

Bestemmingsplan
De Held III

versie vastgesteld

juni 2009

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding tot het bestemmingsplan.....	7
1.2 Begrenzing plangebied.....	7
1.3 Doel van het bestemmingsplan	8
Hoofdstuk 2 Geschiedenis	9
2.1 Geschiedenis van het gebied.....	9
2.2 Huidige situatie	10
2.3 Monumenten en archeologie.....	11
Hoofdstuk 3 Ruimtelijke ontwikkeling.....	13
3.1 Ruimtelijke en gebruikskoncepten.....	13
3.2 Verkeersconcept.....	22
3.3 Groenconcept	25
Hoofdstuk 4 Functionele ontwikkeling.....	29
4.1 Wonen.....	29
4.2 Voorzieningen.....	29
Hoofdstuk 5 Randvoorwaarden	31
5.1 Milieu.....	31
5.1.1 Geluid.....	31
5.1.2 Geur.....	34
5.1.3 Bodemkwaliteit	35
5.1.4 Luchtkwaliteit	35
5.1.5 Externe veiligheid	35
5.2 Ecologie	37
5.3 Waterbeheer	39
5.4 Kabels, leidingen en straalpaden.....	42
Hoofdstuk 6 Juridische toelichting	45
6.1 Algemeen	45
6.2 Geldende bestemmingsplannen	45
6.3 Artikelsgewijze toelichting	45
6.3.1 Toelichting regeling bijgebouwen, aan- en uitbouwen.....	48
6.3.2 Toelichting regeling van vrije beroepsactiviteiten en bedrijfsmatige activiteiten in en bij woningen.....	48
6.4 Plankaart	49
Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid.....	51
Hoofdstuk 8 Inspraak en vooroverleg.....	53
8.1 Inleiding	53
8.2 Inspraak.....	53
8.3 Vooroverleg	58
8.4 Overige wijzigingen.....	59
Bijlagen.....	61
Bijlage 1 inspraakreacties.....	63
Bijlage 2 verslag inspraakavond.....	79
Bijlage 3 reacties vooroverleg	85
Voorschriften	93
Hoofdstuk I Inleidende bepalingen	95
Artikel 1 Begripsbepalingen.....	95
Artikel 2 Wijze van meten	100

Artikel 3	Uitmetingsverschillen	101
Hoofdstuk II	Beschrijving in hoofdlijnen.....	103
Artikel 4	Beschrijving in hoofdlijnen.....	103
Hoofdstuk III	Bestemmingsbepalingen	105
Artikel 5	Dienstverlening	105
Artikel 6	Gemengd	108
Artikel 7	Groen.....	110
Artikel 8	Maatschappelijk	113
Artikel 9	Verkeer.....	115
Artikel 10	Water.....	118
Artikel 11	Woongebied	120
Hoofdstuk IV	Algemene bepalingen.....	125
Artikel 12	Antidubbeltelbepaling.....	125
Artikel 13	Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening.....	126
Artikel 14	Algemene vrijstellingsbepalingen.....	127
Hoofdstuk V	Overgangs- en slotbepalingen.....	129
Artikel 15	Overgangsbepalingen.....	129
Artikel 16	Slotbepaling	130
Bijlagen		131
Bijlage 1	Lijst van bedrijfstypen	133
Bijlage 2	Lijst van bedrijfstypen wonen-werken.....	143

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding tot het bestemmingsplan

Het plan is een uitwerking van het structuurplan “De stad van straks” (1995), waarin een toekomstvisie wordt gegeven van de stedelijke ontwikkeling tot circa 2010. Op basis van dit plan dient de uitbreiding van woningbouw vooral plaats te vinden in het noordwesten van de stad, terwijl het zuidoosten zich in de eerste plaats moet richten op de versterking van de economische structuur. Op basis van het structuurplan zijn in de Structuurschets “Noordwest Buiten in de stad” (1996) de belangrijkste uitgangspunten voor dit stadsdeel geformuleerd. Naast de woonwijken De Held I en Gravenburg (De Held II) voorziet dit plan onder meer in de nieuwe woonwijk De Held III. Hiermee wordt ontwikkeling van het gehele plangebied De Helden (Gravenburg, De Held I en De Held III) afgerond.

