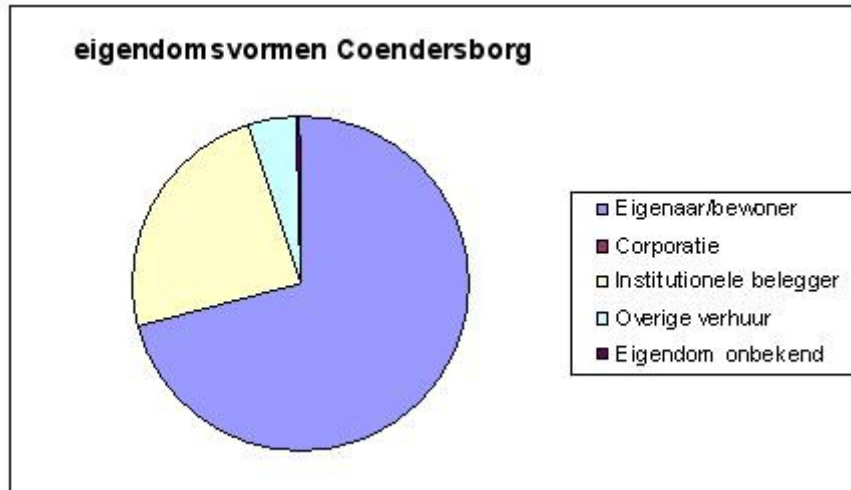
### 5.1 Wonen

De woningbouw in het gebied kenmerkt zich door een geleidelijke ontwikkeling vanaf de Hereweg en Helpman in de negentiende eeuw tot aan de grenzen van de gemeente (Klein Martijn) in de jaren negentig van de vorige eeuw. Nu die grenzen zijn bereikt, blijkt het gebied toch nog steeds ontwikkelcapaciteit te bezitten voor nieuwe woningen. De grotere, nu al bekende, zijn de potentiële ontwikkelingen rond de Chopinlaan, rond verpleeghuis Coendershof (Helperhof) en woningbouw rond Kempkensberg (valt buiten het plangebied Coendersborg). In het totale gebied staan anno 2006 circa 2.200 woningen en hierin wonen zo'n 2.100 huishoudens. Ruim 1.600 woningen staan in Coendersborg en een kleine 500 in de Villabuurt-oost. En dan zijn er nog circa 110 woningen van Villabuurt-West aan de Verlengde Hereweg die ook onder dit bestemmingsplan vallen.

Coendersborg is qua woningtypen een redelijk gemêleerde wijk. De dominante typen woningen zijn portieketagewoningen en rijenwoningen. Het grootste deel van de woningen, met name het gebied tussen Troelstralaan en Helperzoom, is tussen 1960 en 1975 gebouwd. Destijds was dit een buurt die vrijwel volledig in de particuliere sector werd gebouwd (voor het eerst in Groningen een 'middenstandsbuurt').

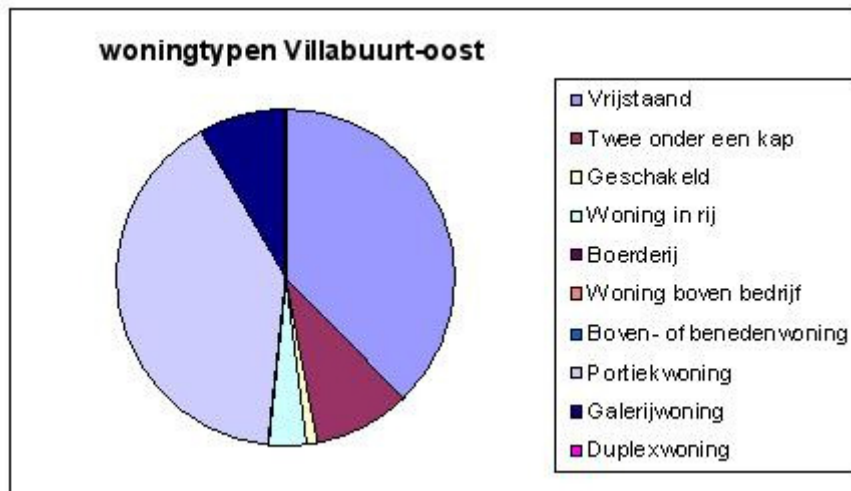


Op dit moment is ruim 70 procent van de woningen van eigenaar-bewoners, de rest nagenoeg allemaal van beleggers. De wijk oogt misschien als een typisch na-oorlogse wijk met de daarvoor typerende stempelstructuur, maar heeft niet de problemen die bij een gebied met vrijwel alleen sociale huurwoningen horen. Dat heeft ook tot gevolg dat er op dit moment geen ingrijpende processen van wijkvernieuwing spelen. Een ander onderscheid met 'typische' naoorlogse wijken is het feit dat de wijk kon aansluiten bij de voorzieningen van Helpman, zodat het patroon van de 'wijkgedachte' met een centrum midden in de wijk hier niet gevolgd werd.



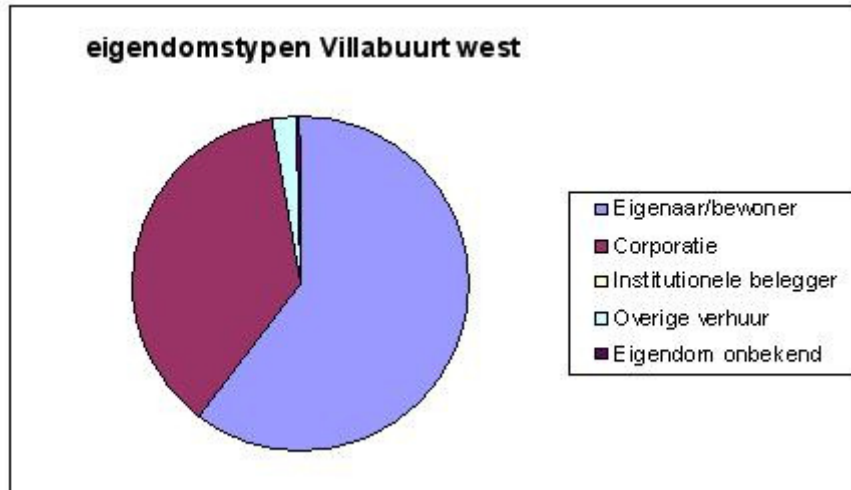
De wijk Klein Martijn is in de negentiger jaren gebouwd. Door zijn langgerekte noord-zuid vorm hoort een deel van de wijk getalsmatig bij Coendersborg en een deel bij de Villabuurt-oost.

Ruimtelijk gezien bestaat de Villabuurt-oost, de naam verwijst er al naar, vooral uit vrijstaande woningen. Het merendeel hiervan is gebouwd tussen 1960 en 1975. Dit type woningen neemt inderdaad het merendeel van de ruimte in de buurt in beslag, getalsmatig zijn er hier echter meer appartementen. Deze bevinden zich in de wijk vooral langs de Goeman Borgesiuslaan. Het zijn voor het merendeel kleinere wooneenheden. Daarnaast staat er nog een appartementencomplex aan de Bredeborg (Klein Martijn).



De appartementengebouwen zorgen voor ruim eenderde corporatiewoningen. Bijna alle overige woningen (circa 60 procent) zijn van eigenaar-bewoners.

Het deel van Villabuurt-west dat nog binnen dit bestemmingsplan valt, bestaat uit 110 woningen, waaronder ruim 90 appartementen. Het betreft onder andere drie blokken op de hoek van de Vestdijklaan en de Verlengde Hereweg. De rest van de woningen zijn van het type vrijstaand of twee-onder-een-kap.



De belangrijkste groepen huishoudens die voorkomen in het hele plangebied zijn ouderen en twee-oudergezinnen. Daarnaast in mindere mate, maar redelijk verspreid, middelbare stellen. Verder komen alle typen huishoudprofielen wel voor (vooral jongerenhuishoudens, jonge singles en middelbare singles, vooral in de appartementengebouwen). Opvallend is misschien het feit dat er weinig eenoudergezinnen wonen en vrij weinig jonge stellen.

Het plangebied Coendersborg is met uitzondering van de huurwoningen vooral een gebied van mensen die het zich kunnen permitteren hier te wonen en/of hier al heel lang wonen. De woonduur is in het algemeen hoger dan gemiddeld in de stad Groningen.

## 5.2 Bedrijvigheid en dienstverlening

In het plangebied komt relatief weinig bedrijvigheid voor. De enige échte bedrijvigheid wordt gevormd door het tankstation aan de Beethovenstraat 15 (geen verkoop van LPG). Iets ten noorden daarvan bevindt zich een kantoorgebouw van Royal Haskoning aan de Chopinlaan. Verder is enkel sprake van bedrijvigheid in de vorm van kantoren in met name de wat grotere panden langs de Verlengde Hereweg. Bestaande vestigingen worden vastgelegd. Langs de Verlengde Hereweg wordt voor bepaalde panden een binnenplanse ontheffing opgenomen voor functies als fysiotherapie, administratiekantoren et cetera, naast de dominante woonfunctie.



*Benzinestation aan de Beethovenlaan*





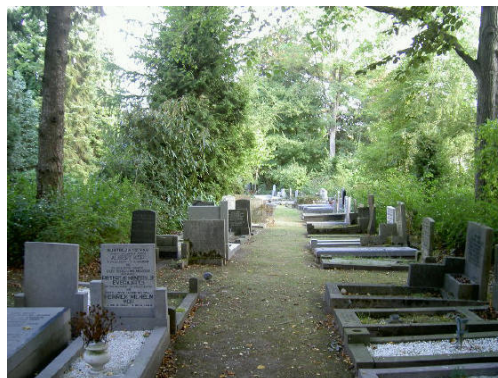
*Kantoor aan de Chopinlaan*

### **5.3 Voorzieningen**

Onder voorzieningen vallen onder meer scholen, verpleeghuizen en wooninstellingen. Vaak kennen dergelijke maatschappelijke voorzieningen ondersteunende dienstverlenende functies zoals ondersteunende intern gerichte horeca, boetiekjes en dergelijke. Het plangebied kent relatief veel van dit soort voorzieningen met een paar concentraties rond de Haydnlaan/Groenendaal (onder meer jeugdzorg, basisschool, gymnastieklokaal, kerk, verzorgingstehuis, huisartsenpraktijk, kinderdagverblijf), de Chopinlaan (onder meer gymnastieklokaal, NOVO), de Goeman Borgesiuslaan (onder meer kinderdagverblijf, tandartsen) en de Verlengde Hereweg (onder meer dierenarts, jeugdpsychiatrische kliniek). Aan de Esserweg ligt de begraafplaats Esserveld.



*School aan de Haydnlaan*



*Begraafplaats Esserveld*



Wat betreft horeca is sprake van een restaurant in de Coendersborg en een snackbar in het winkelstripje aan de Savornin Lohmanlaan. Uitbreiding van de horecafunctie is in principe niet wenselijk in het plangebied. Eventueel zou de Verlengde Hereweg in het gedeelte tussen de Goeman Borgesiuslaan en de Vestdijklaan mogelijk een locatie kunnen zijn voor bijvoorbeeld een luxe restaurant. Vooralsnog wordt de functie horeca in het plangebied echter gefixeerd op de bestaande vestigingen.



*Coendersborg*

## **5.5 Sport, recreatie, toerisme**

Wat betreft voorzieningen op het gebied van sport, recreatie en toerisme is het plangebied relatief goed voorzien. Aan de Savornin Lohmanlaan bevindt zich Tennispark Vorenkamp met bijbehorende kantine/theehuis en aan de Kooiweg zijn de voetbalvelden van de voetbalverenigingen Oranje Nassau, Amicitia en Blauw-Geel te vinden. Aan het Helperpad zijn kinderwerktuinen aanwezig en aan de Helperzoom ligt het grootschalige volkstuintuincomplex Tuinwijk.



*Tennispark Vorenkamp*



*Volkstuincomplex Tuinwijk*

## 5.6 Ecologie

### 5.6.1 Ecologische groenstructuur

Dit stadsdeel is rijk aan goed ontwikkeld en monumentaal groen. Het zijn de landgoederen, begraafplaats, volkstuinten en talrijke villatuinen die dit creëren.



*Kaart met ecologisch waardevolle gebieden en groenverbindingen in het plangebied Coendersborg*

Ecologisch gezien zijn vooral de kerngebieden Groenestein, Coendersborg, Esserveld en het volkstuincomplex Tuinwijk van belang. Hier leven belangrijke deelpopulaties van onder andere verschillende en zwaar beschermde vleermuissoorten, eekhoorns, marters, egels en talrijke vogelsoorten. Ook de flora van deze parken met kenmerkende stinzensoorten is vaak bijzonder rijk.





*Kerngebied Groenestein*

De verbindingzones Helperzoom, Coendershaag, Esserweg en Vestdijklaan zijn de vitale groenaders die deze kerngebieden voor genoemde diergroepen ontsluiten en verbinden. Verschillende vleermuissoorten gebruiken de boomstructuren als trekroute. Deze trekroutes zijn wettelijk beschermd. Behoud en versterking van deze zones is van groot belang. Genoemde kerngebieden en verbindingzones zijn vastgesteld op de Stedelijke Ecologische Structuurkaart van 2006/2007. De zuidelijke spoorzone tussen Helperpad en Noorderzanddijk kan als ondersteunend worden gezien.



*Verbindingszone Helperzoom*

Genetische uitwisseling en klimaatopwarming vragen om duurzame, goed functionerende verbindingen. Optimale stadsverbindingen zijn minimaal 25 meter breed en bevatten een boom-, struik- en kruidlaag om voor een doelsoort als eekhoorn en egel passeerbaar te zijn. Bij ruimtelijke ontwikkelingen geldt niet alleen het behoud van de genoemde kerngebieden en verbindingzones maar juist ook het veiligstellen en ecologisch functioneel houden van de zuidelijke ecologische stadspoort - Esserhaag, Esserveld, Coendershaag - als verbinding of aansluiting met het buitengebied en de Nationale Ecologische Hoofdstructuur.

Alle boomstructuren in het gebied zijn waardevol voor vogels en vleermuizen als nestplaats, voedselvoorziening en trekroute. Inrichting en beheer moeten afgestemd zijn op het Doelsoortenbeleid zuid.



### 5.6.2 Waterstructuur

Naast de bestaande vijvers in parken liggen de ecologisch waardevolle vijvers en waterstructuren met name aan de oostkant van het plan: Tuinwijk, Helperpad, Helperzoom en watergangen rond Esserveld. Deze wateren zijn belangrijke biotopen voor vissen, watervogels, amfibieën, libellen en vleermuizen. Voor ecologische wateren geldt dat gestreefd wordt naar een hogere waterkwaliteit (sanering riooloverstorten), doorzicht, doorstroming, ondergedoken waterplanten en het ontwikkelen van ecologische oevers. De bergingsvijver aan het Helperpad zou om een groene en voldoende beschermde verbinding langs de spoorzone te creëren aan de oostzijde over een minimale breedte van 20 meter gedempt kunnen worden.



*Waterstructuur langs de Helperzoom*

### 5.6.3 Overige aandachtspunten

De bouwwijze van huizen in dit stadsdeel kenmerkt zich nog door het voorzien in holten en spleten in daken en gevels. Deze holten zijn van belang voor waardevolle stadsdieren als gierzwaluwen, huismussen, roodstaarten en verschillende vleermuissoorten. De aantallen van deze soorten nemen stadsbreed af. Bij renovatie en nieuwbouwplannen is het noodzakelijk voorzieningen voor deze soorten als randvoorwaarde op te nemen.



## Hoofdstuk 6      Randvoorwaarden

### 6.1      Milieu

#### 6.1.1    Inleiding

Dit hoofdstuk bevat de milieuaspecten die relevant zijn voor het bestemmingsplan. Binnen het plangebied komt een aantal drukke wegen voor, zoals de Helperzoom, en aan oostkant van het plangebied ligt het industrieterrein Groningen Zuid-Oost.

De belangrijkste milieuaandachtspunten in het plangebied zijn:

8. geluidkwaliteit vanwege wegverkeer, spoor en industrie;
9. luchtkwaliteit;
10. externe veiligheid vanwege het spoor;
11. bedrijvigheid in de omgeving.

In de volgende paragrafen worden deze milieuaspecten toegelicht. Daarnaast wordt kort ingegaan op de bodemkwaliteit en de bedrijvigheid in het plangebied zelf.

#### 6.1.2    Geluid

##### Wegverkeerslawaai

In het plangebied ligt een aantal drukke wegen. Zoals in veel binnenstedelijke gebieden wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder voor wegverkeerslawaai voor woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen langs deze drukke wegen vaak overschreden. Het betreft in het plangebied de volgende wegen:

1. Helperzoom;
2. Van Ketwich Verschuurlaan;
3. Goeman Borgesiuslaan;
4. De Savornin Lohmanlaan;
5. Helperbrink.

De overige wegen in het plangebied zijn aangewezen als 30 kilometerzone en vallen als gevolg daarvan niet binnen de werkingssfeer van de Wet geluidhinder. Voor de bestaande situatie heeft de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van de wegen geen gevolgen. In het plangebied doen zich geen nieuwe situaties voor omdat het een consoliderend bestemmingsplan betreft. In het bestemmingsplan wordt dus niet voorzien in een uitbreiding van het bestaande aantal geluidsgevoelige functies. Wel wordt in het bestemmingsplan voor twee gebieden de mogelijkheid open gehouden voor een mogelijke functiewijziging in de toekomst. Via een wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om in de toekomst de functie wonen op die plekken te realiseren. In het betreffende voorschrift wordt opgenomen dat als dit in de toekomst aan de orde is de lokatie moet voldoen aan de eisen van de Wet geluidhinder en/of de dan geldende wetgeving c.q. voorschriften op milieugebied.

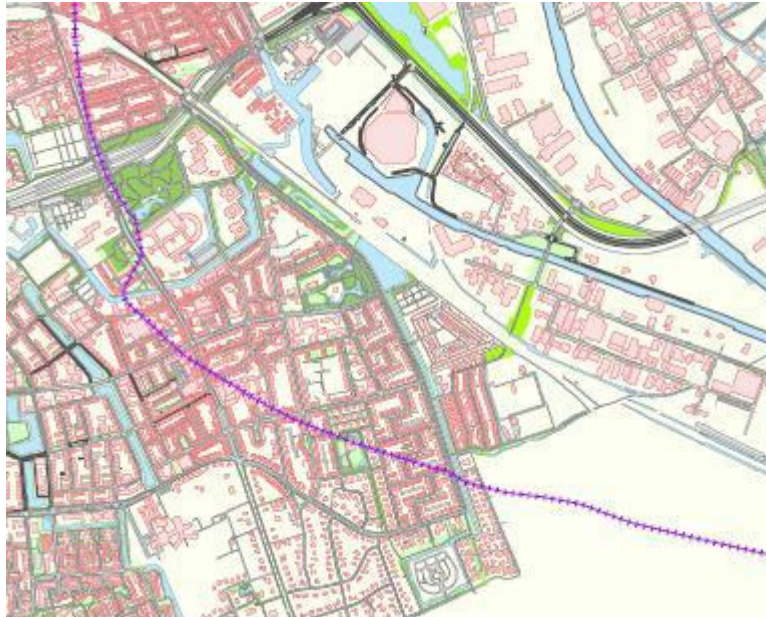
Om een duurzaam leefmilieu in het plangebied te bevorderen zijn in het verleden geluidreducerende maatregelen voorgesteld, te weten stil-asfalt op de Helperzoom (reeds gerealiseerd) en stil asfalt op de Verlengde Hereweg.

##### Spoorweglawaai

Het plangebied ligt langs de spoorlijnen Groningen-Assen en Groningen-Nieuweschans. Zoals in veel binnenstedelijke gebieden wordt de voorkeursgrenswaarde van 55 dB voor het spoor overschreden. Dit heeft echter voor de bestaande situatie binnen het plangebied geen consequenties. Nieuwbouw binnen de zone langs de spoorlijnen in het plangebied wordt niet mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan.

## Industrielawaai

Het plangebied ligt nabij een groot industrieterrein, te weten het bedrijventerrein Groningen Zuid-Oost. Het bedrijventerrein is gezoneerd in het kader van de Wet geluidhinder. Het plangebied ligt binnen de vastgestelde 50 dB(A)-geluidszone van het industrieterrein. Vanwege geluidbeperkende maatregelen en het vertrek van de energiecentrale en van andere bedrijven is de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein in de afgelopen jaren sterk verminderd. De actuele 50 dB(A)-contour is dan ook een stuk kleiner en deze ligt dichtbij de bestemmingsplangrens. Momenteel wordt gewerkt aan een nieuwe geluidszone voor het bedrijventerrein. Vooralsnog wordt in dit bestemmingsplan echter uitgegaan van de vastgestelde én vigerende geluidszone. Binnen deze zone bedraagt de geluidsbelasting, uitgezonderd een zone langs het spoor, minder dan 50 dB(A). De maximale grenswaarde van 55 dB(A) wordt nergens overschreden.



*Vastgestelde 50 dB(A)-geluidszone bedrijventerrein  
Groningen-Zuid-Oost*

Net als bij wegverkeer zijn het mogelijk de twee ontwikkelingsgebieden waarvoor in de toekomst een ontheffing moet worden aangevraagd. De verwachting is dat tegen die tijd de actuele zone al is vastgesteld, waardoor waarschijnlijk geen ontheffing hoeft te worden aangevraagd.

Tot slot liggen in en rondom het plangebied nog tal van kleinere andere bedrijven. De geluidsbelasting daarvan is gereguleerd in de milieuvergunningen en/of in algemene maatregelen van bestuur.

### 6.1.3 Bodemkwaliteit

De kwaliteit van de bodem in het plangebied varieert van plaats tot plaats. De bodemkwaliteit voldoet over het algemeen aan de normen die gekoppeld zijn aan het huidige bodemgebruik. Op locaties waar bedrijfsactiviteiten plaatsvinden of hebben plaatsgevonden (bijvoorbeeld garagebedrijven) is de kans op aanwezigheid van bodemverontreiniging groter. Dit kan ook het geval zijn bij ondergrondse tanks en als gevolg van dempingen en stortingen.

In de afgelopen jaren is voor een groot deel van het grondgebied van de gemeente Groningen een Bodembeheerplan en een bijbehorende Bodemkwaliteitskaart vervaardigd. In het Bodembeheerplan is aangegeven in welke situaties bodemonderzoek nodig is voordat grond kan worden hergebruikt. De aanpak van bodemonderzoek en -sanering is erop gericht om stagnatie in ruimtelijke en economische ontwikkelingen te voorkomen. Het verrichten van nadere bodemonderzoeken en het uitvoeren van eventuele saneringswerkzaamheden is een verantwoordelijkheid van de veroorzaker, de eigenaar en/of een belanghebbende. De gemeente ziet er op toe dat de sanering op de juiste manier wordt uitgevoerd. De gemeente voert ook zelf onderzoeken en saneringen uit. Soms in verband met (her)ontwikkeling van locaties maar ook als de bodemverontreiniging moet worden aangepakt in verband met de risico's voor mens en/of milieu.

#### **6.1.4 Luchtkwaliteit en geur**

De belangrijkste bronnen voor luchtverontreiniging zijn de drukke verkeerswegen in en om het plangebied. Deze bronnen zijn getoetst aan het Besluit Luchtkwaliteit 2005. Hieruit blijkt dat de luchtkwaliteit in het plangebied voldoet aan het Besluit Luchtkwaliteit.

De belangrijkste bron van eventueel geuroverlast vanwege bedrijvigheid is de Vagron. Bij bepaalde windrichtingen veroorzaakt het bedrijf stankoverlast in het plangebied. De normen waaraan het bedrijf moet voldoen zijn in de Wet milieubeheer en in de daarop gebaseerde vergunningen vastgelegd en deze worden niet overschreden. Het bevoegd gezag in deze is de provincie Groningen in kader van de Wet milieubeheer.

#### **6.1.5 Externe veiligheid**

Ten behoeve van deze veiligheidsparagraaf is binnen de gemeente Groningen een onderzoek verricht. Gekeken is naar:

1. de risicobronnen;
2. het bepalen en berekenen van de risico's;
3. en, indien nodig, het verantwoorden van de risico's.

Bij het aspect externe veiligheid kan onderscheid gemaakt worden tussen risico's vanwege bedrijvigheid en risico's vanwege transport. Voor bedrijven worden voorschriften met betrekking tot veiligheid opgelegd via de milieuvergunningen en via algemene maatregelen van bestuur. Binnen het plangebied is slechts kleinschalige bedrijvigheid aanwezig zonder significante risico's. Rondom het plangebied zijn weliswaar LPG-stations aanwezig, maar op een zodanige afstand dat geen sprake is van overschrijding van normen in het kader van de externe veiligheid.

Voor wat betreft de risico's vanwege transport is met name van belang het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor. Uit een eerste inventarisatie is gebleken dat er slechts één risicobron is, te weten de spoorlijn Groningen-Zwolle, respectievelijk Groningen-Nieuweschans. Het plaatsgebonden risico wordt nergens in het plangebied overschreden. Er is dus geen saneringssituatie. Het groepsrisico (GR) dient desondanks wel in kaart te worden gebracht (zie bijlage). Omdat het bij dit bestemmingsplan een reeds bestaande situatie van een dichtbebouwd gebied betreft is een verantwoording en motivering niet nodig voor dit bestemmingsplan. Over de weg is er geen risico omdat het alleen binnenstedelijke wegen betreft.

#### **6.1.6 Bedrijvigheid**

Het plangebied is voornamelijk een woonwijk. Bedrijven die zijn gelegen tussen of nabij woningen moeten passen binnen de categorieën 1 en 2 zoals die door de VNG in "Bedrijven en Milieuzonering" zijn beschreven. Categorie 3 bedrijven kunnen worden toegestaan voor zover de belasting van de desbetreffende bedrijven vergelijkbaar is met een categorie 1 en/of 2 bedrijf.

In het bestemmingsplan zal geen uitbreiding van de horecafunctie plaatsvinden. Het huidige tankstation in het plangebied wordt niet worden wegbestemd. Wel wordt door de regeling voorkomen dat het een LPG-tankstation kan worden in de toekomst.



Thuiswerken is bij recht mogelijk in het plangebied. Het betreft hier aan huis verbonden beroepen zoals advocaat, masseur et cetera. Hierbij dient de uitoefening van het beroep ondergeschikt te zijn aan het wonen. Voor de meeste beroepsuitoefeningen is geen vergunning nodig in het kader van de Wet milieubeheer. Mogelijk dat een aantal activiteiten onder een algemene maatregel van bestuur zal komen te vallen. Dit zal per situatie worden bekeken.

De mogelijke invloed en overlast van bedrijven is gering in de genoemde en toegestane categorieën. Regulering van de milieubelasting door die bedrijven vindt plaats met behulp van de Wet milieubeheer en/of op basis van de Algemene Plaatselijke Verordening. Bij een aanvraag van een nieuwe vestiging van een bedrijf wordt nauwgezet beoordeeld of aan de randvoorwaarden kan worden voldaan en of er hinder zal optreden.

### **6.1.7 Beheer**

Het afval in het plangebied dient conform het gemeentelijk beleid (AGG) plaats te vinden. Het plangebied is aangewezen als een gebied waarin wordt ingezameld met behulp van ondergrondse containers, minicontainers en gemeenschappelijke voorzieningen. Bij nieuwbouw kan afgeweken worden van het inzamelen via minicontainers bij grondgebonden woningen of via inpandige stallingsruimten waar een grotere rolcontainer staat bij appartementen door het voor eigen rekening plaatsen van ondergrondse containers.

### **6.1.8 Duurzaamheid**

De duurzaamheid met betrekking tot de milieuaspecten in het plangebied komen vooral tot uitdrukking doordat aan de hiervoor genoemde milieuwetgeving wordt voldaan. In een bestemmingsplan kan geen nadere invulling worden gegeven aan energie en duurzaam bouwen. Voor deze nadere invulling is andere regelgeving en beleid beschikbaar, waaronder het duurzaamheidsprogramma, het Bouwbesluit en de Groninger Woonkwaliteit (GWK). Duurzaamheid met betrekking tot het gebruik van groen en water in het bestemmingsplangebied is meegenomen in de paragraaf aangaande ecologie, 5.6.

## **6.2 Waterbeheer**

### **6.2.1 Algemeen**

De natuurlijke relatie van water met zijn omgeving ligt in steeds sterkere mate (mede) ten grondslag aan de ruimtelijke ontwikkeling. Het water als mede-ordenend principe. Water legt verbindingen tussen bodem, natuurlijke ontwikkeling en de gesteldheid en beleving van de woon- en werkomgeving. Bij de planvorming wordt in een vroegtijdig stadium overleg met waterbeheerders gezocht (watertoets). Doel is hierbij tot een zo natuurlijk mogelijk watersysteem te komen, dat is afgestemd op duurzame ontwikkeling, natuurlijke ontwikkeling en geohydrologie van het gebied. Door middel van functietoekenning worden de nagestreefde kwaliteiten benoemd.

Voorliggend bestemmingsplan betreft het gebied vanaf de 'rug' van de Hondsrug (de Verlengde Hereweg) tot aan de spoorlijn Groningen-Assen. Aan de noordzijde grenst het plan aan het Helperdiep. De gemeentegrens vormt aan de zuidzijde de begrenzing van het bestemmingsplan. In deze paragraaf wordt eerst de relatie tussen water en bodem in het gebied benoemd. Vervolgens wordt de verhouding water-riolering benoemd. Tot slot wordt de waterhuishouding in relatie tot de omgeving en het beleid besproken. Het waterplan van de gemeente dient hierbij als beleidskader.

### **6.2.2 Bodem**

De Hondsrug is een zand- en kleirug die zich van de stad Groningen tot voorbij Emmen uitstrekt en is ontstaan tijdens de ijstijden toen ijsmassa's enorme hoeveelheden zand en keileem omhoog stuwden. De geologische bodemopbouw van het plangebied bestaat daardoor voornamelijk uit fijn zanderig tot sterk siltige afzettingen en keileemafzettingen.

De bovengrond bestaat veelal uit leemhoudend zand en is één tot twee meter dik. Hieronder bevindt zich klei, leem en overig zanderig materiaal. In deze laag zitten ook grindhoudende lagen en er kunnen keien en stenen worden aangetroffen. De waterdoorlatendheid van zowel de bovenste als de tweede laag is matig. De gemiddelde grondwaterstand lijkt tussen de anderhalve en twee meter minus maaiveld te zitten. Dit kan door keilemlagen, grindlagen of andere storende lagen hoger of lager zijn. Over het algemeen zijn er geen klachten over grondwaterstanden bekend binnen dit gebied. De grondwaterstroming is oostelijk gericht. Vanaf de flanken van de Hondsrug stroomt het grondwater naar het lager gelegen poldergebied. De drooglegging lijkt in de huidige situatie dan ook voldoende groot te zijn. Bij nieuwbouw blijft dit wel een aandachtspunt.

In tegenstelling tot het grootste deel van de stad Groningen is in dit gebied een relatief groot maaiveldhoogteverschil waar te nemen. De maaiveldhoogte varieert van circa + zeven meter aan de noordwestzijde tot circa + één meter in het oosten van het plangebied.

### **6.2.3 Riolering**

In het plangebied bestaat het overgrote deel van de riolering uit een gemengd systeem; zowel huishoudelijk afvalwater als regenwater op wegen en daken wordt middels één buis afgevoerd naar de rioolwaterzuivering. In de relatief jonge buurt ten oosten van de Helperzoom, Klein Martijn, ligt wel een gescheiden rioolsysteem.

Bij nieuwbouw of herinrichting van woongebieden moet de riolering gescheiden worden aangelegd waarbij het uitgangspunt gehanteerd wordt om regenwater af te voeren naar het oppervlaktewater. Het infiltreren in de bodem kan ook, mits het water vervolgens ondergronds afgevoerd wordt naar het oppervlaktewater. Zonder deze afvoer is de infiltratiecapaciteit van de grond waarschijnlijk te laag om het regenwater in de bodem te laten wegzakken. Door regenwater af te koppelen van het gemengde rioolsysteem en naar het oppervlaktewater te leiden wordt het bestaande rioolstelsel ontlast en wordt de waterkwaliteit van het oppervlaktewater verhoogd.

### **6.2.4 Waterhuishouding**

In het plangebied is relatief weinig open water aanwezig. Aan de noordzijde van het plan ligt het Helperdiep welke onderdeel uitmaakt van de boezem van het waterschap Hunze en Aa's. Aan de oostzijde liggen de vijvers langs de Helperzoom. Het waterpeil in deze wateren is +0.57 NAP. Rondom de begraafplaats bevindt zich een grote watergang en in het park Groenestein liggen nog enkele (solitaire) vijvers.

Het weinige oppervlaktewater moet behouden en zo mogelijk versterkt worden. Bij de toename van bebouwd en verhard oppervlak moet rekening worden gehouden met het compenseren van oppervlaktewater. De nieuwe vijvers moeten veilig en ecologisch ingericht zijn. Door de aanleg van plasbermen en ondiepe gedeeltes kan hieraan worden voldaan. Bij de bouw van woningen en gebouwen moeten duurzame materialen gebruikt worden. Materialen die uitlogen, zoals zink en lood, mogen niet worden toegepast.

## **6.3 Veiligheid**

Ten aanzien van veiligheid kan worden opgemerkt dat er in het plangebied voor het overgrote deel gewoond wordt. Dit komt ten goede aan de sociale veiligheid. De doorgaande routes worden ook 's avonds en 's nachts goed verlicht en veelvuldig gebruikt.

#### **6.4 Kabels, leidingen en straalpaden**

Door het plangebied lopen enkele voor het bestemmingsplan relevante kabels en leidingen. Parallel aan de Helperzoom loopt een aardgastransportleiding. Ter hoogte van de Saaksumborg ligt de leiding onder de groenstrook en hij buigt bij de gemeentegrens af naar het westen om vervolgens parallel aan de Esserweg en een deel Verlengde Hereweg naar het nutsgebouwtje bij de Gezellelaan te lopen. Een aftakking hiervan loopt verder naar het noorden door en gaat ter hoogte van Verlengde Hereweg nummer 177 richting het westen om daar het plangebied van dit bestemmingsplan te verlaten. Andere aftakkingen lopen langs de Helperbrink en de Bloemersmaborg. De leidingen als zodanig zijn op de plankaart aangeduid en in de regels opgenomen.

## Hoofdstuk 7 Juridische toelichting

### 7.1 Algemeen

Het bestemmingsplan Coendersborg 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 bouwvergunningen 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 ontheffingen opgenomen, alsmede een wijzigingsbevoegdheid voor het gebied Helper Brink. Dit bestemmingsplan is gemaakt conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 en 'Strakke Plannen, Handboek Bestemmingsplannen Gemeente Groningen'. Daarin zijn de regels gestandaardiseerd. De bestemmingsregels zijn opgemaakt in een vaste indeling en bevatten in principe voor elke bestemming achtereenvolgens: een bestemmingsomschrijving, bouwregels, nadere eisen, ontheffing van de bouwregels, specifieke gebruiksregels, ontheffing van de gebruiksregels, en waar nodig een aanlegvergunningstelsel.

De papieren plankaart bestaat uit één kaartblad met schaal 1:2000. De kaart is getekend conform de landelijke richtlijnen (SVBP 2008, Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen). Voor het overige is gebruik gemaakt van het handboek 'Strakke Plannen, Handboek Bestemmingsplannen Gemeente Groningen'. De plankaart geeft in samenhang met de regels de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied aan.

Het bestemmingsplan is digitaal gemaakt. De digitale kaart is variabel in schaal doordat kan worden in- en uitgezoomd, en bezit een meetfunctie. Het digitale plan is raadpleegbaar via het internet ([www.bestemmingsplannen.groningen.nl](http://www.bestemmingsplannen.groningen.nl)). Vooralsnog heeft een digitaal plan geen juridische status. Er kunnen dan ook geen rechten aan ontleend worden. De papieren versie is de rechtsgeldige.

## 7.2 Geldende bestemmingsplannen en overige regelingen

In het plangebied vigeren momenteel de onderstaande (bestemmings)plannen. Deze worden geheel of gedeeltelijk door het voorliggend bestemmingsplan vervangen.

### Coendersborg

| Nummer | (Bestemmings)plan  | Vastgesteld door de gemeenteraad | Goedgekeurd door Gedeputeerde Staten          |
|--------|--|----------------------------------|---|
| 71     | Plan Groenestein I (wijziging Plan van Uitbreiding in onderdelen voor gebied tussen spoorweg Groningen-Assen, toegangsweg PEB en Haydnlaan)  | 29 september 1958, nummer 5      | 3 april 1959, nummer 1614/15, 1e afdeling     |
| 82     | Plan Groenestein (herziening en aanvulling uitbreidingsplan Groenestein I voor gebied tussen spoorweg Groningen-Assen, weg ten zuiden van Groenestein, Haydnlaan, toegangsweg PEB en terrein ten westen van oostelijke randweg)  | 4 april 1960, nummer 21          | 26 augustus 1960, nummer 8511/QQ, 1e afdeling |
| 87     | Coendersborg (wijziging en aanvulling uitbreidingsplan in onderdelen voor gebied begrensd door gedeelte bestaande bebouwing langs Troelstralaan en Haydnlaan, weg ten zuiden van Groenestein, spoorlijn Groningen-Assen, grens met gemeente Haren, Esserveld en bestaande bebouwing Villapark) | 29 augustus 1960, nummer 1       | 27 januari 1961, nummer 17438, 1e afdeling    |
| 89     | Coendersborg (wijziging en aanvulling uitbreidingsplan in onderdelen voor gebied begrensd door gedeelte bestaande bebouwing langs Troelstralaan en Haydnlaan, weg ten zuiden van Groenestein, spoorlijn Groningen-Assen, grens met gemeente Haren, Esserveld en bestaande bebouwing Villapark) |                                  | 19 mei 1961, nummer 2253/27, 1e afdeling      |
| 95     | Coendersborg (wijziging en aanvulling uitbreidingsplan in onderdelen voor gebied begrensd door gedeelte bestaande bebouwing langs Troelstralaan en Haydnlaan, weg ten zuiden van Groenestein, spoorlijn Groningen-Assen, grens met   | 29 augustus 1960, nummer 1       | 27 januari 1961, nummer 17438, 1e afdeling    |



| <b>Nummer</b> | <b>(Bestemmings)plan</b>  | <b>Vastgesteld door de gemeenteraad</b> | <b>Goedgekeurd door Gedeputeerde Staten</b>     |
|---------------|---|---|---|
|               | gemeente Haren, Esserveld en bestaande bebouwing Villapark)       |   |   |
| 97            | Groenendaal   |   | 13 februari 1962, nummer 628/37, 1e afdeling    |
| 99            | Coendersborg (situatie Domela Nieuwenhuislaan)                    |   | 19 juli 1962, nummer 9045/68, 1e afdeling       |
| 101           | Coendersborg  |   | 21 augustus 1962, nummer 11757/38, 1e afdeling  |
| 104           | Coendersborg (grondverkoop Chopinlaan en Beethovenlaan)           |   | 20 november 1962, nummer 17155/40, 1e afdeling  |
| 105           | Coendersborg (situatie tankstation Beethovenlaan)                 |   | 20 november 1962, nummer 17310/41, 1e afdeling  |
| 134           | Bestemmingsplan voor een terrein ten noorden van de Schaperstraat | 26 september 1966, nummer 17            | 9 januari 1967, nummer 23195/24, 1e afdeling    |
| 141           | Coendersborg II   | 28 november 1966, nummer 28             | 16 mei 1967, nummer 1743/68, 1e afdeling        |
| 142           | Coendersborg III  | 30 januari 1967, nummer 18              | 19 september 1967, nummer 6183/100, 1e afdeling |
| 160           | Coendersborg  |   | 2 december 1969, nummer 22000/24, 1e afdeling   |
| 185           | Groenestein II  | 5 juni 1972, nummer 8                   | 19 december 1972, nummer 20334/22, 2e afdeling  |
| 302           | Coendersborg V (De Savornin Lohmanlaan)                           | 25 januari 1984, nummer 28              | 8 mei 1984, nummer 8834/19/3, 2e afdeling       |
| 315           | Coendersborg VI (Cort van der Lindenlaan)                         | 19 december 1984, nummer 30             | 9 juli 1985, nummer 9160/28/20, afdeling WPZ    |

### Klein Martijn

| <b>Nummer</b> | <b>(Bestemmings)plan</b>   | <b>Vastgesteld door de gemeenteraad</b> | <b>Goedgekeurd door Gedeputeerde Staten</b>     |
|---------------|--|---|---|
| 87            | Coendersborg (wijziging en aanvulling uitbreidingsplan in onderdelen voor gebied begrensd door gedeelte bestaande bebouwing langs Troelstralaan en Haydnlaan, weg ten zuiden van Groenestein, spoorlijn Groningen-Assen, grens met gemeente Haren, Esserveld en bestaande bebouwing Villapark) | 29 augustus 1960, nummer 1              | 27 januari 1961, nummer 17438, 1e afdeling      |
| 239           | Eemskanaal IV/Coendersborg IV  | 4 september 1978, nummer 24             | 2 oktober 1979, nummer 18289/40/1L, 2e afdeling |
| 345           | Klein Martijn (Coendersborg)   | 27 juni 1990, nummer 13                 | 26 februari 1991,                               |

### Villabuurt

| <b>Nummer</b> | <b>(Bestemmings)plan</b>   | <b>Vastgesteld door de gemeenteraad</b> | <b>Goedgekeurd door Gedeputeerde Staten</b>    |
|---------------|--|---|--|
|               | Plan van Uitbreiding   | 29 augustus 1939, nummer 2a             | 5 september 1940, letter F, 1e afdeling        |
| 248           | Villapark I  | 5 februari 1979, nummer 14              | 25 maart 1980, nummer 10897/13/8, 2e afdeling  |
| 289           | Verlengde Hereweg West IV  | 8 februari 1982, nummer 12              | 22 maart 1983, nummer 8078/12/B15, 2e afdeling |
| 339           | Aanvullende voorschriften (II) ten behoeve van zone langs de Verlengde Hereweg | 11 september 1989, nummer 9             | 10 april 1990, nummer 10622, afdeling WPZ      |

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

| <b>Nummer</b> | <b>(Bestemmings)plan</b>                    | <b>Vastgesteld door de gemeenteraad</b> | <b>Goedgekeurd door Gedeputeerde Staten</b> |
|---------------|---|---|---|
|               | Uniforme voorschriften openbaar vaarwater   | 29 mei 1997, nummer 5n                  | 25 augustus 1997, nummer 97/9203/RRB        |
|               | Uniforme voorschriften prostitutiebedrijven | 28 maart 2001, nummer 5a                | 25 juni 2001                                |
|               | Aanvullende voorschriften gebruik           | 25 juli 1994                            | 20 oktober 1994                             |
|               | Uniforme voorschriften bijgebouwen          | 7 maart 1977, nummer 12                 | 24 april 1978, nummer 12573/29 2e afdeling  |
|               | Uniforme voorschriften industrieterreinen   | 21 april 1975, nummer 23                | 22 juni 1976, 14146 LLL, 2e afdeling        |

## **7.3 Toelichting op de artikelen**

### **7.3.1 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 Centrum**

De bestemming Centrum omvat het buurtwinkelcentrum aan De Savornin Lohmanlaan. Er is ruimte voor detailhandel, een tankstation (zonder LPG) en horeca 1 en 2. Bijzonder bij deze bestemming is dat buiten de bouwgrens aan de gevel aangebrachte reclameuitingen mogen worden aangebracht.

##### **Artikel 5 Dienstverlening**

De bestemming Dienstverlening is van toepassing op een perceel ten noorden van het winkelcentrum en op een perceel aan de westzijde van de Verlengde Hereweg. De bestemming omvat kantoren, zakelijke dienstverlening, maatschappelijke dienstverlening en een bedrijfswoning, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'.

##### **Artikel 6 Groen**

De bestemming Groen omvat de hoofdgroenstructuur in het plangebied. Het gaat hier onder meer om park Groenestein, het park rondom de Coendersborg en diverse kleinere groenstructuren. Ook de laanbeplanting aan weerszijden van de Verlengde Hereweg is voorzien van de bestemming Groen.

##### **Artikel 7 Horeca**

De horecabestemming heeft betrekking op de Coendersborg, waar horeca van de tweede categorie is toegestaan.

##### **Artikel 8 Maatschappelijk**

In het plangebied komen diverse maatschappelijke voorzieningen voor. Ook de begraafplaats Esserveld valt onder deze bestemming. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor een tweetal locaties waarvan de bestemming kan worden gewijzigd naar Wonen 1 of waar de bouwgrenzen kunnen worden aangepast. Voor het toepassen van deze bevoegdheid gelden wel de nodige voorwaarden. Binnen de bestemming Maatschappelijk zijn woningen mogelijk, voor zover de gronden zijn voorzien van de aanduiding 'wonen'.

##### **Artikel 9 Recreatie**

Het volkstuintencomplex Tuinwijkstraat is voorzien van de bestemming Recreatie. Er zijn volkstuinten, groentetuinen, dagrecreatieve voorzieningen en verblijfsrecreatieve voorzieningen toegestaan. Recreatieve bewoning is slechts toegestaan door personen die hun hoofdverblijf elders hebben. Per tuinperceel mag één gebouw worden opgericht waarvan de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 40 m<sup>2</sup>. Het gebruiken of laten gebruiken van de gronden en gebouwen ten behoeve van permanente bewoning is expliciet opgenomen als strijdig gebruik.

##### **Artikel 10 Sport**

Tennispark Vorenkamp en de sportvelden aan de Kooiweg kennen de bestemming Sport. Er is ruimte voor sportbeoefening en additionele voorzieningen, waaronder een kantine, tribunes, kleedruimtes en lichtmasten.

##### **Artikel 11 Tuin**

Op een tweetal locaties is de bestemming Tuin toegekend. Op deze gronden is geen bebouwing toegestaan, maar is alleen ruimte voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen.

### **Artikel 12 Verkeer**

De bestemming Verkeer omvat de verkeersstructuur in het plangebied. Het gaat hier om alle wegen en woonstraten. Binnen de bestemming zijn eveneens fiets- en voetpaden, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, bermen en groenvoorzieningen, oevers, taluds, waterlopen en waterpartijen toegestaan.

### **Artikel 13 Verkeer - Railverkeer**

De spoorlijn Groningen-Zwolle heeft de bestemming Verkeer - railverkeer gekregen, waarbinnen spoorwegverkeer en wegen, voet- en fietspaden, ter plaatse van de aanduiding 'verkeer' zijn toegestaan. Ook zijn groenvoorzieningen, bermen en waterlopen mogelijk.

### **Artikel 14 Water**

De bestemming Water is van toepassing op de waterstructuur langs de Helperzoom. Er is ruimte voor water, bermen, groenvoorzieningen, oevers en taluds. Ter plaatse van de aanduiding 'verkeer' zijn wegen, voet- en fietspaden toegestaan.

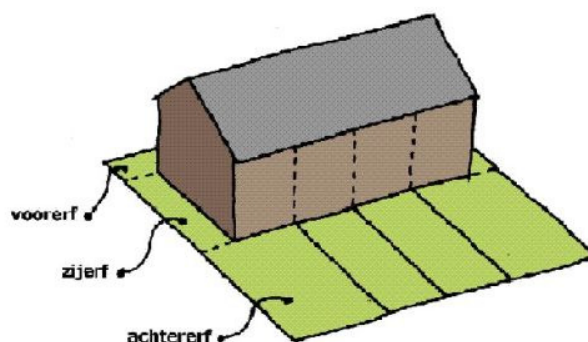
### **Artikel 15 Wonen 1**

Binnen het bestemmingsplan Coendersborg is sprake van twee woonbestemmingen; Wonen 1 en Wonen 2. Wonen 1 is van toepassing op de woningen die zijn gebouwd in de zogenaamde stempel- en stratenstructuur (zie onder meer paragraaf 3.1 over deze structuren). De bestemming ziet op wonen, bijzondere vormen van huisvesting, zoals begeleid wonen en kamerverhuur en logies met ontbijt, met dien verstande dat deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en ten dienste van deze functie niet meer dan twee (slaap)kamers voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt. Op specifieke aangeduide locaties is maatschappelijke dienstverlening op de begane grond toegestaan. Verder is er ruimte voor garageboxen, ter plaatse van de aanduiding 'garage'.

De regels van de bestemming Wonen-1 zijn gericht op behoud en versterking van de ruimtelijke karakteristiek, maar het is niet de intentie het gebied geheel op 'slot' te zetten. Zo worden bij de bestaande woningen aan de achterzijde royale uitbreidingsmogelijkheden geboden.

#### *Regeling voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen*

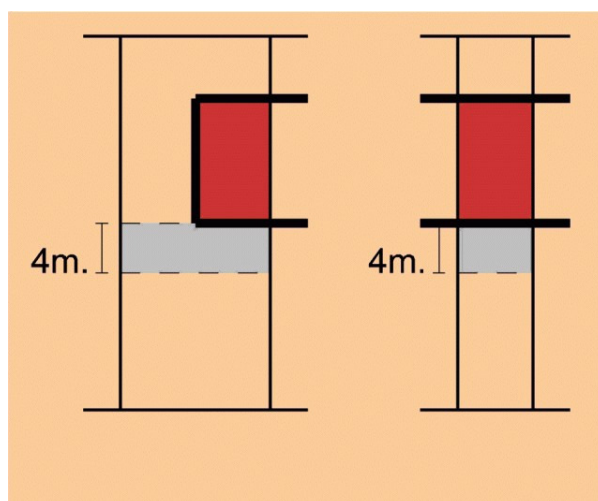
Voor de bouwmogelijkheden is het van belang op welk gedeelte van het erf gebouwd wordt. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn (bij recht) uitsluitend toegestaan op het achtererf.



*voorerf, zijerf en achtererf*

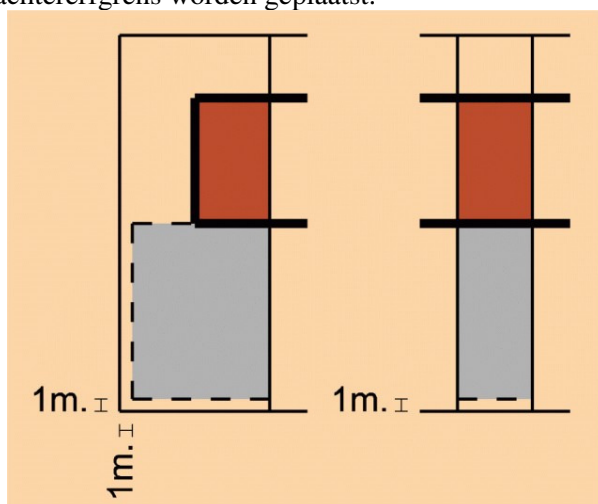
Aangebouwde bijgebouwen en aan- en uitbouwen zijn (bij recht) toegestaan, mits zij:

1. maximaal 3,5 meter hoog zijn, en;
2. maximaal 4 meter diep zijn, gemeten vanuit (het verlengde van) de achtergevel.



*aangebouwde bijgebouwen en aan- en uitbouwen*

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



*ligging aan het openbaar gebied*

Voor alle bebouwing op het achtererf tezamen, dus inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, geldt dat het achtererf voor maximaal 50% mag worden bebouwd tot een maximale oppervlakte van 50 m<sup>2</sup>.

### **Artikel 16 Wonen 2**

Binnen het bestemmingsplan Coendersborg is sprake van twee woonbestemmingen; Wonen 1 en Wonen 2. Wonen 2 is van toepassing op de meeste woningen die zijn gebouwd langs de Verlengde Hereweg, in de Villabuurt en in Klein Martijn (zie onder meer paragraaf 3.1 over deze gebieden). De bestemming ziet op wonen, bijzondere vormen van huisvesting, zoals begeleid wonen en kamerverhuur en logies met ontbijt, met dien verstande dat deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en ten dienste van deze functie niet meer dan twee (slaap)kamers voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt. Op specifieke aangeduide locaties zijn kantoren, zakelijke dienstverlening en medische instellingen toegestaan. Verder is er ruimte voor garageboxen, ter plaatse van de aanduiding 'garage'. Op daartoe aangeduide locaties zijn twee-aan-een gebouwde woningen toegestaan. Voor het overige zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan.



Ten aanzien van de bebouwing geldt voor hoofdgebouwen een horizontale diepte van niet meer dan 20 meter. De afstand van de gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrenzen mag niet minder dan de helft van de breedte van de voorgevel bedragen, met dien verstande dat deze afstand niet minder dan 5 meter bedraagt. De afstand van de gebouwen tot de achterste perceelsgrens bedraagt niet minder dan 5 meter. Bijgebouwen mogen uitsluitend binnen de bouwgrenzen én op het achtererf worden gebouwd. Voor vrijstaande bijgebouwen geldt een bouwhoogte van niet meer dan 3 meter. De afstand van bijgebouwen tot de zij- en achtererfgrens mag niet minder dan 1 meter bedragen. Aangebouwde bijgebouwen mogen geen grotere diepte hebben dan 4 meter, gemeten vanuit (het verlengde van) de achtergevel van het hoofdgebouw. Net als bij Wonen 1 zijn er diverse binnenplanse ontheffingsmogelijkheden opgenomen.

Tot slot geldt voor de bestemming Wonen 2 aan weerszijden van de Verlengde Hereweg een wijzigingsbevoegdheid waarbij aan de bestemming een aanduiding 'dienstverlening' kan worden toegevoegd. Daarmee zijn dan op de betreffende gronden kantoren, zakelijke dienstverlening en medische instellingen toegestaan. Uiteraard geldt hiervoor een aantal voorwaarden.

#### **Artikel 17 Leiding - Gas**

Door het plangebied loopt een aantal gasleidingen. Deze zijn op de kaart aangegeven met een daarbij behorende strook voor de aanleg, de instandhouding en de bescherming van deze leidingen.

#### **Artikel 18 Waarde - Archeologie-1**

Dit artikel bevat een regeling ter bescherming van archeologische verwachtingswaarden in het gehele plangebied. Deze regeling bestaat uit een stelsel dat archeologisch onderzoek voorschrijft bij het aanvragen van een reguliere bouwvergunning voor bouwwerken vanaf 250 m<sup>2</sup>. Bepaalde werkzaamheden vanaf een bepaalde oppervlakte én een bepaalde diepte zijn aan een aanlegvergunning gekoppeld, tenzij sprake is van normaal onderhoud of van reeds aangevangen werkzaamheden.

#### **Artikel 19 Waarde - Archeologie-2**

Deze bestemming heeft betrekking op gebieden binnen het plangebied waar sprake is van een hogere archeologische verwachtingswaarde dan in de rest van het plangebied. Archeologisch onderzoek is nodig bij het aanvragen van een reguliere bouwvergunning voor bouwwerken vanaf 100 m<sup>2</sup>. Tevens geldt een aanlegvergunningstelsel.

#### **Artikel 20 Waarde - Beschermd stadsgezicht**

Binnen het beschermde stadsgezicht Verlengde Hereweg zijn bepaalde ontheffingsmogelijkheden van de onderliggende bestemmingen uitgesloten. Er zijn juist wel weer andere ontheffingsmogelijkheden, waarbij als voorwaarde geldt dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ruimtelijke en functionele karakteristiek van het gebied. Deze dubbelbestemming kent eveneens een aanlegvergunningstelsel voor het graven en dempen van sloten en watergangen, het ontgronden, afgraven, egaliseren en ophogen van de gronden en het aanleggen van in- en uitritten.

#### **Algemene regels**

##### **Artikel 22**

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 in een bouwvergunningstoets en daarmee meer gebouwd kan worden dan is toegestaan.

##### **Artikel 23**

Dit artikel bevat enkele ontheffingsregels, 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 slotregels**

### **Artikel 24**

In dit artikel wordt de overtreding van het in een aantal bestemmingsbepalingen neergelegde verbod om zonder aanlegvergunning bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren aangeduid als een strafbaar feit. Dit is nodig, omdat artikel 1a, onder 2<sup>o</sup>, van de Wet op de economische delicten ten aanzien van een overtreding van artikel 3.3. van de Wet ruimtelijke ordening een expliciete strafbaarstelling in het bestemmingsplan eist.

### **Artikel 25**

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

### **Artikel 26**

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

## **Algemeen gebruiksverbod**

Dit bestemmingsplan bevat geen algemeen gebruiksverbod. Artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening voorziet hierin thans. Deze gebruiksbepaling heeft rechtstreekse werking.

Het volledige artikel luidt:

### **Artikel 7.10**

1. Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken in strijd met een bestemmingsplan, een projectbesluit daaronder begrepen, een beheersverordening, een besluit als bedoeld in artikel 3.40, 3.41 of 3.42, een voorbereidingsbesluit voor zover hierbij toepassing is gegeven aan het derde of vierde lid, een provinciale verordening of een algemene maatregel van bestuur, voor zover hierbij toepassing is gegeven aan artikel 4.1, derde of vijfde lid, onderscheidenlijk 4.3, derde of vierde lid, of een aanwijzing voor zover hierbij toepassing is gegeven aan artikel 4.2, derde lid, onderscheidenlijk 4.4, derde lid.
2. Een gedraging in strijd met een voorschrift dat is verbonden aan een krachtens deze wet verleende vergunning of ontheffing is verboden.
3. Overtreding van een verbod als bedoeld in het eerste of tweede lid is een strafbaar feit.

Het derde lid stelt de overtreding van het algemene gebruiksverbod strafbaar. Ook deze strafbepaling hoeft dus niet meer in het bestemmingsplan te worden opgenomen. Volgens artikel 1a, onder 2<sup>o</sup>, van de Wet op de economische delicten zijn overtredingen van regels, gesteld bij of krachtens artikel 3.1, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening, economisch delicten. Overtredingen van regels, gesteld bij of krachtens artikel 3.3 van de Wet ruimtelijke ordening, zijn in dit artikel eveneens aangemerkt als economische delicten, echter 'voor zover aangeduid als strafbare feiten'. Met het oog daarop voorziet, zoals hierboven al werd opgemerkt, artikel 24 in strafbaarstelling van het in het bestemmingsplan opgenomen verbod om zonder aanlegvergunning bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren.

## **Interpretatieve gebruiksbepalingen**

Interpretatieve gebruiksbepalingen kunnen per bestemming worden opgenomen wanneer binnen die betreffende bestemming behoefte is aan specifieke gebruiksregels of -verboden. Het algemeen gebruiksverbod zelf is opgenomen in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening (zie hierboven onder algemeen gebruiksverbod).

## **Wijzigingsbevoegdheid**

Dit bestemmingsplan bevat geen algemene procedureregels voor wijzigingsplannen. De procedure hiervoor is nu voorgeschreven in artikel 3.6 onder 5 van de Wet ruimtelijke ordening en heeft rechtstreekse werking. Dit artikel regelt dat deze procedure de weg moet volgen die is voorgeschreven in artikel 3.4 Algemene wet bestuursrecht. Dit betekent een terinzagelegging van 6 weken, gedurende welke zienswijzen kunnen worden ingediend. Burgemeester en wethouders besluiten vervolgens binnen 8 weken over de vaststelling van het wijzigingsplan.

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

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

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

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

Ter toelichting: Een uitbouw behoort functioneel tot het hoofdgebouw. Gebruikelijk is dat een aanbouw op grond van de jurisprudentie functioneel tot het hoofdgebouw kan behoren, afhankelijk van de vraag of het gaat om een aangebouwd bijgebouw of niet. Het voorliggend bestemmingsplan is op het punt van de functionele regeling duidelijk door de definitie in artikel 1. Hier is in de definitie van bijgebouw de functionele ondergeschiktheid van aanbouwen in de vorm van aangebouwde bijgebouwen, losgelaten, maar voor een vrijstaand bijgebouw geldt die functionele ondergeschiktheid nadrukkelijk nog wel.

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

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

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

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

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

#### *Ontheffing voor aan huis verbonden beroepen in een vrijstaand bijgebouw*

Voor het gebruik van *vrijstaande* bijgebouwen ten behoeve van een aan huis verbonden beroep is een ontheffing nodig. Hiertoe is een bevoegdheid voor burgemeester en wethouders opgenomen in lid 15.6 en lid 16.6.

*Ontheffing voor kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten*

Overige activiteiten, die niet vallen onder de aan huis verbonden beroepen, maar in bepaalde gevallen wel daarmee gelijk te stellen zijn, worden aangemerkt als beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteiten, die niet rechtstreeks passen binnen de woonbestemming. Zij zijn daarom niet bij recht toegestaan in dit plan. Wel is het mogelijk voor deze activiteiten een ontheffing te verlenen (zie lid 15.6 en lid 16.6, voor zover voorkomend op de bij dit plan behorende Lijst van bedrijfstypen wonen-werken (bijlage 2)).



## **Hoofdstuk 8            Uitvoerbaarheid / exploitatie**

Onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen heeft in het algemeen betrekking op nieuwe ontwikkelingen waarvoor bestemmingswijzigingen nodig zijn en die door de gemeente worden gerealiseerd. Het bestemmingsplan Coendersborg heeft echter betrekking op een reeds bebouwd deel van de gemeente, waarbij de ontwikkelingen aan het particuliere initiatief worden overgelaten. Met betrekking tot het bestemmingsplan spreekt men daarom ook wel van "toelatingsplanologie" als tegenhanger van "uitvoeringsplanologie". Daar waar de gemeente wél ontwikkelingen realiseert (zoals bijvoorbeeld het herinrichten van de openbare ruimte) zal de economische uitvoerbaarheid bij die ontwikkelingen worden aangetoond.

In het kader van de Grondexploitatiewet moet bij de vaststelling van een bestemmingsplan worden nagegaan of kostenverhaal heeft plaatsgevonden indien bepaalde nieuwe ontwikkelingen, waaronder de bouw van woningen, mogelijk worden gemaakt. De wet gaat er vanuit dat eerst geprobeerd wordt een privaatrechtelijke overeenkomst te sluiten met particuliere eigenaren. Als dat niet lukt biedt de wet een stok achter de deur voor kostenverhaal in de vorm van het exploitatieplan. Binnen dit bestemmingsplan wordt de bouw mogelijk gemaakt van een woning op een kavel aan de Verlengde Hereweg. De te verhalen kosten betreffen in dit geval enkel zogenaamde planontwikkelingskosten. Er is geen sprake van andere kosten zoals kosten van algemene voorzieningen, nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte. Binnen het project Helpermaar (waar de kavel onder valt) zijn gemeente en ontwikkelaar een totaalbedrag voor planontwikkelingskosten overeengekomen. De planontwikkelingskosten voor deze enkele kavel vallen onder dat overeengekomen bedrag. Binnen het bestemmingsplan Coendersborg is het als gevolg daarvan niet nodig een aparte overeenkomst met de ontwikkelaar te sluiten of een exploitatieplan vast te stellen.





## Hoofdstuk 9 Participatie

### 9.1 Participatie

Bij besluit van 15 april 2008 hebben burgemeester en wethouders het voorontwerpbestemmingsplan Coendersborg vrijgegeven voor inspraak en wettelijk vooroverleg ex artikel 10 Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 (Bro).

### 9.2 Inspraak

Over het voorontwerp-bestemmingsplan is een inspraakprocedure gevoerd op grond van de Algemene Inspraakverordening Groningen 2005. In het kader van deze procedure heeft het voorontwerpbestemmingsplan van 14 augustus tot en met 10 september 2008 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon schriftelijk op het bestemmingsplan worden gereageerd.

Van deze geboden mogelijkheid is door een drietal personen gebruik gemaakt:

1. A.J. van der Veen, Helper Esweg 14, Groningen
2. M. Guns, Chopinlaan 25, Groningen
3. Maatschap Coendersborg, J.C.G. Bos, Martinikerkhof 45, Groningen

Onderstaand zijn de brieven samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. Kopieën van de brieven zijn in de bijlage bij de bestemmingsplantoelichting opgenomen.

#### Ad. 1. A.J. van der Veen

Het bestemmingsplan Coendersborg wordt omschreven als een beheerplan. Het kan echter voor het Villapark grote gevolgen hebben. Te denken valt daarbij aan bijzondere vormen van huisvesting, verdichting van bebouwing, bouwwerken tot 10 meter, bijgebouwen tot 70m<sup>2</sup> en naamswijziging in Villabuurt. Inspreker vraagt op deze punten aanpassing van het bestemmingsplan.

#### Reactie:

Bij het opstellen van het bestemmingsplan Coendersborg is uitgegaan van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 en 'Strakke Plannen, Handboek Bestemmingsplannen Gemeente Groningen'. Daarin zijn de regels van een bestemmingsplan gestandaardiseerd. Ze zijn opgemaakt in een vaste indeling en worden binnen de hele gemeente Groningen gehanteerd. Slechts in zeer bijzondere situaties wordt van deze standaard afgeweken. De mogelijkheid voor bijzondere vormen van huisvesting zit standaard in de woonbestemming en geldt als gevolg daarvan ook voor het plangebied van het bestemmingsplan Coendersborg.

Om de waardevolle karakteristiek van de Villabuurt te behouden zijn hiervoor in het bestemmingsplan specifieke bouwvoorschriften opgenomen. De regeling voor aan- uit- en bijgebouwen zoals die in het bestemmingsplan Coendersborg voor de Villabuurt geldt, komt grotendeels overeen met de standaard voorschriften die bij alle nieuwe bestemmingsplannen gehanteerd worden. Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw voor wat betreft de maatvoering en positionering en hebben daardoor weinig tot geen invloed op de karakteristiek van de buurt.

Binnen de woonbestemming zijn bouwwerken mogelijk tot een hoogte van 5 meter en uitsluitend op het achtererf. Slechts met een ontheffing is de genoemde hoogte van 10 meter toegestaan. Een dergelijke ontheffing wordt slechts verleend als geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. Ook deze regeling komt voort uit de standaard. Hetzelfde kan opgemerkt worden met betrekking tot het mogelijk maken van bijgebouwen tot 70m<sup>2</sup>. In principe is maximaal 50m<sup>2</sup> aan bijgebouwen toegestaan. Slechts met een ontheffing kan maximaal 70m<sup>2</sup> worden toegestaan uitsluitend voor een aan huis verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit in een bijgebouw. Daarbij geldt dan tevens de voorwaarde dat het achter- en zijerf voor maximaal 50% respectievelijk 70% worden bebouwd.

Ten aanzien van de naamswijziging merken wij op dat bij het actualiseringsprogramma, waarbij meerdere oude bestemmingsplannen worden vervangen door enkele grotere, er niet aan valt te ontkomen dat namen van bestemmingsplannen worden gewijzigd. Dat is ook het geval bij het bestemmingsplan Coendersborg, waarin ook de Verlengde Hereweg, de Villabuurt en Klein Martijn zijn opgenomen. Omdat Coendersborg het grootste en centrale gebied van dit plan vormt en naar onze mening voor dit stadsdeel de meest sprekende naam is, is voor de naam Coendersborg gekozen. Deze naam dekt de lading van het bestemmingsplan het beste. Dit doet er niet aan af dat de officiële buurtnaam van de buurt van inspreker Villabuurt-Oost is én blijft.

#### Ad. 2. M. Guns

Inspreker reageert op de ontwikkelingen in het gebied tussen de straten Sweelincklaan, Chopinlaan en Beethovenlaan. Verkeerstechisch zal sprake zijn van een onverantwoorde situatie. De schaal is te intensief voor de locatie. Woningbouw is op deze plek niet gewenst eveneens vanwege de gevaarlijke verkeerssituatie. Ook zal er groen verdwijnen. Het woongenot van de omwonenden zal door de ontwikkelingen worden aangetast. In het bestemmingsplan wordt aangegeven dat op de locatie van het kantoorpand van Royal Haskoning voldoende openheid en groene ruimte aanwezig moet blijven. Dit is naar de mening van inspreker strijdig met het verdwijnen van al het bestaande groen op de ontwikkelingslocatie inclusief een aantal bomen uit het openbaar groen. Tot slot geeft inspreker aan dat vijf verdiepingen voor het kantorencomplex zonder extra parkeerplaatsen zal leiden tot nog meer parkeerdruk in de Chopinlaan.

#### Reactie:

Inspreker heeft op 15 mei 2008 eveneens een (gelijkluidende) inspraakreactie gegeven ten aanzien van het stedenbouwkundig plan Chopinlaan dat van 15 mei 2008 tot 26 juni 2008 ter inzage heeft gelegen. In het inspraakrapport bij dat stedenbouwkundig plan is ingegaan op deze reactie. Dit stedenbouwkundig plan is inmiddels op 28 januari 2009 door de gemeenteraad vastgesteld en wordt één op één in dit bestemmingsplan overgenomen. De wijzigingsbevoegdheid is daarmee vervangen door de inhoud van het stedenbouwkundig plan. Voor de volledigheid wordt hieronder een aantal tekstdelen, ten aanzien van verkeer en groen, uit dat inspraakrapport overgenomen.

*Verkeer: De gemeente is in overleg met de Groningse School Vereniging en de Haydyschool over de verkeersveiligheid in deze omgeving. Geconcludeerd is dat de huidige situatie verbeterd kan worden, de wijze waarop wordt onderzocht. Een parkeeronderzoek dat naar aanleiding van de inspraak op dit plan is uitgevoerd heeft aangetoond dat tijdens piekmomenten de capaciteit van de bestaande wegen wordt overschreden op een aantal plekken. De gemeente is bezig met planvorming om de verkeerssituatie rondom de scholen in het kader van de veilige schoolomgeving aan te passen. Binnen dit voorstel hebben we het over routing en parkeren (halen & brengen) van het autoverkeer. Voor de omgeving is een voorstel ingediend voor uitwerking van een aantal maatregelen. Geconcludeerd is dat het halen en brengen als gevolg van sec dit nieuwe bouwplan niet verslechtert, ergo naar verwachting zal het een, zij het minimale, verbetering met zich mee brengen. De NOVO krijgt bijvoorbeeld de beschikking over een aantal appartementen bij het dagverblijf wat resulteert in minder haal en breng bewegingen, de bewoners zijn immers dan al aanwezig. Om de verkeersveiligheid van de langzame verkeersdeelnemer te kunnen verbeteren is het nodig dat bij de entree van de school een eenzijdig stopverbod wordt ingesteld. Verder stellen wij voor om het halen en brengen te concentreren op de Sweelincklaan tussen de Chopin- en Beethovenlaan. Het voorstel hiertoe moet nog nader worden uitgewerkt.*

*Groen: In de huidige situatie is relatief veel groen aanwezig op het terrein. Bepalend voor de groenstructuur zijn vooral de groene randen met de bestaande lindebomen. De ontwikkelaar dient groen te compenseren in de nabijheid van het plangebied. Bij de nader uit te werken herinrichting van de verkeersstructuur dient ook ruimte gevonden te worden voor compensatiegroen. Het streven naar behoud is geen garantie voor behoud. Voor het plan moeten de verschillende belangen worden gewogen. De kap heeft geen onomkeerbaar gevolg voor het voortbestaan van stedelijke natuurwaarden. Uiteraard moet voor de uitvoering de flora en faunawet worden nageleefd. Door aanpassing van het plan worden de 3 lindebomen behouden. Het gevolg is dat er 15 bomen gekapt moeten worden waarvan 13 kapvergunningsplichtig. Binnen het plan worden 2 bomen gecompenseerd, de ontwikkelaar dient in de nabijheid nog 13 bomen te planten. De lindebomen aan de Chopinlaan kunnen worden gespaard, het spiegelen van de parkeerplaatsen is hierin een mogelijke oplossing. De benodigde fundering bij de uitrit zal echter zodanig in het wortelstelsel zitten dat deskundigen de kans groot achten dat de boom niet gezond blijft. De suggestie tot behoud van de bomen is weldegelijk omarmd en deze wordt door de ontwikkelaar op een nader te bepalen wijze in het plan verwerkt. De lindebomen aan de Chopinlaan blijven aldus gehandhaafd. Wat betreft de zwarte en ruwe berken zijn belangen afgewogen. De aard van de plannen en de functies die binnen de plannen worden verenigd neemt met zich mee dat binnen het bouwblok ook de niet-bebouwde delen heringericht moeten worden. In deze ruimtes worden voorzieningen zoals een schoolplein en parkeerplaatsen gerealiseerd. Deze herinrichting neemt met zich mee dat de bestaande bomen binnen het bouwvlak gekapt moeten worden. De ontwikkelaar dient zorg te dragen voor compensatie. Het groene karakter van de wijk wordt vooral bepaald door de groene bosachtige gebieden, afgewisseld met lanen en waterpartijen. De geprojecteerde bebouwing op de locatie is een hedendaagse invulling op een terrein die voor functies als deze is bedoeld. De bestaande hoofdgroenstructuur is ruim opgezet en wordt door deze ontwikkeling niet aangetast, immers de lindebomen aan de Chopinlaan blijven behouden.*

Voor het kantoorgebouw van Royal Haskoning geldt een maximale bouwhoogte van 11 meter oftewel drie bouwlagen. De wijzigingsbevoegdheid die op het perceel lag is inmiddels niet meer actueel aangezien het plan voor de noordelijke percelen nu definitief is en als zodanig in het bestemmingsplan Coendersborg is opgenomen. De wijzigingsbevoegdheid is daarom van het perceel afgehaald.

### Ad. 3. Maatschap Coendersborg, J.C.G. Bos

Een aantal personen heeft interesse in een appartement op de locatie Coendersborg. Deze personen zijn verenigd in de maatschap Coendersborg. Samen met Geveke Bouw is een idee voor appartementen uitgewerkt waarbij tegemoet wordt gekomen aan eerdere bezwaren van omwonenden. Het park blijft hierbij geheel in stand, de kinderspeelplaats blijft op dezelfde plaats gehandhaafd en het gebouw wordt meer in overeenstemming gemaakt met het huidige gebouw en zal qua grootte ongeveer hetzelfde vloeroppervlak hebben. De appartementen worden daardoor wel kleiner en de maatschap geeft de gemeente in overweging om ook de huidige parkeerruimte te bebouwen zodat er een gelijkwaardig aantal appartementen kan worden gerealiseerd. Het huidige gebruik past niet meer in een woonwijk, het gebouw is aan renovatie toe en men wil voorkomen dat het park verloedert. Gevraagd wordt een wijzigingsbevoegdheid op te nemen waarmee de bestemming gewijzigd kan worden naar een woonbestemming.

#### Reactie:

Op 15 december 2008 is per brief een reactie gegeven op onder meer de inspraakreactie van de maatschap. Voor een reactie wordt dan ook verwezen naar deze brief. Voor de volledigheid wordt ook hier aangegeven dat het voorontwerp-bestemmingsplan "Coendersborg" gericht is op het vastleggen van de huidige bebouwingsstructuren en functies.

Inspreker verzoekt om een functiewijziging van horeca naar wonen en om voor dit doel een wijzigingsbevoegdheid op te nemen. Aan deze wens wordt geen medewerking verleend omdat dit verzoek niet past in het beleid dat gehanteerd wordt bij het opstellen van bestemmingsplannen voor bestaande gebieden. Daarin worden alleen ingrijpende functiewijzigingen meegenomen als de inspraak hierover is afgerond en de raad met de nieuwe ontwikkeling heeft ingestemd. Op grond van de nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening is de druk op het actualiseren van oude bestemmingsplannen groter geworden. Als het verzoek zou worden ingewilligd loopt de vaststelling van het bestemmingsplan vertraging op. Bij de bouw van een aantal appartementen op de plek van het huidige restaurant gaat het om een functiewijziging die gevoelig ligt in de buurt en bij de gemeenteraad. Op 29 januari 2003 heeft de raad besloten geen medewerking te verlenen aan de bouw van 12 appartementen door Geveke Bouw. Ook in het geval van een wijzigingsbevoegdheid naar een kleiner aantal appartementen (waar inspreker in zijn inspraakreactie voor pleit) moeten ruimtelijke en functionele randvoorwaarden in het bestemmingsplan worden opgenomen, waaraan de nieuwe bouwplanontwikkeling getoetst moet worden. Deze voorwaarden zijn in het kader van het in procedure gebrachte bestemmingsplan niet opgesteld. Bovendien kan de buurt niet meer in het kader van de inspraak op het voornemen reageren, de inspraakperiode op het voorontwerp-bestemmingsplan is immers afgesloten.

### **9.3 Overleg**

In het kader van het overleg ex artikel 10 Bro is het voorontwerp bestemmingsplan toegezonden aan een aantal (overheids)instanties. De volgende instanties hebben gereageerd:

1. Provincie Groningen
2. VROM-Inspectie
3. Gasunie
4. Hulpverleningsdienst Groningen
5. Waterschap Hunze en Aa's
6. Rijksdienst voor archeologie, cultuurlandschap en monumenten
7. Commando DienstenCentra
8. KPN
9. NS
10. ProRail

De brieven, genoemd onder de nummers 1 tot en met 6, zijn in het navolgende samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. De brieven genoemd onder de nummers 7 tot en met 10 bevatten geen inhoudelijke opmerkingen. Kopieën van alle brieven zijn opgenomen in de bijlagen bij deze bestemmingsplantoelichting.

#### Ad. 1. Provincie Groningen

De provincie heeft beoordeeld of het bestemmingsplan Coendersborg het ruimtelijke beleid van de provincie doorkruist. Bij deze beoordeling is de wet- en regelgeving omtrent externe veiligheid, de provinciale milieudoelstellingen en de provinciale taken en bevoegdheden ten aanzien van het gebruik, het beheer en het onderhoud van provinciale (vaar)wegen betrokken.

De provincie merkt op dat met uitzondering van de bestemming Tuin bouwwerken, geen gebouw zijnde, kunnen worden opgericht met een grotere hoogte dan zes meter. Reclamemasten zijn hiervan niet uitgesloten. Volgens het Provinciaal Omgevingsplan 2 zijn nieuwe reclamemasten hoger dan zes meter niet toegestaan. Aangezien dit een concrete beleidsbeslissing betreft moet dit in bestemmingsplannen in acht worden genomen. Het bestemmingsplan Coendersborg is op dit punt in strijd met het recht.

#### Reactie:

Reclamemasten hoger dan zes meter zijn in het bestemmingsplan niet langer mogelijk.

Ten aanzien van het aspect externe veiligheid wordt een tweetal opmerkingen gemaakt. Geadviseerd wordt om ten aanzien van de in de gemeente aanwezige spoorwegen een risicoanalyse te laten uitvoeren. Het opstellen van een nieuw bestemmingsplan is het moment om een groepsanalyse uit te voeren om te bepalen of er sprake is van een groepsrisico van enige omvang. Ten aanzien van buisleidingen wordt opgemerkt dat indien de op de plankaart aangegeven buisleidingen zogenaamde hogedrukaardgastransportleidingen zijn geadviseerd wordt contact op te nemen met de Gasunie voor een berekening van het plaatsgebonden en het groepsrisico.

#### Reactie:

Wij delen de opvatting van de provincie Groningen betreffende het uitvoeren van een groepsrisicoanalyse. Daarom zijn - voorafgaande aan het opstellen van het bestemmingsplan - het plaatsgebonden risico en het groepsrisico vanwege de spoorlijn Onnen - Groningen berekend met het rekenprogramma RBM II. Uit deze berekeningen bleek dat het groepsrisico laag is en duidelijk onder de oriëntatiewaarde blijft. Op grond hiervan hebben wij in de toelichting op het bestemmingsplan aangegeven, dat een verantwoording van het groepsrisico niet noodzakelijk is. Conform de op dit moment voor het vervoer van gevaarlijke stoffen bij omgevingsbesluiten geldende 'Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen' moet een groepsrisicoverantwoording worden afgelegd bij elke overschrijding van de oriëntatiewaarde of bij een toename van het groepsrisico. Beide situaties zijn hier niet aan de orde. Wij hebben de rapportage van de risicoberekening als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

Bij de door de provincie Groningen genoemde transportleiding voor aardgas gaat het niet om een hogedrukleiding. De wet- en regelgeving betreffende externe veiligheid is daarom niet van toepassing op de gasleidingen binnen het plangebied.

Tot slot wordt ten aanzien van het aspect bodem opgemerkt dat het gewenst is in het plan op te nemen of de gemeente voornemens is feitelijk bodemonderzoek uit te voeren binnen het plangebied, onder andere op de aanwezige verdachte locatie Verlengde Hereweg 182.



#### Reactie:

Het verrichten van bodemonderzoeken en het uitvoeren van eventuele saneringswerkzaamheden is een verantwoordelijkheid van de veroorzaker, de eigenaar en/of een belanghebbende. Dagelijks krijgt de Milieudienst van de gemeente Groningen onderzoeksrapporten binnen en wordt het inzicht in de bodemkwaliteit in algemene zin beter. De bodemonderzoeken die bij de Milieudienst bekend zijn bevinden zich in het archief en zijn op afspraak in te zien (zie voor verder informatie [www.eloket.groningen.nl](http://www.eloket.groningen.nl)). Voor de locaties die verdacht zijn van een geval van ernstige bodemverontreiniging is een bodemonderzoek bij de aanvraag van een bouwvergunning in ieder geval noodzakelijk. De Woningwet en de gemeentelijke bouwverordening regelen in welke gevallen de aanvraag van een bouwvergunning vergezeld dient te gaan van een bodemonderzoek.

#### Ad. 2. VROM-Inspectie

Evenals de provincie geeft ook de VROM-inspectie aan dat het opstellen van een nieuw bestemmingsplan het moment is om, ook indien er geen nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden, een groepsrisicoanalyse uit te voeren om te bepalen of er sprake is van een groepsrisico van enige omvang. Geadviseerd wordt dan ook om ten aanzien van de in de gemeente aanwezige spoorwegen een risicoanalyse uit te voeren. Daarnaast wordt geadviseerd om contact op te nemen met de Gasunie in verband van het plaatsgebonden en groepsrisico van hogedrukaardgastransportleiding.

#### Reactie:

Verwezen wordt naar onze reactie op de brief van de provincie.

#### Ad. 3. Gasunie

De Gasunie geeft aan dat er in het plangebied een aantal gasleidingen liggen. Hiervoor gelden veiligheidsafstanden. Een gedeelte van het plangebied ligt binnen de 1% letaliteitsgrens van deze leidingen die ligt op respectievelijk 140 en 70 meter vanaf de leiding. Binnen de 100% letaliteitsgrens die op respectievelijk 70 en 50 meter vanaf de leiding ligt is geen sprake van een toename van het groepsrisico. De Gasunie heeft geconcludeerd dat het plaatsgebonden risico geen belemmering vormt voor realisatie van het plan aangezien zich geen kwetsbare objecten binnen de PR-10-6 contour bevinden. Wel verzoekt de Gasunie om de regels van het bestemmingsplan uit te breiden met een dubbelbestemming Leidingen volgens een bijgevoegd tekstvoorstel.

#### Reactie:

Uit de door de Gasunie verstrekte informatie over twee hogedrukaardgastransportleidingen buiten het plangebied blijkt dat binnen het invloedsgebied van deze leidingen geen sprake is van een toename van het groepsrisico. De 10-6 contour van de leidingen ligt op de leidingen zelf. Aangezien geen hogedrukaardgastransportleidingen door het plangebied lopen, is de Circulaire uit 1984 niet van toepassing. Hetzelfde geldt voor de binnenkort verwachte AMvB Buisleidingen. Op grond van het voorgaande is het opnemen van aanvullende voorschriften met betrekking tot buisleidingen of het wijzigen of uitbreiden van bestaande voorschriften niet aan de orde. Wel is een dubbelbestemming Leiding-Gas aan het bestemmingsplan toegevoegd voor de binnen het plangebied gelegen gasleidingen. Dit betreft echter een ombouw van reeds in het voorontwerp aanwezige voorschriften naar een ander systeem (een dubbelbestemming).

#### Ad. 4. Hulpverleningsdienst Groningen

De Hulpverleningsdienst Groningen concludeert dat geen sprake is van stijging van het groepsrisico, aangezien het bestemmingsplan het karakter heeft van een beheerplan. De ontwikkelingslocaties liggen niet in de buurt of invloedssfeer van risicobronnen. Ook ten aanzien van zelfredzaamheid zijn er geen knelpunten. Hetzelfde geldt voor de bereikbaarheid en bluswatervoorziening van het plangebied. Een advies van de regionale brandweer is dan ook niet aan de orde.

#### Ad. 5. Waterschap Hunze en Aa's

Het waterschap zou graag in het bestemmingsplan de mogelijkheid opgenomen zien om oplossingen van de wateropgaven in de wijk ruimtelijk mogelijk te maken om zodoende in een wijk met weinig water de kansen die zich aandienen om meer water mogelijk te maken te kunnen verzilveren.

#### Reactie:

Binnen relevante bestemmingen, zoals Groen, Verkeer, Verkeer-railverkeer, maar ook Maatschappelijk is water mogelijk. Mochten zich kansen voordoen om meer water in de wijk te realiseren dan is dit planologisch gezien mogelijk.

#### Ad. 6. Rijksdienst voor archeologie, cultuurlandschap en monumenten

De RACM stelt dat het bestemmingsplan Coendersborg niet als voldoende beschermend kan worden beschouwd in de zin van artikel 36 van de Monumentenwet. In zijn algemeenheid geldt dat er een rechtstreekse koppeling moet worden gelegd tussen de te beschermen waarden zoals aangegeven in de toelichting van de aanwijzing en de plankaart en voorschriften van het bestemmingsplan. De toelichting van de aanwijzing moet in zijn geheel als bijlage bij het bestemmingsplan worden opgenomen, zodat er vanuit de voorschriften van het bestemmingsplan rechtstreeks verwezen kan worden naar deze toelichting. Ook is het gebruikelijk een dubbelbestemming op te nemen om het beschermde stadsgezicht te begrenzen en daar voorschriften aan te verbinden.

Meer specifiek worden de volgende opmerkingen gemaakt.

1. Er is geen dwarsprofiel van de Verlengde Hereweg opgenomen. De bestemming Verkeer dekt in onvoldoende mate de karakteristieke indeling van deze weg. Binnen de bestemmingsomschrijving moet eveneens de laanbeplanting benoemd worden.
2. Een bestemming Tuinen zou een betere bescherming kunnen bieden aan de waardevolle beplanting, (solitaire) bomen, waterpartijen en structuren van de karakteristieke diepe voortuinen langs de Verlengde Hereweg. In artikel 11 zou toegevoegd moeten worden dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen op het zij- en achtererf niet meer dan 2 meter mag bedragen en dat deze op het voorerf niet meer dan 1 meter mogen bedragen, met uitzondering van bestaand karakteristiek hekwerk.
3. Binnen de bestemming Wonen-2 zou in de bebouwingsvoorschriften opgenomen moeten worden dat bij nieuwbouw het oprichten van de bebouwing dient plaats te vinden binnen de huidige bebouwingscontour. Ook zou binnen deze bestemming dat er niet meer hoofdgebouwen mogen worden opgericht op de kavel dan het bestaande aantal om het opsplitsen van kavels tegen te gaan.
4. Gevraagd wordt de monumenten op de plankaart aan te geven.

Reactie:

Naar aanleiding van de overlegreactie is een dubbelbestemming Waarde - beschermd stadsgezicht opgenomen in het bestemmingsplan. De gronden zijn mede bestemd voor het behoud (en herstel) van de ruimtelijke en functionele karakteristiek van het gebied. De inhoud van deze ruimtelijke en functionele karakteristiek is afgeleid van het aanwijzingsbesluit en de toelichting daarop. Deze documenten zijn tevens als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd (zie bijlage 1). De dubbelbestemming kent eigen bouwregels die met name bepaalde ontheffingsbevoegdheden binnen het beschermde stadsgezicht uitsluiten. Tevens is een nadere eisenregeling opgenomen op basis waarvan burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen aan het aantal, de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van het behoud (en herstel) van de ruimtelijke en functionele karakteristiek van het gebied. Tot slot voorziet de dubbelbestemming in een drietal ontheffingsmogelijkheden en een aanlegvergunningstelsel voor het graven en dempen van sloten en watergangen, het ontgronden, afgraven, egaliseren en ophogen van de gronden en het aanleggen van in- en uitritten. Voor de inhoud van de dubbelbestemming is aansluiting gezocht bij de inhoud van de drie bestemmingsplannen die voorheen voor het gebied van kracht waren. In de toelichting bij het aanwijzingsbesluit is aangegeven dat die vigerende bestemmingsplanregeling werd geacht aan het rechtsgevolg van bescherming van het gebied te voldoen. Daarmee kan het bestemmingsplan Coendersborg eveneens worden geacht aan het rechtsgevolg van bescherming van het gebied te voldoen.

# **Bijlage 1. Aanwijzingsbesluit en bijbehorende toelichting beschermd stadsgezicht Verlengde Hereweg**



15



RIJKSDIENST VOOR DE MONUMENTENZORG

Broederplein 41 - 3701 CD Zeist  
Postbus 1001 - 3700 BA Zeist  
☎ 030 - 698 32 11  
fax 030 - 691 61 89  
Rabobank 1923 21 757

De raad van de gemeente Groningen  
Postbus 20001  
9700 PB GRONINGEN

uw brief/kenmerk ons nummer behandeld door  
98/8263.b1 J.P.A.M. Corten

onderwerp datum  
Aanwijzing beschermde gezichten 18 MEI 2000  
bijlage  
7 aanwijzingsbesluiten  
7 begrenzingskaarten  
7 toelichtingen

Hierbij stuur ik u een afschrift van de besluiten van mij en mijn ambtgenoot van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 09 mei j.l., betreffende de aanwijzing als beschermd stadsgezicht van een zevental gebieden in de gemeente Groningen.

De bij de besluiten behorende begrenzingskaarten met toelichting zijn bijgesloten.

De Staatssecretaris van Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen,  
namens deze,  
de Directeur van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg,

(drs. A. M. Asselbergs)

|                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| <input type="checkbox"/>            | in vastloopplicht raed                           |
| <input checked="" type="checkbox"/> | op lijst van ingekomen stukken; voorstel         |
| <input type="checkbox"/>            | a.v.k.   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | b an w ter afdoening                             |
| <input type="checkbox"/>            | presadvies                                       |
| <input type="checkbox"/>            | betrokken bij behandeling doobetr. raadsvoorstel |
| <input type="checkbox"/>            |  |

|                 |             |
|-----------------|-------------|
| BESTUURSDIENST  |             |
| reg.nr.         | RO 00-34982 |
| ingek.          | 19 MEI 2000 |
| class.          | -1.853.3    |
| te beh. door:   | RO via Raad |
| kopie gez. aan: |             |

MINISTERIE VAN ONDERWIJS, CULTUUR EN WETENSCHAPPEN



De Staatssecretaris van Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen en de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer maken bekend dat zij, gelet op artikel 35 en 36 van de Monumentenwet 1988, op 09 mei 2000 hebben besloten de volgende gebieden aan te wijzen als beschermd stads- of dorpsgezicht:

Groningen, Zuiderpark, kenmerk: 98/8263.1

Het gebied Zuiderpark in de gemeente Groningen, zoals is aangegeven op de bij dit besluit behorende tekening nr. MSP/03/01 en zoals is omschreven in de toelichting bij dit besluit. Het geldende bestemmingsplan "Oosterpoort", vastgesteld op 27 maart 1996 en goedgekeurd op 29 oktober 1996, is aan te merken als beschermend bestemmingsplan in de zin van artikel 36, tweede lid, van de wet.

Groningen, Bloemenbuurt, kenmerk: 98/8263.2

Het gebied Bloemenbuurt in de gemeente Groningen, zoals is aangegeven op de bij dit besluit behorende tekening nr. MSP/03/02 en zoals is omschreven in de toelichting bij dit besluit. De termijn waarbinnen een beschermend bestemmingsplan in de zin van artikel 36, tweede lid, van de wet moet worden vastgesteld is bepaald op vijf jaren, te rekenen vanaf 09 mei 2000.

Groningen, Verlengde Hereweg, kenmerk: 98/8263.3

Het gebied Verlengde Hereweg in de gemeente Groningen, zoals is aangegeven op de bij dit besluit behorende tekening nr. MSP/03/03 en zoals is omschreven in de toelichting bij dit besluit. De geldende bestemmingsplannen "Aanvullende Voorschriften Verlengde Herewegzone", "Villapark I" en "Verlengde Hereweg West IV" zijn aan te merken als beschermend bestemmingsplan in de zin van artikel 36, tweede lid, van de wet.

Groningen, Oosterpoort-Oost, kenmerk: 98/8263.4

Het gebied Oosterpoort-Oost in de gemeente Groningen, zoals is aangegeven op de bij dit besluit behorende tekening nr. MSP/03/04 en zoals is omschreven in de toelichting bij dit besluit. Het geldende bestemmingsplan "Oosterpoort", vastgesteld op 27 maart 1996 en goedgekeurd op 29 oktober 1996, is aan te merken als beschermend bestemmingsplan in de zin van artikel 36, tweede lid, van de wet.

Groningen, Korrewegwijk, kenmerk: 98/8263.5

Het gebied Korrewegwijk in de gemeente Groningen, zoals is aangegeven op de bij dit besluit behorende tekening nr. MSP/03/05 en zoals is omschreven in de toelichting bij dit besluit. De termijn waarbinnen het geldende bestemmingsplan "Korrewegwijk" moet worden aangevuld tot een beschermend bestemmingsplan in de zin van artikel 36, tweede lid, van de wet is bepaald op zes jaren, te rekenen vanaf 09 mei 2000.

Groningen, Petrus Campersingel/S.S. Rosensteinlaan, kenmerk: 98/8263.6

Het gebied Petrus Campersingel/S.S. Rosensteinlaan in de gemeente Groningen, zoals is aangegeven op de bij dit besluit behorende tekening nr. MSP/03/06 en zoals is omschreven in de toelichting bij dit besluit. Het geldende bestemmingsplan "Oostersingel Oostzijde (AZG)", vastgesteld op 13 september 1995 en goedgekeurd op 16 april 1996, voor zover dit betrekking heeft op het beschermde stadsgezicht, is aan te merken als beschermend bestemmingsplan in de zin van artikel 36, tweede lid, van de wet; de termijn waarbinnen overigens een beschermend bestemmingsplan in de zin van artikel 36, tweede lid, van de wet moet worden vastgesteld is bepaald op vijf jaren, te rekenen vanaf 09 mei 2000.

Groningen, Schildersbuurt, kermerk: 98/8263.7

Het gebied Schildersbuurt in de gemeente Groningen, zoals is aangegeven op de bij dit besluit behorende tekening nr. MSP/03/07 en zoals is omschreven in de toelichting bij dit besluit. Het bestemmingsplan "Schilderswijk", zoals vastgesteld op 26 mei 1999, kan na inwerkingtreding worden aangemerkt als beschermend bestemmingsplan in de zin van artikel 36, tweede lid, van de wet.

Op grond van artikel 7:1 van de Algemene wet bestuursrecht kan degene wiens belang rechtstreeks bij een van deze besluiten is betrokken daartegen binnen zes weken na de publicatie in de Nederlandse Staatscourant (d.d. ... ..), een bezwaarschrift indienen bij het bestuursorgaan dat het besluit heeft genomen. Een dergelijk bezwaarschrift dient u te adresseren aan het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen, Cfi/FJZ t.a.v. de Commissie voor de bezwaarschriften Postbus 606, 2700 LZ Zoetermeer. Tenminste de beschikking of een kopie daarvan moet bij het bezwaarschrift worden gevoegd.

De hiervoor genoemde begrenzingskaarten en toelichtingen, alsmede de beschikkingen liggen ter inzage bij de Gemeente Groningen ... ..

L 08 MEI 2006

De Staatssecretaris van  
Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen

en

De Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening  
en Milieubeheer

**Overwegende**

dat langs de historische uitvalsroute vanuit de stad Groningen naar het zuiden sinds het laatste kwart van de 19de eeuw een karakteristieke reeks van villa's en landhuizen tot stand is gekomen,

dat het zuidelijk deel van de Verlengde Hereweg in Groningen een gaaf voorbeeld is van de ontwikkeling van representatieve woonhuizen, gebouwd buiten de stad aan een historische en landschappelijke hoofdstructuurlijn,

dat, naast de karakteristiek van de bebouwing, de inrichting van de bijbehorende tuinen en de beeldkenmerken van de historische route in belangrijke mate bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit,

dat het gebied mitsdien een beeld oplevert dat van algemeen belang is vanwege zijn schoonheid en zijn ruimtelijke en structurele samenhang;

Voorts overwegende dat het geldende bestemmingsplan "Aanvullende Voorschriften Verlengde Herewegzone", vastgesteld op 11 september 1989 en goedgekeurd op 10 april 1990, in samenhang met de geldende bestemmingsplannen "Villapark I" en "Verlengde Hereweg West IV", in voldoende mate recht doet aan de omschreven historische karakteristiek;

Gelet op artikel 35 en artikel 36 van de Monumentenwet 1988;

Gehoord de raad van de gemeente Groningen, Gedeputeerde Staten van Groningen, de Raad voor Cultuur en de Rijksplanologische Commissie;

**Besluiten**

het gebied Verlengde Hereweg in de gemeente Groningen, zoals is aangegeven op de bij dit besluit behorende tekening nr. MSP/03/03 en zoals is omschreven in de toelichting bij dit besluit, aan te wijzen als beschermd stadsgezicht in de zin van artikel 1, onder g, van de Monumentenwet 1988;


de geldende bestemmingsplannen "Aanvullende Voorschriften Verlengde Herewegzone", "Villapark I" en "Verlengde Hereweg West IV" aan te merken als beschermend bestemmingsplan in de zin van artikel 36, tweede lid, van de wet.

Van deze beschikking, waarvan tenminste mededeling zal worden gedaan in de Nederlandse Staatscourant, zal afschrift worden gezonden aan de raad van de gemeente Groningen, Gedeputeerde Staten van Groningen, de Raad voor Cultuur en de Rijksplanologische Commissie.

**Op grond van artikel 7:1 van de Algemene wet bestuursrecht kan degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken daartegen binnen zes weken na de dag waarop het aangevallen besluit bekend is gemaakt, een bezwaarschrift indienen bij het bestuursorgaan dat het besluit heeft genomen. Een dergelijk bezwaarschrift dient u te adresseren aan het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen, Cfi/FJZ t.a.v. de Commissie voor de bezwaarschriften Postbus 606, 2700 LZ Zoetermeer.**

**Tenminste deze beschikking of een kopie daarvan moet bij het bezwaarschrift worden gevoegd.**

De Staatssecretaris van Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen,

  
Dr. F. van der Ploeg

De Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,

  
drs. J.P. Pronk

Nummer: 98/8263.3

**TOELICHTING**

bij het besluit tot aanwijzing van  
het beschermde stadsgesicht **Verlengde Hereweg**  
gemeente Groningen, ex artikel 35 Monumentenwet 1965

*Verlengde Hereweg, Villa Gohla*



**Groningen, Verlengde Hereweg**

De staatssecretaris van Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen en de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer zijn bevoegd om gezamenlijk beschermde stads- en dorpsgezichten aan te wijzen. Het nuchterverloop van de aanwijzing is dat de gemeenteraad ter bescherming van een stads- of dorpsgesicht een bestemmingsplan, als bedoeld in de Wet Ruimtelijke Ordening, vast moet stellen. In die zin kan de aanwijzing eveneens een stimulans bedienem voor een te voeren ruimtelijk kwaliteitsbeleid.

In totaal zijn er in Nederland meer dan 300 beschermde stads- en dorpsgezichten, met een geschiedenis die teruggaat tot vóór het jaar 1850. In het kader van het Monumenten Inventarisatie Project is ook de stadsbouw uit de periode 1850-1940 landelijk geïnventariseerd. Het besluit om de Verlengde Hereweg te Groningen aan te wijzen als beschermd stadsgesicht vloeit voort uit deze inventarisatie.

### Inleiding

De Verlegde Heereweg ligt ten zuiden van de historische binnenstad van Groningen, in het verlengde van de Hemsraat en is de oudste uitvalsweg in zuidelijke richting. Hij vormt onderdeel van de oudste route van de Hondsrug naar het noordoostelijk waaiergebied. De weg loopt via het vroegere dorp Helpman naar Haren, waar hij aansluit op de Rijkswaasweg. Het deel ten zuiden van de voormalige Helpelinie maakt tot 1915 deel uit van het dorp Helpman (gemeente Haren). Langs deze historische uitvalsweg ontstonden zich sinds het einde van de negentiende eeuw bebouwing van villa's en landhuizen.

Het gebied vindt zijn voortzetting voorbij de gemeentegrens van Haren, dat door de provincie Groningen in het kader van het MIP eveneens is aangemerkt als gebied met bijzondere waarde. Dit gebied, in het MSP aangeduid als 'Rijkswaasweg', is door de gemeente Haren voorgepland als beschermd gezicht.

### Ontwikkelingschen

De (Verlegde) Heereweg is van oudsher de belangrijkste zuidelijke uitvalsweg van Groningen richting Haren en Noord-Drenthe. De oude benaming 'Heereweg' wijst op haar functie als 'heer=leg'. Door de gunstige ligging op de Hondsrug ontstond langs deze weg al vroeg bebouwing. Aanvankelijk betrof het enkele boeren en buitenplaatsen van adellijke families die over het algemeen vrij ver van de weg af lagen. Voorbeelden hiervan zijn het dichte in naam bewaard gebleven terrein van de Coendersborg (begin achttiende eeuw afgeboekt) en het nog bestaande landgoed Geenenstein (1685). Langs de weg zelf stonden hier en der verspreid kleine boerderijen en woonwoningen met achterliggende tuinden.

Vanaf het midden van de negentiende eeuw fungeerde de weg meer en meer als ontwikkelingswaarschuwing lineaire bebouwing plaats vond in zuidelijke richting vanaf de kom van het dorp Helpman. In voornamende mate lieten welgestelden en adellijke families uit de stad Groningen, in het landschappelijk bijzonder aantrekkelijk gelegen gebied langs de kommerlijke Verlegde Heereweg en de Rijkswaasweg in Haren, nyale villa's en landhuizen bouwen, veelal omringd door parkachtige tuinen. Zo ontstond een representatieve zuidelijke entree van de stad (kaart 1a/b/c, kaart 2).

De vroegste villa's waren in eerste instantie gebouwd als buitenverblijf, waar men in de zomer verpoosde. De woon werd gezet door aardappelmeelfabrikant en groot-industrieel W.A. Scholten die in 1871 even ten zuiden van de kom van Helpman Villa Gelria liet bouwen. Het ontwerp wordt toegeschreven aan de huisarchitect van Scholten, J. Manis. De villa kreeg de afname van een echt landhuis door zijn setting en insluiting op een enigszins opgehoogd terrein tusschen van een met gracht omringde parkachtige tuinaanleg in Engelse stijl. Aan de achterzijde lag een uitgestrekte moestuin met planten-, bloemen- en

druiwenkassen en een paardenfokkerij met manege. De helft van dit achterterrein is sinds de jaren zestig parkeerterrein van het Diaconessenziekenhuis. De omstreeks 1895 bijgebouwde huismanswoning aan de achterzijde en het koeshuis met paardenstal opzij van de villa vormen thans nog onderdeel van het complex. In 1895 verrees wat zuidelijker 'Villa Volonté', gebouwd in opdracht van strokartonfabrikant A. Hooites Meusing.

Na de eeuwwisseling nam de trek vanuit de stad naar het zuiden in versneld tempo toe en vond verduichting van het leit plaats door de bouw van een groot aantal permanent bewoonde villa's met fraai aangelegde tuinen tussen de reeds bestaande landhuizen. Het groeiende inwonertal van de stad Groningen en de komst van de paascentrum (1892) en later de elektrische tram (1910) bevoelden het wonen en het recreëren buiten de stad in de aantrekkelijke, landelijke omgeving. Nadat Helpman in 1915 bij de gemeente Groningen was gevoegd, nam de trek naar buiten verder toe (kaart 1d/e). Na de Tweede Wereldoorlog kreeg het merendeel van de grotere villa's een kantoorfunctie. Villa Volonté werd in 1990 gesloopt om plaats te maken voor een modern appartementenbouw. Een klein aantal nog bestaande open kavels is vrij recent bebouwd.

### Huidig ruimtelijk kader

De Verlegde Heereweg ten zuiden van de kom van Helpman wordt gekenmerkt door gave, luxe en representatieve bebouwing langs een cultuurhistorisch belangrijke uitvalroute van de stad. Kenmerkend is de ruimtelijke kwaliteitsniveau van loze vrijstaande villa's bebouwing op zeer ruime kavels aan weerszijden langs de door bomenrijen en heggel omzoomde Verlegde Heereweg. Er is thans nog één open kavel aan de westzijde.

De veelal weddend aangelegde tuinen bevatten forse boombeplanting of heesters en de erfafscheidingen bestaan uit grote heggen of ijzeren hekwerken. Tussen en achter de erfafscheidingen van een aantal percelen aan de westzijde lopen enkele begroeiide paden (ponder officiële namen). De achterzijden van de percelen van de voormalige villa Volonté en Villa Gelria worden omzoomd door oude beuken. Aan de oostzijde bevinden zich twee iets oplopende verharde paden, het Espad en het Hülghespad, die evenals de iets zuidelijker gelegen Quinotulpaan en Kamplaan de achterliggende Villabouwt omsluiten.

De gaaf bewaard gebleven bebouwing aan weerszijden van de Verlegde Heereweg vormt een goede afspiegeling van de typologische ontwikkelingen in de villabouw uit de periode 1870-1940. De villa's bebouwing bevat overwegend twee bouwlagen met een kapverdieping. Het architecturaalbeeld is bijzonder rijk wat onder andere heeft geleid tot de aanwijzing van een groot aantal van rijkswege beschermde monumenten.

De smalle epmentie die de vroegere buitenhuizen in neo-classicistische of eclecticische stijl kenmerkt ('Villa Gelria' en 'Hilghesude') wordt geleidelijk aan losgelaten. Rond 1900 ontwikkelt zich een type villa op een vrije plattegrond met schildersachtige contouren en rustieke ornamentiek. De in hoofdvoorn vierkante plattegrond wordt doorbroken door onregelmatig in- en uitgeringende onderdelen, elk voorzien van een eigen kap. Voord architect P.M.A. Hauman was een specialist in dit villa-type. Hij bouwde kort na 1900



aan de westzijde diverse villa's in een aantrekkelijke mengeling van Chaleot-stijl en Art Nouveau-stijl. De villa's hebben een rustiek, schilderschtig karakter door de toepassing van afwisselend wit pleisterwerk, rode baksteen, in- en uitpringende gevelvlakken met zenuw en decoratieve baksteenversieringen. Een karakteristiek voorbeeld van Engelse landhuisstijl, eveneens naar ontwerp van Huusman, is de villa 'Klein Toornvier'. Het diepe perceel kreeg een rijke siermin met gevarieerde boombeplanting, heesters en vijverpartij aan de achterzijde.

Rond 1915 komt een villa-type naar voren, dat sterker gericht was op een representatief voorkomen en teruggreep naar de traditie van de laat zeventiende-eeuwse en vroeg achttiende-eeuwse Hollandse baksteenbouw. Kennelijk is een eenvoudig bakstenen rechthoekig bouwlichaam onder een groot schilddak, waarbij de nadruk ligt op massa, volume en materiaalgebruik. De strakke symmetrie wordt echter doorkbroken door toevoeging van erkers, inspanrijke balkons, loggia's en ingangsportalen. Goede voorbeelden hiervan zijn Verlengde Herweg 173 ('Pax Sperata') en Verlengde Herweg 177 (architect A.Th. van Elmp).

De twee grote villa's 'De Klooster' (architect J.A. Wittop Koning) en 'Insulinde' (architect P.M.A. Huusman) werden gebouwd in 1919 en grijpen terug naar het type landhuis dat beïnvloed is door het Engelse 'country house': het plateland als inspiratiebron. 'Insulinde' werd gebouwd op een zeer breed en diep perceel voor een scheepskapitein die op Indië voer. Zowel aan het exterieur als in het interieur zijn elementen verwerkt die met de scheepvaart te maken hebben. De prachtige tuinontwerp is van de Groninger tuinarchitect J.W. Verheijen (kaart 5).

Het economische heersend na de Eerste Wereldoorlog resulteerde in een felle toename van het aantal villa's en landhuizen. Voorbeelden van het vroege in het Gooi tot ontwikkeling gekomen type landhuis, voorzien van rielen leppen

en ontworpen door M.G. Bekema, staan aan de oostzijde van de Verlengde Herweg. De dubbele villa op de hoek Gooisan Boegslootlaan valt op door zijn bijzondere stedenbouwkundige situering.

Een zeldzaam voorbeeld van vernieuwende tendensen in de overwegend traditionele villabouw is de villa aan het einde van de Verlengde Herweg aan de westzijde (nr. 191). De villa werd in 1933 gebouwd (architect E. van Linge) in de trant van Frank Lloyd Wright. Het huis heeft een T-vormige plattegrond en langgestrekte bouwvolumes die tot een harmonieus geheel in elkaar zijn geschoven. Het sterk horizontale karakter wordt benadrukt door de brede stalen vensterstroken en de overvelden van de flauw hellende daken. De recent gebouwde villa's passen wel qua schaal in het bebouwingsbeeld, wat vorm en materiaalgebruik betreft niet.

#### Nadere opmerking te beschermen waarden

De Verlengde Hereweg was lange tijd de belangrijkste zuidelijke entree van de stad Groningen. De historisch gegroeide samenhang tussen de monumentale, vrijstaande bebouwing van bijzonder karakteristieke buitenhuizen en villa's op ruime kavels en de parkachtige omgeving met forse boombeplantingen, bijzondere tuinaanleg, heggen en andere groenvoorzieningen is kenmerkend voor de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. De graf bewaard gebleven bebouwing is karakteristiek voor de ontwikkeling van de villabouw uit de periode 1870-1940.

Typend zijn:

- de historisch gegroeide samenhang tussen de monumentale, vrijstaande villabebouwing op ruime kavels en de parkachtige tuinen met forse boombeplantingen, bijzondere tuinaanleg, heggen, scherm- en zijgaden en overige groenvoorzieningen;
- het ruime profiel van de Verlengde Hereweg, van west naar oost: groene schermtuinen, al dan niet voorzien van achterpaden - vrijstaande villabebouwing - grote voortuinen, al dan niet voorzien van boombeplanting - voerwaaierafcheiding, bestaande uit heggen en ijzeren hekwerken, trottoir - (betsgeld) fietspad - groenstrook met lage en hoge groenbeplanting (lindebomen) - rijbaan - groenstrook met lage en hoge groenbeplanting (lindebomen) - (betsgeld) fietspad - trottoir - voerwaaierafcheiding, bestaande uit heggen en ijzeren hekwerken, grote voortuinen, al dan niet voorzien van boombeplanting - vrijstaande villabebouwing - groene schermtuinen;
- de lineaire ontwikkeling van de bebouwing aan weerszijden langs de Verlengde Hereweg en de toenemende verdichting van de bebouwing in het zuidelijke deel,

- de individuele setting van royale villa's op ruime kavels met een grote variatie in architectuur en verschijningsvorm;
- de architectonische waarde en graftheid van een groot aantal villa's, inclusief tuinaanleg;
- de zicht-as over de Verlengde Hereweg naar het zuiden en naar het noorden;
- de begroeiende zij- en achterpaden tussen en achter de erfafcheidingen van nr. 171 t/m nr. 191;
- de twee zijgaden aan de oostkant, het Hilghepad en het Espad, als waardevolle landschappelijke elementen, kenmerkend voor het eilandchap;
- de ruimtelijke relatie van het zuidoostelijke gedeelte met de hiërarcher gelegen Villa's, wat zich onder andere uit in de verkwaling en het villa-type.

#### Waardering

De Verlengde Hereweg is een graf voorbeeld van een historisch belangrijke uitvalsweg en ontwikkelingswaarde in de tweede helft van de negentiende eeuw en in het begin van de twintigste eeuw zeer luxe en representatieve bebouwing tot stand kwam, bestaande uit een buitengewoon karakteristieke reeks van villa's en landhuizen in een groene setting. De Verlengde Hereweg is als zodanig van belang wegens stedschouwkundige en architectuurhistorische alsmede cultuurhistorische en landschappelijke waarden.

#### Begrenzing

Het beschermd stadsgedicht Verlengde Hereweg bestaat uit de bebouwing ter weerszijden van de Verlengde Hereweg en de percelen tot aan de achterafbegrenzingen (inclusief achterpad aan de westzijde) tussen de kruising Van Kerwich Verschuurlaan/Gorssen Borgevlied en de kruising Veerdijklaan/Esseweg (grensregeneren). De begrenzing is aangegeven op bijgevoegde kaart MSP/03/03.

#### Rechtsgevolg

Ter effectivering van de bescherming van het aangewezen stadsgedicht moet ingevolge artikel 36 van de Monumentenwet 1988 een bestemmingsplan worden vastgesteld. De toelichting op de aanvraag als beschermd stadsgedicht kan daarbij wat beschermingsbelang betreft als uitgangspunt dienen. Doel van de aanvraag is de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende structuur en ruimtelijke kwaliteit van het gebied te onderkennen als zwaarwegend belang bij de verdere ontwikkelingen binnen het gebied. De aanvraag heeft op die wijze een basis te geven voor een ruimtelijke ontwikkeling die inspekt op de aanwezige kwaliteiten, daarvan gebruik maakt en daarop voortbouw.

Voor het gebied Verlengde Hereweg gelden drie bestemmingsplannen: bestemmingsplan 'Villa's I', vastgesteld 5-2-1979, goedgekeurd 25-3-1980; bestemmingsplan 'Verl Hereweg West IV', vastgesteld 8-3-1983, goedgekeurd 22-3-1983; en 'Aanvullende Voorschriften Verlengde Herewegzone', vastgesteld 11-9-1989, goedgekeurd 10-4-1990. Dit laatste plan vormt een aanvulling op de voorschriften van beide andere plannen, met het doel het historisch-nuimtelijke karakter te handhaven. Deze vigerende bestemmingsregeling wordt geacht aan het rechtsgevolg te voldoen.

**Bronnen**

Formosa W., o.a. (red.)  
 Historie van Groningen, Stad en Land. Groningen 1976

**Toelichtende kaarten**

1.  
 Ontwikkeling van de bebouwing in vijf fasen:  
 1845, 1890, 1915, 1930, 1940  
 Gemeente Groningen, dienst RO/EZ
2.  
 Verlengde Hereweg en omgeving, 1905  
 Topografische kaart, 1:25.000  
 Gemeente Groningen, dienst RO/EZ
3.  
 Ontwerp tuinaanleg villa Insulinde, 1918  
 landschapsarchitect W. Verdenius  
 Gemeente Groningen, dienst RO/EZ

**Colofon**

Uitgave van de Rijkdienst voor de Monumentenzorg, Zeist 1998.

Onderzoek:  
 Gemeente Groningen, afd. Bouwtoezicht en Monumenten

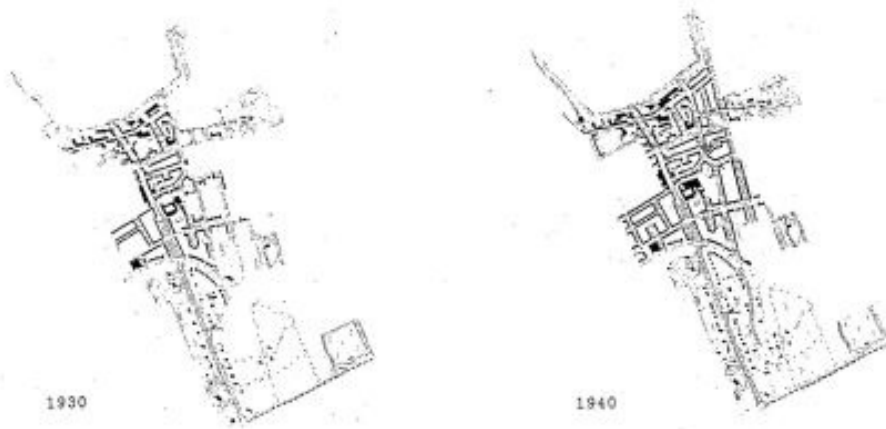
Begrenziingskaart:  
 Kaart van de gemeente Groningen, samengesteld door studio Ineke van der Burg, Bûthoven.

Foto omslag:  
 Gerard Tol, Groningen

Productie:  
 RDMZ/Multicopy, Zeist



Kaart 1a/b/c: Ontwikkeling van de bebouwing 1845/1890/1915



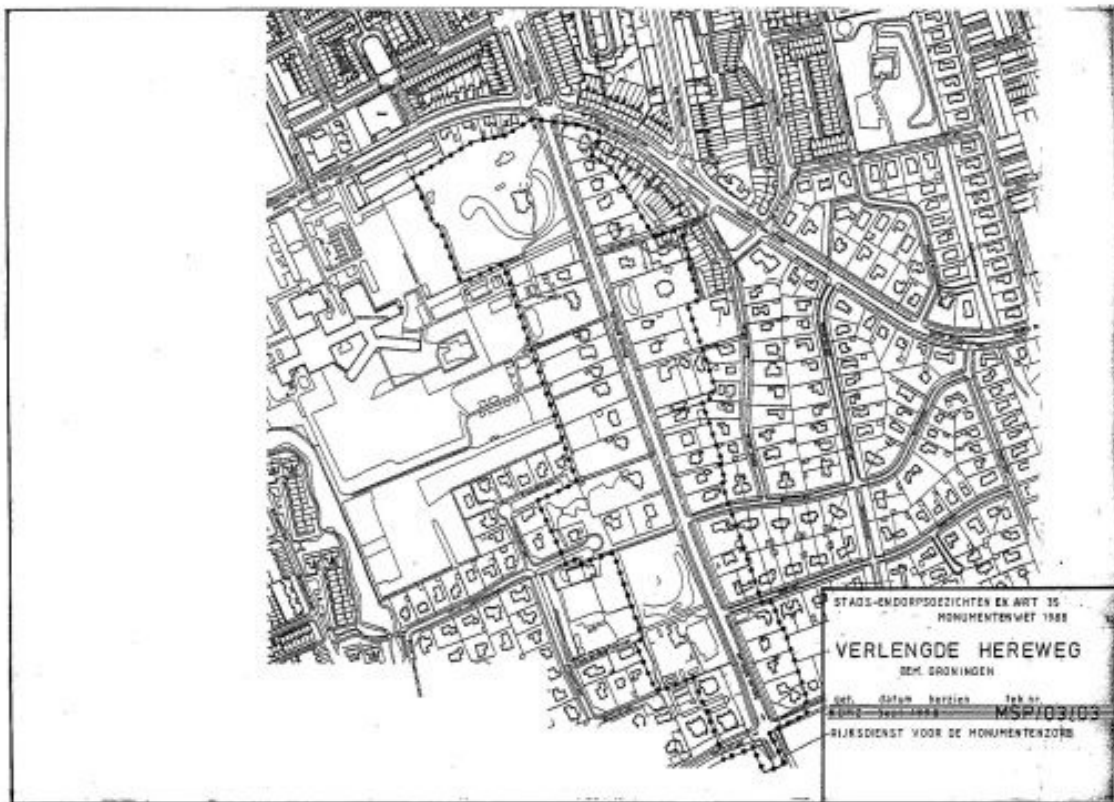
Kaart 1d/e: Ontwikkeling van de bebouwing 1930/1940



Kaart 2: Verlangde Hereweg en omgraving  
Topografische kaart, 1905



Kaart 3: Ontwerp tuinaanleg villa Invalide, 1918  
Tuinarchitect W. Verdensius



## **Bijlage 2. Inspraakreacties**





A.J. van der Veen  
Helper Esweg 14  
Groningen

Gemeente Groningen  
Dienst RO/EZ t.a.v. Jan Klok  
Zuiderdiep  
Groningen

Klok

| DIENST RO/EZ    |                    |        |
|-----------------|--------------------|--------|
| REG. NR.        | ROOP. 1696190      |        |
| INGEK.          | 11 SEP. 2006       |        |
| DOOS. NR.       | -1. 731-212 66 580 |        |
| Kopie gez. aan: |                    |        |
| Dir.            | Afd.               | Paraf. |
| JZ              |                    | M      |
|                 |                    |        |
|                 |                    |        |

Per telefax verzonden naar 050-3678399 d.d. 9-9-2008

Betreft inspraak voorontwerp B.P. Coendersborg  
en 3678398 dd. 10-9-2008

Geachte Heer Klok,

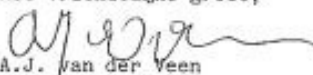
U omschrijft het B.P. Coendersborg als een beheerplan.

Het B.P. kan voor het Villapark grote gevolgen hebben, daarbij valt te denken aan;

- bijzondere vormen van huisvesting
- verdichting van bebouwing
- bouwwerken tot 10 meter
- bijgebouwen van 70 m<sup>2</sup>.
- naamswijziging in Villabuurt.

In het vertrouwen dat het B.P. Coendersborg aangepast kan worden met betrekking tot het Wilapark,

Met vriendelijke groet,

  
A.J. van der Veen

Aan de burgemeester en wethouders  
van de gemeente Groningen.  
P/A Dienst RO/EZ  
Postbus 7081  
9701 JB Groningen

Betreft: bestemmingsplan Coenderborg

Klok

|                               |      |        |
|-------------------------------|------|--------|
| DIENST RO / EZ                |      |        |
| REG. NR. Rood 168528          |      |        |
| INGEK. - 9 SEP. 2008          |      |        |
| DOSS. NR. - 1. 731. 212 U 580 |      |        |
| Kopie gez. aan:               |      |        |
| Dir.                          | Afd. | Paraaf |
| JZ                            |      | M      |
| Groningen, 1 september 2008   |      |        |

Geacht college,

Ik heb deze brief geschreven naar aanleiding van de inspraakprocedure op het bestemmingsplan Coendersborg.

In hoofdstuk 4.1 onder 'locatie 2' wordt ingegaan op de plannen van wooncoöperatie IN in het gebied tussen de straten Sweelincklaan, Chopinlaan en de Beethovenlaan (Novo/GSV/Sporthal). Intensieve bebouwing zoals die nu gepland is op deze locatie zal verkeerstechnisch leiden tot een situatie waarin het onverantwoord is om kinderen naar school te brengen, laat staan ze zelfstandig naar school te laten gaan. De locatie is prima geschikt voor een maatschappelijke bestemming, maar in combinatie met twee scholen ernaast, is dit alleen verantwoord op een veel minder intensieve schaal. Woningbouw in de vorm van een appartementencomplex is al helemaal uit den boze. De verkeerssituatie tussen kwart over acht en vijf over half negen is nu al zeer gevaarlijk en onoverzichtelijk. Met intensieve bebouwing tegenover de school en extra parkeerdruk door de nieuwe bewoners (die heus niet allemaal netjes hun auto in de garage parkeren) wordt de situatie nog veel gevaarlijker. Het huidige stratenbeeld is niet geschikt voor de voorgenomen plannen. En de plannen zullen leiden vanwege de zeer intensieve bebouwing en het verdwijnen van het groen tot een sterke afbreuk van het woongenot van de omwonenden.

Verder wordt onder hetzelfde kopje het kantoorpand van Royal Haskoning aan de Chopinlaan genoemd. Hier staat letterlijk:

*'Voor deze locatie geldt dat de gebouwen naar buiten moeten zijn georiënteerd en dat er voldoende openheid en groene ruimte aanwezig moet blijven zodat de locatie als zodanig onderdeel blijft uitmaken van de wijk.'*

Kunt u mij uitleggen waarom op de locatie naast het kantoorpand (Novo/GSV/Sporthal) al het bestaande groen volgens de huidige plannen mag verdwijnen inclusief een aantal belangrijke bomen uit het openbaar groen, terwijl op deze locatie juist voldoende openheid en groene ruimte aanwezig moet blijven? Hoeft de locatie ernaast niet onderdeel uit te maken van de wijk? Daarnaast wil ik waarschuwen dat vijf verdiepingen voor dit kantorencomplex zonder extra parkeerplaatsen (waar amper ruimte voor is),

weer een extra druk zal opleveren op de parkeerruimte en de verkeerssituatie 's ochtends in de Chopinlaan.

Ik verzoek u vriendelijk om de plannen voor het boven beschreven gebied te laten herzien zodat het voor de leerlingen van de basisscholen en omwonenden een veilig en leefbaar gedeelte van de wijk blijft.

Met vriendelijke groeten,



Martin Gups  
Chopinlaan 25  
9722kb Groningen

MAATSCHAP COENDERSBORG  
J.C.G. Bos  
Martinikerkhof 45  
9712 JH Groningen

Gemeente Groningen  
Dienst RO/EZ – afd. JZ  
Postbus 7081  
9701 JB Groningen

5 september 2008.

Betreft: inspraakreactie  
Voorontwerp bestemmingsplan Coendersborg  
Inzake object Coendershaag 1

|                  |               |
|------------------|---------------|
| DIENST RO / EZ   |               |
| REG. NR.         | R008.1685207  |
| DATE             | - 9 SEP. 2008 |
| -1.731.212 U 500 |               |
| Klok             | JZ   M        |

Geachte dames en heren,

Op 4 september j.l. hebben de heer A.J. van der Molen en ondergetekende namens de maatschap Coendersborg een plezierig gesprek gehad met wethouder F. de Vries van onze gemeente.

Hierbij werden wij geattendeerd op het onlangs gepubliceerde voorontwerp bestemmingsplan Coendersborg en de mogelijkheid daar schriftelijk op te reageren. Hij zegde toe onze reactie terdege te zullen bezien, mits wij argumenten konden aandragen om het plan opnieuw te toetsen.

Geveke Bouw te Haren heeft namens de eigenaar L.J.M. Peeperkorn in overleg met uw dienst een bouwplan ingediend voor de bouw van 12 appartementen op het terrein aan de Coendershaag 1 te Groningen, waar het restaurant "De Coendersborg" is gevestigd. Helaas heeft de gemeenteraad haar medewerking aan de wijziging van het bestemmingsplan onthouden, zodat de bouw geen doorgang kon vinden. De reden was het grote aantal bezwaarschriften uit de buurt. Deze bezwaarschriften gingen in hoofdzaak over de volgende punten:

1. Aantasting van het park.
2. Verdwijnen van de kinderspeelplaats.
3. De massa van het woongebouw – drie woonlagen met een lengte van 55 meter

De heer Peeperkorn heeft vervolgens het gebouw voor vijf jaar verhuurd tot 1 mei 2009. Intussen hebben een aantal personen, geïnteresseerd in een appartement op deze locatie, afspraken gemaakt met de heer Peeperkorn over de overname van zijn eigendom en zijn nu verenigd in de maatschap Coendersborg. In dit kader vond ook het gesprek plaats met genoemde wethouder F. de Vries.

Wij hebben vervolgens met Geveke Bouw een idee vorm gegeven, dat volledig tegemoet komt aan de bezwaren van de omwonenden en wel omdat:

1. Het park blijft geheel in stand
2. De kinderspeelplaats blijft op dezelfde plaats gehandhaafd.
3. Het gebouw wordt meer in overeenstemming gemaakt met het huidige gebouw en zal qua grootte ongeveer hetzelfde vloeroppervlak hebben.

Dit betekent overigens wel, dat het aantal appartementen kleiner wordt en daarom willen we de gemeente in overweging geven de huidige parkeerterrein ook te bebouwen, waardoor er wel een gelijkwaardig aantal appartementen kan worden gerealiseerd.

Woningbouw ter plaatse is volgens ons ook een goede optie omdat het huidige gebruik eigenlijk niet meer past in een woonwijk. Hoewel de huidige exploitant het uitstekend doet is er toch overlast van live muziek en is het parkeerterrein veel te klein voor het aantal bezoekers. Daar komt bij dat het gebouw aan renovatie toe is. We willen voorkomen dat het park in de toekomst verloederd en de charme voor de buurt wordt veranderd in ergernis en dus klachten.

Wij verzoeken u in het bestemmingsplan Coendersborg voor wat betreft de locatie aan de Coendershaag 1 een zgn. wijzigingsbevoegdheid op te nemen, waardoor het geheel wat flexibeler wordt en in de (naaste) toekomst de bestemming gewijzigd kan worden naar een woonbestemming.

Met vriendelijke groet,

Hoogachtend,



J.C.G. Bos

MAATSCHAP COENDERSBORG  
J.C.G. Bos  
Martinikerkhof 45  
9712 JH Groningen.

Gemeente Groningen  
Dienst RO/EZ – afd. JZ  
Postbus 7081  
9701 JB Groningen

|                |                 |         |
|----------------|-----------------|---------|
| DIENST RO / EZ |                 |         |
| REG. NR.       | RO08.1752737    |         |
| INDEK.         | 11 NOV. 2008    |         |
| DESK. NR.      | -1.731.212 U500 |         |
| Kopie:         |                 |         |
| Gir.           | MBL             | Parasol |
|                |                 | MM      |
|                |                 |         |
|                |                 |         |

10 november 2008.

Betreft: inspraakreactie  
Voorontwerp bestemmingsplan Coendersborg  
Inzake object Coendershaag 1.

Geachte dames en heren,

Hiermede nemen wij de vrijheid uw aandacht te vragen voor onze brief van 5 september 2008, die wij aan u richtten naar aanleiding van een gesprek met wethouder F. de Vries.

Wij hebben in genoemd gesprek, alsmede in onze brief, onze plannen toegelicht om te komen tot de bouw van een aantal appartementen op de locatie waar nu het restaurant "De Coendersborg" is gesitueerd en waarbij in dit nieuwe ontwerp wordt tegemoet gekomen aan de bezwaren van de omwonenden.

Teneinde de kwaliteit van dit gebied te bewaren, verzochten wij u in het bestemmingsplan Coendersborg, voor wat betreft de locatie Coendershaag 1 een wijzigingsbevoegdheid op te nemen, waardoor het geheel flexibeler wordt en in de toekomst de bestemming gewijzigd kan worden naar een woonbestemming.

Wij hebben van de wethouder begrepen, dat wij in oktober 2008 een reactie zouden kunnen verwachten en wij zien thans met veel belangstelling uw antwoord tegemoet.

Met vriendelijk groet,

Namens de maatschap Coendersborg



J.C.G. Bos

Bijlage: kopie-brief d.d. 5 september 2008.

## **Bijlage 3. Inspraakrapport**





## **Inspraakverslag Bestemmingsplan Coendersborg maart 2009**

### **Inspraak Bestemmingsplan Coendersborg**

Over het voorontwerp-bestemmingsplan is een inspraakprocedure gevoerd op grond van de Algemene Inspraakverordening Groningen 2005. In het kader van deze procedure heeft het voorontwerp-bestemmingsplan van 14 augustus tot en met 10 september 2008 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon schriftelijk op het bestemmingsplan worden gereageerd.

Van deze geboden mogelijkheid is door een drietal personen gebruik gemaakt:

11. A.J. van der Veen, Helper Esweg 14, Groningen
12. M. Guns, Chopinlaan 25, Groningen
13. Maatschap Coendersborg, J.C.G. Bos, Martinikerkhof 45, Groningen

#### Ad. 1. A.J. van der Veen

Het bestemmingsplan Coendersborg wordt omschreven als een beheerplan. Het kan echter voor het Villapark grote gevolgen hebben. Te denken valt daarbij aan bijzondere vormen van huisvesting, verdichting van bebouwing, bouwwerken tot 10 meter, bijgebouwen tot 70m<sup>2</sup> en naamswijziging in Villabuurt. Inspreker vraagt op deze punten aanpassing van het bestemmingsplan.

#### Reactie:

Bij het opstellen van het bestemmingsplan Coendersborg is uitgegaan van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 en 'Strakke Plannen, Handboek Bestemmingsplannen Gemeente Groningen'. Daarin zijn de regels van een bestemmingsplan gestandaardiseerd. Ze zijn opgemaakt in een vaste indeling en worden binnen de hele gemeente Groningen gehanteerd. Slechts in zeer bijzondere situaties wordt van deze standaard afgeweken. De mogelijkheid voor bijzondere vormen van huisvesting zit standaard in de woonbestemming en geldt als gevolg daarvan ook voor het plangebied van het bestemmingsplan Coendersborg.

Om de waardevolle karakteristiek van de Villabuurt te behouden zijn hiervoor in het bestemmingsplan specifieke bouwvoorschriften opgenomen. De regeling voor aan- uit- en bijgebouwen zoals die in het bestemmingsplan Coendersborg voor de Villabuurt geldt, komt grotendeels overeen met de standaard voorschriften die bij alle nieuwe bestemmingsplannen gehanteerd worden. Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw voor wat betreft de maatvoering en positionering en hebben daardoor weinig tot geen invloed op de karakteristiek van de buurt.

Binnen de woonbestemming zijn bouwwerken mogelijk tot een hoogte van 5 meter en uitsluitend op het achtererf. Slechts met een ontheffing is de genoemde hoogte van 10 meter toegestaan. Een dergelijke ontheffing wordt slechts verleend als geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. Ook deze regeling komt voort uit de standaard. Hetzelfde kan opgemerkt worden met betrekking tot het mogelijk maken van bijgebouwen tot 70m<sup>2</sup>. In principe is maximaal 50m<sup>2</sup> aan bijgebouwen toegestaan. Slechts met een ontheffing kan maximaal 70m<sup>2</sup> worden toegestaan uitsluitend voor een aan huis verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit in een bijgebouw. Daarbij geldt dan tevens de voorwaarde dat het achter- en zijerf voor maximaal 50% respectievelijk 70% worden bebouwd.

Ten aanzien van de naamswijziging merken wij op dat bij het actualiseringsprogramma, waarbij meerdere oude bestemmingsplannen worden vervangen door enkele grotere, er niet aan valt te ontkomen dat namen van bestemmingsplannen worden gewijzigd. Dat is ook het geval bij het bestemmingsplan Coendersborg, waarin ook de Verlengde Hereweg, de Villabuurt en Klein Martijn zijn opgenomen. Omdat Coendersborg het grootste en centrale gebied van dit plan vormt en naar onze mening voor dit stadsdeel de meest sprekende naam is, is voor de naam Coendersborg gekozen. Deze naam dekt de lading van het bestemmingsplan het beste. Dit doet er niet aan af dat de officiële buurtnaam van de buurt van inspreker Villabuurt-Oost is én blijft.

## Ad. 2. M. Guns

Inspreker reageert op de ontwikkelingen in het gebied tussen de straten Sweelincklaan, Chopinlaan en Beethovenlaan. Verkeerstechisch zal sprake zijn van een onverantwoorde situatie. De schaal is te intensief voor de locatie. Woningbouw is op deze plek niet gewenst eveneens vanwege de gevaarlijke verkeerssituatie. Ook zal er groen verdwijnen. Het woongenot van de omwonenden zal door de ontwikkelingen worden aangetast. In het bestemmingsplan wordt aangegeven dat op de locatie van het kantoorpand van Royal Haskoning voldoende openheid en groene ruimte aanwezig moet blijven. Dit is naar de mening van inspreker strijdig met het verdwijnen van al het bestaande groen op de ontwikkelingslocatie inclusief een aantal bomen uit het openbaar groen. Tot slot geeft inspreker aan dat vijf verdiepingen voor het kantorencomplex zonder extra parkeerplaatsen zal leiden tot nog meer parkeerdruk in de Chopinlaan.

### Reactie:

Inspreker heeft op 15 mei 2008 eveneens een (gelijkluidende) inspraakreactie gegeven ten aanzien van het stedenbouwkundig plan Chopinlaan dat van 15 mei 2008 tot 26 juni 2008 ter inzage heeft gelegen. In het inspraakrapport bij dat stedenbouwkundig plan is ingegaan op deze reactie. Dit stedenbouwkundig plan is inmiddels op 28 januari 2009 door de gemeenteraad vastgesteld en wordt één op één in dit bestemmingsplan overgenomen. De wijzigingsbevoegdheid is daarmee vervangen door de inhoud van het stedenbouwkundig plan. Voor de volledigheid wordt hieronder een aantal tekstdelen, ten aanzien van verkeer en groen, uit dat inspraakrapport overgenomen.

### Verkeer:

*De gemeente is in overleg met de Groningse School Vereniging en de Haydyschool over de verkeersveiligheid in deze omgeving. Geconcludeerd is dat de huidige situatie verbeterd kan worden, de wijze waarop wordt onderzocht. Een parkeeronderzoek dat naar aanleiding van de inspraak op dit plan is uitgevoerd heeft aangetoond dat tijdens piekmomenten de capaciteit van de bestaande wegen wordt overschreden op een aantal plekken. De gemeente is bezig met planvorming om de verkeerssituatie rondom de scholen in het kader van de veilige schoolomgeving aan te passen. Binnen dit voorstel hebben we het over routing en parkeren (halen & brengen) van het autoverkeer. Voor de omgeving is een voorstel ingediend voor uitwerking van een aantal maatregelen. Geconcludeerd is dat het halen en brengen als gevolg van sec dit nieuwe bouwplan niet verslechtert, ergo naar verwachting zal het een, zij het minimale, verbetering met zich mee brengen. De NOVO krijgt bijvoorbeeld de beschikking over een aantal appartementen bij het dagverblijf wat resulteert in minder haal en breng bewegingen, de bewoners zijn immers dan al aanwezig. Om de verkeersveiligheid van de langzame verkeersdeelnemer te kunnen verbeteren is het nodig dat bij de entree van de school een eenzijdig stopverbod wordt ingesteld. Verder stellen wij voor om het halen en brengen te concentreren op de Sweelincklaan tussen de Chopin- en Beethovenlaan. Het voorstel hiertoe moet nog nader worden uitgewerkt.*

Groen:

*In de huidige situatie is relatief veel groen aanwezig op het terrein. Bepalend voor de groenstructuur zijn vooral de groene randen met de bestaande lindebomen. De ontwikkelaar dient groen te compenseren in de nabijheid van het plangebied. Bij de nader uit te werken herinrichting van de verkeersstructuur dient ook ruimte gevonden te worden voor compensatiegroen. Het streven naar behoud is geen garantie voor behoud. Voor het plan moeten de verschillende belangen worden gewogen. De kap heeft geen onomkeerbaar gevolg voor het voortbestaan van stedelijke natuurwaarden. Uiteraard moet voor de uitvoering de flora en faunawet worden nageleefd. Door aanpassing van het plan worden de 3 lindebomen behouden. Het gevolg is dat er 15 bomen gekapt moeten worden waarvan 13 kapvergunningsplichtig. Binnen het plan worden 2 bomen gecompenseerd, de ontwikkelaar dient in de nabijheid nog 13 bomen te planten. De lindebomen aan de Chopinlaan kunnen worden gespaard, het spiegelen van de parkeerplaatsen is hierin een mogelijke oplossing. De benodigde fundering bij de uitrit zal echter zodanig in het wortelstelsel zitten dat deskundigen de kans groot achten dat de boom niet gezond blijft. De suggestie tot behoud van de bomen is weldegelijk omarmd en deze wordt door de ontwikkelaar op een nader te bepalen wijze in het plan verwerkt. De lindebomen aan de Chopinlaan blijven aldus gehandhaafd. Wat betreft de zwarte en ruwe berken zijn belangen afgewogen. De aard van de plannen en de functies die binnen de plannen worden verenigd neemt met zich mee dat binnen het bouwblok ook de niet-bebouwde delen heringericht moeten worden. In deze ruimtes worden voorzieningen zoals een schoolplein en parkeerplaatsen gerealiseerd. Deze herinrichting neemt met zich mee dat de bestaande bomen binnen het bouwvlak gekapt moeten worden. De ontwikkelaar dient zorg te dragen voor compensatie. Het groene karakter van de wijk wordt vooral bepaald door de groene bosachtige gebieden, afgewisseld met lanen en waterpartijen. De geprojecteerde bebouwing op de locatie is een hedendaagse invulling op een terrein die voor functies als deze is bedoeld. De bestaande hoofdgroenstructuur is ruim opgezet en wordt door deze ontwikkeling niet aangetast, immers de lindebomen aan de Chopinlaan blijven behouden.*

Voor het kantoorgebouw van Royal Haskoning geldt een maximale bouwhoogte van 11 meter oftewel drie bouwlagen. De wijzigingsbevoegdheid die op het perceel lag is inmiddels niet meer actueel aangezien het plan voor de noordelijke percelen nu definitief is en als zodanig in het bestemmingsplan Coendersborg is opgenomen. De wijzigingsbevoegdheid is daarom van het perceel afgehaald.

### Ad. 3. Maatschap Coendersborg, J.C.G. Bos

Een aantal personen heeft interesse in een appartement op de locatie Coendersborg. Deze personen zijn verenigd in de maatschap Coendersborg. Samen met Geveke Bouw is een idee voor appartementen uitgewerkt waarbij tegemoet wordt gekomen aan eerdere bezwaren van omwonenden. Het park blijft hierbij geheel in stand, de kinderspeelplaats blijft op dezelfde plaats gehandhaafd en het gebouw wordt meer in overeenstemming gemaakt met het huidige gebouw en zal qua grootte ongeveer hetzelfde vloeroppervlak hebben. De appartementen worden daardoor wel kleiner en de maatschap geeft de gemeente in overweging om ook de huidige parkeerruimte te bebouwen zodat er een gelijkwaardig aantal appartementen kan worden gerealiseerd. Het huidige gebruik past niet meer in een woonwijk, het gebouw is aan renovatie toe en men wil voorkomen dat het park verloedert. Gevraagd wordt een wijzigingsbevoegdheid op te nemen waarmee de bestemming gewijzigd kan worden naar een woonbestemming.

### Reactie:

Op 15 december 2008 is per brief een reactie gegeven op onder meer de inspraakreactie van de maatschap. Voor een reactie wordt dan ook verwezen naar deze brief. Voor de volledigheid wordt ook hier aangegeven dat het voorontwerp-bestemmingsplan “Coendersborg” gericht is op het vastleggen van de huidige bebouwingsstructuren en functies.

Inspreker verzoekt om een functiewijziging van horeca naar wonen en om voor dit doel een wijzigingsbevoegdheid op te nemen. Aan deze wens wordt geen medewerking verleend omdat dit verzoek niet past in het beleid dat gehanteerd wordt bij het opstellen van bestemmingsplannen voor bestaande gebieden. Daarin worden alleen ingrijpende functiewijzigingen meegenomen als de inspraak hierover is afgerond en de raad met de nieuwe ontwikkeling heeft ingestemd. Op grond van de nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening is de druk op het actualiseren van oude bestemmingsplannen groter geworden. Als het verzoek zou worden ingewilligd loopt de vaststelling van het bestemmingsplan vertraging op. Bij de bouw van een aantal appartementen op de plek van het huidige restaurant gaat het om een functiewijziging die gevoelig ligt in de buurt en bij de gemeenteraad. Op 29 januari 2003 heeft de raad besloten geen medewerking te verlenen aan de bouw van 12 appartementen door Geveke Bouw. Ook in het geval van een wijzigingsbevoegdheid naar een kleiner aantal appartementen (waar inspreker in zijn inspraakreactie voor pleit) moeten ruimtelijke en functionele randvoorwaarden in het bestemmingsplan worden opgenomen, waaraan de nieuwe bouwplanontwikkeling getoetst moet worden. Deze voorwaarden zijn in het kader van het in procedure gebrachte bestemmingsplan niet opgesteld. Bovendien kan de buurt niet meer in het kader van de inspraak op het voornemen reageren, de inspraakperiode op het voorontwerp-bestemmingsplan is immers afgesloten.

## **Bijlage 4. Overlegreacties**







provincie  
groningen

bezoekadres: St. Jansstraat 4

postadres: Postbus 610  
9700 AP  
Groningen

algemeen telefoonnr: 050 316 49 11

faxnr: 050 316 44 39

www.provinciegroningen.nl  
11000 provinciegroningen.nl

R U I M T E L I J K E P L A N N E N

Datum : 19 augustus 2008  
Briefnummer : 2008-48309  
Zaaknummer : 2008-108953  
Behandeld door : mw. A.M.L. Hulshof  
Telefoonnummer : (050) 316 4737  
Antwoord op : uw brief van 4 juni 2008  
Onderwerp : voorontwerp-bestemmingsplan Coendersborg

Aan Burgemeester en Welhouders  
van de gemeente Groningen  
Dienst RO/EZ  
Afdeling Juridische Zaken

Postbus 7081

9701 JB GRONINGEN EZ

REG. NR. *RO08.1663637*

INGER. 25 AUG. 2008

DOSB. NR. *-1.731.212*

Kopie gez. aan:

Dir. Afd. Paraaf

| Dir.         | Afd.     | Paraaf    |
|--------------|----------|-----------|
| <i>W. de</i> | <i>H</i> | <i>ML</i> |
|              |          |           |
|              |          |           |

Geacht college,

Op 11 juni 2008 heb ik het bovengenoemde bestemmingsplan in het kader van het overleg bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit op de ruimtelijke ordening van u ontvangen. Doel van het overleg is om te voorkomen dat het plan het ruimtelijke beleid van de provincie doorkruist. Daarnaast zal ik bij mijn beoordeling van het plan, voor zover relevant, de volgende aspecten betrekken:

- de wet- en regelgeving omtrent externe veiligheid;
- de provinciale milieudoelstellingen;
- provinciale taken en bevoegdheden ten aanzien van het gebruik, het beheer en het onderhoud van provinciale (vaar)wegen.

#### Reclamemasten

Uit het overgangsrecht in artikel 9.1.2, lid 4, van de Invoeringswet Wet ruimtelijke ordening volgt dat concrete beleidsbeslissingen hun rechtskracht behouden gedurende de looptijd van het plan waarin zij zijn opgenomen. Gedurende die tijd behouden zij hun doorwerkingskracht en moeten zij bij de vaststelling van bestemmingsplannen in acht worden genomen.

Volgens het Provinciaal Omgevingsplan 2 zijn nieuwe reclamemasten hoger dan zes meter niet toegestaan. Dit is aangemerkt als concrete beleidsbeslissing. (De geldigheidsduur van het Provinciaal Omgevingsplan 2 is vier jaar, te weten 2006 tot en met 2009).

Met uitzondering van artikel 11, "Tuin", kunnen op grond van de voorschriften die betrekking hebben op de overige bestemmingen bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden opgericht met een grotere hoogte van zes meter. In de artikelen 4, 5 en 7 t/m 10 kan dit zowel bij recht als bij vrijstelling, in de artikelen 6, en 12 t/m 16 bij vrijstelling. Reclamemasten zijn hiervan niet uitgesloten.

In artikel 20, waarin de algemene vrijstellingsbepalingen zijn opgenomen, is bepaald dat burgemeester en wethouders vrijstelling kunnen verlenen van de bepalingen in het plan voor het oprichten van bouwwerken, geen gebouw zijnde, waaronder reclame-uitingen. Aangezien hier

148-RP-001

De afbeelding is een afbeelding van het logo van de provincie Groningen. Het logo is een cirkel met een 'G' erin.



geen maximumhoogte is opgenomen, betekent dit dat reclamemasten hoger dan zes meter kunnen worden opgericht.

Ik stel vast dat met het voorliggende plan de concrete beleidsbeslissing met betrekking tot nieuwe reclamemasten niet in acht is genomen. Dit is in strijd met het recht. Ik verzoek u het bestemmingsplan op dit onderdeel aan te passen.

#### **Externe veiligheid**

##### *vervoer gevaarlijke stoffen*

U geeft in de toelichting aan dat het groepsrisico voor wat betreft het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor in kaart moet worden gebracht. U vervolgt dat bij dit bestemmingsplan sprake is van een reeds bestaande situatie van een dichtbebouwd gebied en dat een verantwoording en motivering voor dit bestemmingsplan niet nodig is. Het opstellen van een nieuw bestemmingsplan is het moment om een groepsanalyse uit te voeren om te bepalen of er toch sprake is van een groepsrisico van enige omvang. Dit geldt ook indien er geen nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden. Ik adviseer u dan ook om ten aanzien van de in uw gemeente aanwezige spoorwegen een risicoanalyse uit te voeren.

##### *buisleidingen*

In de toelichting is aangegeven dat in het plangebied een aardgastransportleiding aanwezig is. Deze leiding is ook als zodanig op de plankaart aangeduid en in de voorschriften zijn de bijbehorende veiligheidsafstanden opgenomen. Indien er sprake is van een hogedruk aardgasleiding is de circulaire 'zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen 1984' (nog) van kracht. Voor hogedruk aardgastransportleidingen wordt door de minister van VROM nieuwe regelgeving voorbereid die in 2009 van kracht wordt. Indien sprake is van een hogedruk aardgastransportleiding adviseer ik u in contact te treden met de Gasunie. De Gasunie berekent op uw verzoek het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

#### **Bodem**

Er is in het plan een bodemparagraaf opgenomen. U bent bekend met de formele handelswijze in het kader van de Wet Bodembescherming. Het is gewenst in het plan op te nemen of u voornemens bent nog feitelijk bodemonderzoek uit te voeren binnen het plangebied, onder andere op de aanwezige verdachte locatie Verlengde Hereweg 182.

Hoogachtend,

Het hoofd van de  
afdeling Ruimtelijke Plannen

  
mr. mr A.M. van Schreven MMC

De secretaris van de Commissie  
Bestemmingsplannen in Groningen  
Postbus 630  
9700 AP GRONINGEN

Cascadeplein 10  
Postbus 30020  
9700 RM Groningen

Telefoon 050 - 599 27 44  
Fax 050 - 599 28 99  
vin@minvrom.nl  
www.vrom.nl

Bestemmingsplan Coendersborg

Harmsma

|                 |               |        |
|-----------------|---------------|--------|
| DIENST RO / EZ  |               |        |
| REG. NR.        | ROOD. 1656573 |        |
| INGEK.          | 25 JULI 2008  |        |
| DOGS. NR.       | -1.731.212    |        |
| Kopie gez. aan: |               |        |
| Dir.            | Afd.          | Paraaf |
| JZ              |               | MA     |
|                 |               |        |
|                 |               |        |

23 JULI 2008

Kenmerk  
LVE/2008.000798/kl

Geachte secretaris,

Bovengenoemd plan geeft de rijksdiensten aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen.

**Externe veiligheid.**

*Vervoer gevaarlijke stoffen*

U geeft in de toelichting aan dat het groepsrisico voor wat betreft het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor in kaart moet worden gebracht. U vervolgt dat bij dit bestemmingsplan sprake is van een reeds bestaande situatie van een dichtbebouwd gebied en dat een verantwoording en motivering voor dit bestemmingsplan niet nodig is.

Ik ben van mening dat het opstellen van een nieuw bestemmingsplan het moment is om, ook indien er geen nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden, een groepsrisicoanalyse uit te voeren om te bepalen of er toch sprake is van een groepsrisico van enige omvang. Ik adviseer u dan ook om ten aanzien van de in uw gemeente aanwezige spoorwegen een risicoanalyse uit te voeren.

*Buisleidingen*

In de toelichting bij het bestemmingsplan geeft u aan dat in het plangebied een aardgastransportleiding aanwezig is. U heeft deze ook als zodanig op de plankaart aangeduid en in de voorschriften de bijbehorende veiligheidsafstanden opgenomen. Indien er sprake is van een hogedruk aardgastransportleiding is de circulaire 'zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen 1984' (nog) van kracht. Voor hogedruk aardgastransportleidingen wordt door de minister van VROM nieuwe regelgeving voorbereid die in 2009 van kracht wordt.

Ministerie van VROM →

staat voor ruimte, wonen, milieu en rijksgebouwen. Beleid maken, uitvoeren en handhaven, Nederland is klein. Denk groot.

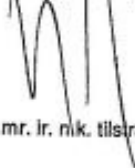


Indien sprake is van een hogedruk aardgastransportleiding adviseer ik u in contact te treden met de Gasunie. De Gasunie berekent op uw verzoek het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Een afschrift van deze brief heb ik gezonden aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Groningen.

Ik neem aan u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Namens de rijkdiensten,  
hoogachtend,  
de inspecteur,



mr. ir. n.k. tilstra

Aan het college van burgemeester en  
wethouders van de gemeente Groningen  
Postbus 7081  
9701 JB GRONINGEN

N.V. Nederlandse Gasunie

Postbus 19  
9700 MA Groningen  
Concourslaan 17  
T (050) 521 91 11  
F (050) 521 19 99  
E communicatie@gasunie.nl

Datum  
25 juli 2008

Doorkiesnummer  
0570 696461

Ons kenmerk  
TAJO 08.B.4727

Uw kenmerk  
R008.1641635

Onderwerp  
Reactie op voorontwerp bestemmingsplan Coendersborg

BTW NL007239348B01  
Handelsregister Groningen 02029700  
www.gasunie.nl

|                 |              |               |
|-----------------|--------------|---------------|
| DIENST NO / EZ  |              |               |
| REG. NO.        | R0 08.16573? |               |
| INGAEX.         | 30 JULI 2008 |               |
| DOGS. NR.       | -1.731.212   |               |
| Kopie gez. van: |              |               |
| Dic.            | Afd.         | Paraaf        |
|                 |              | M. C. Harmsma |

Geachte college,

U treft hieronder een advies aan over externe veiligheidsaspecten in relatie tot onze aardgastransportleidingen. Dit advies is gebaseerd op het nieuwe externe veiligheidsbeleid van het ministerie van VROM, zoals dat naar verwachting in 2009 in werking zal treden middels de AMvB Buisleidingen. De circulaire "Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen uit 1984" zal dan komen te vervallen. Waarschijnlijk zal genoemde circulaire al in 2008 worden opgevolgd door een tijdelijk nieuwe circulaire tot het moment dat voornoemde AMvB in werking is getreden.

Onderstaande informatie betreft het groepsrisico, het plaatsgebonden risico en de belemmerde strook behorende bij de leidingen.

- U kunt de onderstaande afstanden gebruiken bij de verantwoording van het groepsrisico bij uw verdere planontwikkeling.
- De plaatsgebonden risicocontour van 10-6 is een grenswaarde. Binnen deze contour mogen zich geen kwetsbare bestemmingen bevinden. Voor beperkt kwetsbare bestemmingen geldt een genuanceerder beleid. Hiervoor is deze contour een richtwaarde. Tussen de 10-5 en 10-6 contour mogen zich gemotiveerd beperkt kwetsbare bestemmingen bevinden.
- De belemmerde strook is de strook die Gasunie nodig heeft voor het veilig kunnen bedrijven van de leiding. Tevens is deze strook nodig voor inspectie- en onderhoudsdoeleinden. Binnen deze strook dienen bestemmingsplanvoorschriften te gelden ter bescherming van de leiding en haar omgeving.

Groepsrisico:

- Leiding: N-505-41-KR-057 / Tracé Buitenpost - Groningen / 12 inch / 40 BAR.
- Leiding: N-505-03-KR-001 / Tracé Naar Haren Esserweg / 6 inch / 40 BAR.
  - De 1% letaliteitgrens (9,8 kW/M2 contour) van de N-505-41-KR-057, berekend vanaf de leiding is **140** meter.
  - De 1% letaliteitgrens (9,8 kW/M2 contour) van de N-505-03-KR-001, berekend vanaf de leiding is **70** meter.

Een gedeelte van het plangebied ligt binnen de 1% letaliteitgrens van deze leidingen.

Datum: 25 juli 2008

Ons kenmerk: TAJ0 08.B.4727

Onderwerp: Reactie op voorontwerp bestemmingsplan Coendersborg

- o De 100% letaliteitgrens (35 kW/M2 contour) van de N-505-41-KR-057, berekend vanaf de leiding is **70** meter.
- o De 100% letaliteitgrens (35 kW/M2 contour) van de N-505-03-KR-001, berekend vanaf de leiding is **50** meter.

Binnen dit gebied is geen sprake van een toename van het groepsrisico.

#### Plaatsgebonden risicocontour

Wij hebben ten behoeve van het voorontwerp bestemmingsplan Coendersborg gekeken of de plaatsgebonden risicocontouren van de betrokken leidingen knelpunten opleveren. Uit deze inventarisatie blijkt dat er zich geen kwetsbare objecten bevinden binnen de PR-10-6 contour van de leidingen. Dit betekent dat het plaatsgebonden risico geen belemmering vormt voor realisatie van het plan.

#### Toelichting PR 10-6 contour

Het plaatsgebonden risico contour van 10-6 is een grenswaarde. Binnen deze contour mogen zich geen kwetsbare objecten bevinden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt een genuanceerder beleid. Hiervoor is deze contour een richtwaarde waar de gemeente rekening mee heeft te houden bij het nemen van nieuwe ruimtelijke besluiten.

Voorts delen wij u mee dat, conform bestaande jurisprudentie, transportleidingen uit oogpunt van externe veiligheid en energieleveringszekerheid een planologisch relevant gegeven vormen, waarvan aanduiding op de plankaart verplicht is gesteld en in planvoorschriften als zodanig dient te worden bestemd. Hierbij kan worden volstaan met een zogenaamde "dubbelbestemming".

Gelet op het voorgaande verzoeken wij u de regels van het onderhavige voorontwerpbestemmingsplan uit te breiden met een artikel "Leidingen". Desgewenst kan gebruik worden gemaakt van het hiernavolgende tekstvoorstel.

#### Tekstvoorstel

### **Artikel XX Leidingen (eventueel dubbelbestemming)**

#### *Doeleindenomschrijving*

1. De op de plankaart als zodanig aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van:
  - een ondergrondse hoge druk aardgastransportleiding met een belemmerde strook ter breedte van 4 meter (regionale transportleiding RTL) / of 5 meter (hoofdtransportleiding HTL) aan weerszijden van de hartlijn van de leiding;

Datum: 25 juli 2008

Oris kenmerk: TAJ0 08.8.4727

Onderwerp: Reactie op voorontwerp bestemmingsplan Coendersborg

### Vorrangsbepaling

2. In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de bepalingen van dit artikel vóór de bepalingen die ingevolge andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

#### *Bouwvoorschriften vanwege de bestemming "Leidingen"*

3. Op of in de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bedoelde leiding(en) worden gebouwd. Overige gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn niet toegestaan uit oogpunt van externe veiligheid en energieleveringszekerheid.

#### *Aanlegvoorschriften*

- 4A. Het is verboden op of in de in lid 1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het college van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning), ter plaatse van de in lid 1 bedoelde gronden, de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:
- het aanbrengen van hoogopgaand en/of diepwortelende beplanting, waaronder bijvoorbeeld rietbeplanting;
  - het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
  - het verrichten van grondroeractiviteiten (bijvoorbeeld het aanbrengen van rioleringen, kabels, leidingen en drainage) anders dan normaal spit- en ploegwerk;
  - diepploegen;
  - het aanbrengen van gesloten verhardingen;
  - het permanent opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;
  - het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;
  - het plaatsen van onroerende objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
  - Het indrijven van voorwerpen in de bodem.
- 4B. Alvorens te beslissen op een aanvraag zoals bedoeld in lid 4A, wint het college van burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder. Het vermelde advies betreft de belangen in verband met de veilige ligging van de leiding en het voorkomen van schade aan de leiding.
- 4C. De werken en/of werkzaamheden als bedoeld in lid 4A zijn slechts toelaatbaar indien en voor zover dit niet strijdig is met de belangen vermeld in 4B.



Datum: 25 juli 2008

Ons kenmerk: TAJD 08.B.4727

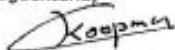
Onderwerp: Reactie op voorontwerp bestemmingsplan Coendersborg

### **Uitzonderingsbepalingen**

5. Het verbod als bedoeld in lid 4A is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:
- voorkomen op de beplantingslijst van de leidingbeheerder;
  - mechanisch worden uitgevoerd en daarmee vallen onder de werking van de Wet Informatie Uitwisseling Ondergrondse Netwerken;
  - reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
  - mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
  - worden uitgevoerd ten behoeve van de instandhouding van de leiding(en).

Mocht u nog vragen hebben naar aanleiding van onze reactie dan verzoeken wij u contact op te nemen met ondergetekende.

Hoogachtend,



Dhr. T. Koopman  
Medewerker Juridische Zaken Oost

Bijlage: ingetekende plankaart



Afdeling Risicobeheersing  
Onderwerp Advies voorontwerpbestemmingsplan Coendersborg

Hulpverleningsdienst Groningen

Gemeente Groningen  
Juridische Zaken  
Mevrouw M.A. Harmsma  
Postbus 7081  
9701 JB GRONINGEN

|                        |      |        |
|------------------------|------|--------|
| REG. NR. RO 08.1648536 |      |        |
| INGEK. 26 JUNI 2008    |      |        |
| D.O.S. NR. 1.731.212   |      |        |
| Kopie gez. aan:        |      |        |
| Dir.                   | Afd. | Paraaf |
|                        |      |        |
|                        |      |        |
|                        |      |        |

BEZOEKADRES  
Santweg 10

POSTADRES  
Postbus 584  
9700 AN Groningen

Telefoon (050) 367 47 77  
Fax (050) 367 46 65

BTW-nr. 1932809811

(Harmsma) JZ MAA

Telefoon (050) 367 47 34 Bijlage(n)

Ons kenmerk HV 08.1647974

Datum 25-06-2008

Uw brief van 04-06-2008

Uw kenmerk RO08.1641635

Geachte mevrouw Harmsma,

Op 11 juni jl. heeft de heer C. Vaarkamp van mijn dienst, in het kader van artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro), het voorontwerpbestemmingsplan Coendersborg van u ontvangen. Hierbij heeft u gevraagd om schriftelijk advies van de regionale brandweer. Naar aanleiding van uw verzoek is het bestemmingsplan op externe veiligheid, in het bijzonder het groepsrisico, beoordeeld.

Gezien het plan het karakter heeft van een beheerplan, is er geen sprake van stijging van het groepsrisico binnen het plangebied. Dit geldt ook voor de locaties waar mogelijke ontwikkeling van maatschappelijke doeleinden kunnen plaatsvinden. Deze zijn niet gelegen in de buurt of invloedssfeer van risicobronnen. Ten aanzien van zelfredzaamheid zijn er geen knelpunten. Ook voor de bereikbaarheid en bluswatervoorziening van het plangebied zijn er geen knelpunten. Op grond van deze bevindingen is een advies van de regionale brandweer, conform artikel 13 lid 3 Bevi, niet aan de orde.

Indien u naar aanleiding van deze brief nog vragen heeft kunt u contact opnemen met de heer C. Vaarkamp, telefoonnummer (050) 367 47 34.

Ik vertrouw u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

R. Knoop  
Ondercommandant Brandweer regio Groningen

N.b. deze brief is in afschrift naar de ondercommandant brandweer Groningen verzonden.

De Hulpverleningsdienst van de gemeente Groningen bestaat uit de directie Brandweer, GGD en Medische Ambulancezorg en Broeduur. De dienst voert de werkzaamheden uit van de gemeenschappelijke regeling Hulpverlening en Openbare Gezondheidszorg van de gemeenten Appingedam, Beekum, Bellingwedde, Delfzijl, Emmens, Groningen, Grootegast, Haren, Hoogerland-Sappemeer, Leeft, Loppersum, de Marne, Miram, Menterwold, Pebeke, Reiderland, Scheerdel, Slochteren, Stadskantoor, Ten Boer, Veerden, Vlagtwalde, Winschoten, Wierum en Zuidhorn. De directe brandweer heeft op alle brandweer van de stad Groningen en als Regionale Brandweer.

HVB 19.001.2.03

BRANDWEER  
MELDkamer  
GGD



WATERSCHAP  
**Hunze en Aa's**

Gemeente Groningen  
M.A. Harmsma  
Postbus 7081  
9701 JB GRONINGEN

|                |              |        |
|----------------|--------------|--------|
| DIENST RO / EZ |              |        |
| FAEC           | R008.1654193 |        |
| DATE           | 16 JULI 2008 |        |
| DOOR           | -1.731.212   |        |
| KWART          | 2008         |        |
| Dir.           | Afd.         | Parasf |
|                | JZ           | 10/1   |
|                |              |        |
|                |              |        |

Aquapark 5, Veendam  
Postbus 195  
9640 AD Veendam  
Tel (0598) 693 800  
Fax (0598) 693 893  
www.hunzeenaas.nl

Harmsma

VERZONDEN 15 JULI 2008

|             |  |                |                |
|-------------|--|----------------|----------------|
| Uw brief    | R008.1640599                               | Datum          | 14 juli 2008   |
| Ons kenmerk | AB 08.2680/08.2082                         | Behandeld door | Emiel Galetzka |
| Onderwerp   | voorontwerpbestemmingsplan<br>Coendersborg | Doorkiesnummer | 0598-693248    |

Geachte heer/mevrouw Harmsma,

Van u ontving ik in het kader van het vooroverleg artikel 10 Bro het voorontwerpbestemmingsplan Coendersborg te Groningen.

Naar aanleiding van het plan heb ik de volgende opmerkingen.

In het plan is aandacht voor de problematiek van water in een conserverend plan zoals Coendersborg. Aangegeven is dat bij nieuwe ontwikkelingen en uitbreiding van het verharde oppervlak rekening gehouden moet worden met compensatie. Voor het grondgebied van de gemeente wordt momenteel gewerkt aan de detaillering van de wateropgaven. Hierin wordt de benodigde hoeveelheid waterberging per gebied bepaald. Dit betreft ook een opgave voor bestaand gebied. Graag zou ik in het bestemmingsplan de mogelijkheid opgenomen zien ook oplossingen van de wateropgaven in de wijk ruimtelijk mogelijk te maken en dit niet alleen te beperken tot deelplannen met toename van verhard oppervlak. In een wijk met weinig water moeten we kansen die zich aandienen om meer water mogelijk te maken proberen te verzilveren.

We gaan er vanuit u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Als er nog vragen zijn naar aanleiding van deze brief dan kunt u contact opnemen met Emiel Galetzka, zijn telefoonnummer staat bovenaan de brief vermeld.

Hoogachtend,

namens het dagelijks bestuur,

Harm Küpers  
Plaatsvervangend afdelingshoofd Beleid, Plannen en Projecten



Burgemeester en Wethouders van Groningen  
t.a.v. de heer J. Klok  
Dienst ROEZ, afdeling Juridische Zaken  
Postbus 7081  
9701 JB GRONINGEN

|                               |           |          |
|-------------------------------|-----------|----------|
| DIENST RO / EZ                |           |          |
| REG. NR. <i>RooB. 1659659</i> |           |          |
| INGEK. - 8 AUG. 2008          |           |          |
| DOSS. NR. <i>hr2</i>          |           |          |
| Kopie gez. aan:               |           |          |
| Dir.                          | Aid.      | Preraaf  |
| <i>Klok.</i>                  | <i>J2</i> | <i>K</i> |
|                               |           |          |
|                               |           |          |

Ons kenmerk  
RN-2008-477

Uw brief/kenmerk  
4 juni 2008  
R008.1641635

Behandeld door  
Mw. Drs. G.W. Veldhuis  
T 030-69 83 348, T.Veldhuis@rocm.nl

Onderwerp  
art. 10 BRO bestemmingsplan Coendersborg

Datum - 1 AUG. 2008

Geacht college,

Op 10 juni jl. ontving ik in het kader van het advies ex artikel 10 van het Besluit ruimtelijke ordening (oud) van u het voorontwerp-bestemmingsplan Coendersborg. Tot mijn spijt is mijn reactie op uw verzoek door omstandigheden verlaat. In overleg met de Vrom-inspectie, die namens de rijksdiensten het artikel 10-overleg coördineert, zend ik u bij deze nog mijn separate reactie. Van de Vrom-inspectie heeft u reeds een advies ontvangen op 23 juli jl.

Ik heb vanuit het cultuurhistorisch belang op rijksniveau nog de volgende opmerkingen bij het plan Coendersborg, waarin het op grond van de Monumentenwet 1988 op 9 mei 2000 aangewezen beschermde stadsgezicht Verlengde Hereweg is gelegen. Voorliggend plan kan niet als voldoende beschermend worden beschouwd in de zin van artikel 36 van de Monumentenwet. Met in achtneming van onderstaande opmerkingen is dat wél het geval:

In z'n algemeenheid geldt dat er een rechtstreekse koppeling gelegd moet worden tussen de te beschermen waarden zoals aangegeven in de toelichting bij de aanwijzing en de plankaart en voorschriften van het bestemmingsplan. De toelichting bij het aanwijzingsbesluit zou in z'n geheel als bijlage moeten worden opgenomen in het plan, opdat er vanuit de verschillende voorschriften, zoals artikel 1 (Begripsbepalingen) rechtstreeks verwezen kan worden naar de historisch ruimtelijke hoofdstructuur en naar de karakteristieke elementen zoals beschreven in deze toelichting. Het is gebruikelijk om de begrenzing van het beschermde stadsgezicht op de plankaart aan te geven en een dubbelbestemming dan wel een aanduiding per bestemming te verbinden aan het beschermde stadsgezicht.

Postbus 1600  
3800 BP Amersfoort  
T 033-42 17 421  
F 033-42 17 799  
info@rocm.nl  
www.rocm.nl

RACM Amersfoort  
Kerkstraat 1  
3811 CV Amersfoort  
T 033-42 27 777  
F 033-42 27 799

RACM Lelystad  
Oostvaardersdijk 03-04  
8244 PA Lelystad  
T 0320-269 700  
F 0320-269 750

RACM Zeist  
Broederplein 41  
3703 CD Zeist  
T 030-69 83 211  
F 030-69 16 189

1/4



Ons kenmerk  
RN-2008-477

In de betreffende Voorschriften bij deze dubbelbestemming of aanduiding kunnen vervolgens de karakteristieke ruimtelijke hoofdstructuur en bijbehorende waardevolle cultuurhistorische elementen die in de toelichting bij de aanwijzing worden genoemd, worden beschreven en van adequate sturingsmogelijkheden worden voorzien. Het bestemmingsplan Coendersborg mist deze rechtstreekse koppeling tussen voorschriften, plankaart en de doelstelling van de aanwijzing als beschermd stadsgezicht.

Meer specifiek heb ik de volgende opmerkingen:

- Van de Verlengde Hereweg is geen dwarsprofiel opgenomen op de plankaart. De bestemming "Verkeer" dekt in onvoldoende mate de karakteristieke indeling van deze weg, zoals beschreven in de toelichting bij de aanwijzing. Binnen de bestemmingsomschrijving zou dan eveneens de laanbeplanting van de Verlengde Hereweg benoemd moeten worden (in plaats van de algemene term 'groenvoorziening').
- Ook tot het profiel van de Verlengde Hereweg behoren de karakteristieke diepe voortuinen al dan niet met hekwerk, hagen of lage muurtjes van het voetpad gescheiden. In onderhavig bestemmingsplan maken de tuinen deel uit van de bestemmingen "Wonen-2" en "Dienstverlening" (Villa Gelria). Hier zou de bestemming "Tuinen" een betere bescherming kunnen bieden aan de in vele gevallen waardevolle beplanting, (solitaire) bomen, waterpartijen en structuren. Overigens zou in artikel 11.2.2, sub a, toegevoegd moeten worden dat de hoogte van erf- en terreinafscheidings op het zij- en achtererf niet meer dan 2 meter mag bedragen en dat deze op het voorerf niet meer dan 1 meter mag zijn, met uitzondering van bestaand karakteristiek hekwerk (b.v. Villa Gelria).
- Binnen de bestemming "Wonen-2" waartoe nagenoeg alle vrijstaande villa's behoren aan de Verlengde Hereweg, met uitzondering van Villa Gelria waarop de bestemming "Dienstverlening" rust, zou in de bebouwingsvoorschriften van de hoofdgebouwen (artikel 16.2.2) aangegeven moeten worden dat bij nieuwbouw het oprichten van de bebouwing dient plaats te vinden binnen de huidige bebouwingscontour, waarbij onder voorwaarden een vrijstellingsmogelijkheid wordt opgenomen.
- In hetzelfde artikel zou aangegeven moeten worden dat er niet meer hoofdgebouwen mogen worden opgericht op de kavels dan het bestaande aantal, dit om het opsplitsen van kavels ten behoeve van meerdere hoofdgebouwen en de daarmee gepaard gaande verdichting en verrommeling van de groene tuinen tegen te gaan.
- Tenslotte wordt voor de helderheid aangeraden om de wettelijk beschermde monumenten op de plankaart te voorzien van een aanduiding, ook al worden ze inderdaad al bij de Monumentenwet beschermd zoals in de plantoelichting wordt aangegeven.



Ons kenmerk  
RN-2008-477

Ik neem aan u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Mochten er nog vragen zijn dan kunt u mij op bovengenoemd telefoonnummer bereiken. Een afschrift van deze brief zend ik naar de Vrom-inspectie, naar Libau en naar de provincie.

De Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten,  
De Consulent Planvorming en RO regio Noord

Mevr. drs. T. Veldhuis

Commando DienstenCentra



Ministerie van Defensie

Dienst Vastgoed Defensie  
Directie Noord

Bezoekadres:  
Dr. Stolleweg 40  
Postadres:  
MPC 35 H  
Postbus 40184  
8004 DD Zwolle  
www.vastgoeddefensie.nl

Steller:  
Henk Veldman,  
Telefoon +31 38 45 72 402  
Fax +31 38 45 72 399  
MDTN (126) 402  
Mobiel 06-51 42 80 23

Aan Het College van Burgemeester en Wethouders van  
de Gemeente Groningen  
Postbus 7081  
9701 JB GRONINGEN

Datum 16 juni 2008  
Oms kenmerk 2008005384  
Onderwerp Voorontwerp bestemmingsplan  
Zaakcode 2008/9-2-12-2

|                |               |         |
|----------------|---------------|---------|
| DIENST RO / EZ |               |         |
| REG. N°        | RO 08.1645482 |         |
| INGEK.         | 17 JUNI 2008  |         |
| DOSS.          | -1.31.212     |         |
| Kopie ge...    |               |         |
| Dir.           | Afd.          | Perzant |
|                |               | MM      |
|                |               |         |
|                |               |         |

Haemsmat

Geachte College,

Met verwijzing naar uw brief van 4 juni 2008, kenmerk RO08.1641635, betreffende het bestemmingsplan "Coendersborg" bericht ik u dat mijn eventuele reactie ten aanzien van dit plan zal worden opgenomen in de door de VROM Inspectie Noord gecoördineerde gezamenlijke rijksreactie.

Bijgaand treft u het plan weer aan met dank voor de toezending.

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

de Eerstaanwendend Ingenieur Directeur  
Directie Noord,  
voor deze:  
Hoofd Afdeling Ruimtelijke Ordening en Milieu,

ing. C.R. Hakstege

Bijlage: 1

Bij beantwoording datum, oms kenmerk en onderwerp vermelden.

Pagina 1/1





Gemeente Groningen  
tav. MA. Harmsma  
Postbus 7081  
9701 JB Groningen  
|||||

|                 |              |        |
|-----------------|--------------|--------|
| DIENST RO / EZ  |              |        |
| REG. NR:        | RO08.1647333 |        |
| INGEK.          | 23 JUNI 2008 |        |
| DOSS. NR.       | -1.731.212   |        |
| Kopie gez. aan: |              |        |
| Afd.            | Afd.         | Paraaf |
|                 |              |        |
|                 |              |        |
|                 |              |        |

Geachte mevrouw, heer,

Harmsma

Datum  
19 juni 2008  
Onderwerp  
VoorontwerpbestemmingsplanCoendersborg  
Uw brief van  
4 juni 2008  
Uw kenmerk  
RO08.1641635  
Oms kenmerk  
Groningen 2008 0188  
Contactpersoon  
Nieuwenhuis, HJJ  
Telefoon  
(050) 582 06 25  
E-mail  
henk.nieuwenhuis@kpn.com

Naar aanleiding van de brief van 4 juni 2008 voorontwerp bestemmingsplan Coendersborg met kenmerk RO08.1641635

Heb ik, uw plan gezien te hebben, geen aanleiding tot opmerkingen van KPN Vaste Net. De Straalpaden lopen buiten het plan gebied.

Met vriendelijke groet,

Nieuwenhuis, HJJ  
Medewerker Kwaliteit / Automatisering

Wholesale & Operations  
Business Operations  
Wilmersdorf 32  
7327 AC Apeldoorn

Telefoon (050) 582 06 27  
Fax (055) 540 37 40  
www.kpn.com

Correspondentieadres:  
Postbus 9107  
7300 HR Apeldoorn

KPN B.V.  
Handelsregister  
K.v.K. Den Haag  
nr. 27124701  
NL 009292056801



NS Reizigers

Bedrijfs- en Productontwikkeling

Hoofdgebouw IV  
kamer 17.k.33  
Postbus 2025  
3500 HA Utrecht

Postbus 2025, 3500 HA Utrecht  
Burgemeester en wethouders van Groningen  
t.a.v. de dienst Ruimtelijke Ordening en  
Economische Zaken, afdeling Juridische Zaken  
M.T. Seip  
Postbus 7081  
9701 JB Groningen



|                        |  |
|------------------------|--|
| URIDENT RO/EZ          |  |
| RO 00.1656553          |  |
| 25 JULI 2008           |  |
| -1.731.212 U           |  |
| De heer J.N. Paulissen |  |
| (Haxmsma) JZ           |  |

Datum 24 juli 2008  
Uw kenmerk RO08.1641635  
Ons kenmerk NSR/BPOVJP/00498  
Onderwerp Bestemmingsplan Coendersborg

Telefoon 030 - 235 37 76  
Telefax 030 - 235 80 12  
E-mail jack.paulissen@ns.nl

Geachte heer of mevrouw,

Het voorontwerp bestemmingsplan 'Coendersborg', dat wij van u ontvingen in het kader van het overleg ex artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening, geeft ons geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Wij stellen het op prijs indien wij ook in toekomstige gevallen op een dergelijke wijze betrokken worden bij wijzigingen van bestemmingsplannen of andere ruimtelijke plannen binnen uw gemeente, mits deze relevant zijn voor NS.

Wel willen wij u vriendelijk verzoeken om voor dergelijke zaken het onderstaande, liefst volledige, adres binnen NS te hanteren:

NS Reizigers  
afdeling Bedrijfs- en Productontwikkeling  
t.a.v. de heer J.N. Paulissen  
Hoofdgebouw IV kamer 17.k.33  
Postbus 2025  
3500 HA Utrecht.

Het ooit door ons opgegeven adres 'NS Vastgoed BV, Bureau Ruimtelijke Ordening' kan dus geschrapt worden uit uw verzendlijst. Dit bedrijfs onderdeel bestaat immers niet meer.

Tot slot zeggen wij hartelijk dank voor het betrekken van NS bij het artikel 10-overleg.

Hoogachtend,

J.N. Paulissen  
procedureel planoloog



NS Reizigers R.V., Utrecht  
Handelsregister: Utrecht 20124362  
BTW NL 8098.82.804.801

NS10081/00405

# ProRail

Het College van Burgemeester en  
Wethouders van de gemeente Groningen  
Afdeling: Juridische Zaken  
T.a.v. M.A. Harmsma  
Postbus 7081  
9701 JB Groningen

Datum - 3 JUL 2008  
Oms kenmerk VMJB/AB/Gr/  
Doc. 20809233  
Onderwerp Voorontwerp-bestedingsplan  
'Coendersborg'

Behandeld door Dhr. A.N. Boere  
Telefoonnummer 038 497 44 09  
Faxnummer 038 497 48 83  
E-mail Ardy.Boere@prorail.nl

Geacht College,

Inframangement  
Noord-Oost, Veiligheid,  
Milieu & Juridisch Beheer

Allereerst willen wij u bedanken voor de toezending van het voorontwerp-bestedingsplan  
'Coendersborg' dat wij van u ontvingen in het kader van het overleg ex artikel 10 van het Besluit op  
de Ruimtelijke Ordening. Het plan geeft ons geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Bezoekadres  
Schellepoort  
Lisbackplein 20  
8017 JZ Zwolle

Wij danken u voor het geboden overleg.

Postadres  
Postbus 503  
8000 AM Zwolle  
www.prorail.nl

Hoogachtend,

  
ir. C. de Vries  
Directeur regio Noord-Oost

|                |               |
|----------------|---------------|
| DIENST RO / EZ |               |
| REG. N         | ROOJ. 1651379 |
| INGED.         | - 7 JULI 2008 |
| OPST. N        | - 1.721.219 U |
| Hanssen JZ MJ  |               |