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied van het bestemmingsplan De Held III is gelegen in het noordwesten van de stad. Samen met de wijk Gravenburg markeert het plan de noordwestelijke stadsentree vanuit de regio langs de Friestraatweg. Het plangebied ligt ten westen van het woongebied De Held I en Vinkhuizen en ten oosten van het woongebied Gravenburg (De Held II) en de Kerkstraat. Aan de zuidkant wordt het plangebied begrensd door het Kliefdiep.

De locatie is gesitueerd in het open wierdenlandschap, waar zich enkele woningen en verspreide boerderijen bevinden, net buiten het gebied van de Ecologische Hoofdstructuur die zich ten noordwesten van de wijk Gravenburg bevindt.



situering van het plangebied in de stad Groningen

1.3 Doel van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan De Held III is een concrete uitwerking van de Structuurschets en omvat een nieuw woongebied, dat ongeveer zo groot is als De Held I en Gravenburg samen. Het biedt plaats aan ongeveer 1600 woningen.

De inzet van dit bestemmingsplan is het realiseren van een nieuwe woonwijk met een gevarieerd en marktconform woningaanbod en het tot stand brengen van een verbinding ten behoeve van het Drentse water.

Het doel is het creëren van een aantrekkelijke woonwijk aan de rand van het open wierdenlandschap dicht bij de stad, concurrerend met uitbreidingsplannen in de regio.

De nadruk ligt op de bouw van rijenwoningen, twee-onder-een-kap- en vrijstaande woningen. Op enkele plekken wordt de structuur benadrukt door appartementengebouwen. Het plangebied is op te delen in een aantal deelgebieden met ieder een eigen kwaliteit die met elkaar verbonden zijn middels een centrale ontsluitingsweg. Centraal gelegen binnen het plangebied bevinden zich in een parkachtige omgeving een vensterschool en wijkvoorzieningen.



locatie van het plangebied

Hoofdstuk 2 Geschiedenis

2.1 Geschiedenis van het gebied

Het gebied waarvan De Held III deel uitmaakt, kent een lange geschiedenis. Aan de noordrand van het gebied bevinden zich archeologische sporen uit het begin van de jaartelling. Delen van het ontwikkelingsgebied zullen ook in die tijd zijn gebruikt, maar de sporen daarvan ontbreken vooralsnog en zijn ook niet aangetroffen in het verkennend archeologisch booronderzoek uit 2002 (CBB, Rapport integraal onderzoek De Held 3 te Groningen, januari 2002).

In de 10^e en 11^e eeuw bezitten de kloosters van Fulda en Werden (uit Duitsland) grote landgoederen in o.a. de huidige provincie Groningen. Werden heeft diverse bezittingen verkregen in de omgeving, o.a. ten westen van Groningen, in het huidige gebied van De Helden. In de verpachtingregisters wordt deze streek omschreven als Lieuwerderwolde. Het gebied is in die tijd een moerassig veengebied, met in het noorden invloed van zout water en in het zuiden (omgeving Peizerweg) levend hoogveen. Deze typering van het milieu komt voort uit een analyse van de overblijfselen van mijten uit enkele grondmonsters uit 11^e eeuwse waterputten, die in het gebied in 1995 zijn opgegraven.

Kort voor 1200 moet de streek zijn getroffen door een (of meer) zware overstroming(en). Oorzaak is waarschijnlijk het afgraven, verbranden en ontwateren van het veen. Veen heeft de neiging in te krimpen en te oxideren, zodat het maaiveld zakt. Deze milieuramp werkte een natuurramp in de hand: het veen met de bewoningsplaatsen daarop wordt weggeslagen.

Rond 1200 worden op de inmiddels afgezette kleilaag nieuwe woonkernen gesticht (Hoog- en Leegkerk; Zuid- en Noordlieuwerderwolde). Vanuit de oorspronkelijke loop van de Hunsinge wordt het gebied van De Helden ingepolderd, later in de middeleeuwen ook vanuit een aantal gegraven maren (sloten).

Van de structuur uit de 11^e eeuw resteert in het gebied niets; deze is weggespoeld, op een aantal teruggevonden dichtgeslibde geulen na.

De bodemkundige kaart van de omgeving van Groningen laat zien dat Hoogkerk is gelegen op een smalle zandrug. Deze rug ligt parallel aan de Hondsrug, waarop Groningen is gelegen. Ten westen van de rug ligt het dal van de Hunsinge, zoals de oorspronkelijke voortzetting van het huidige Peizerdiepje in de middeleeuwen werd genoemd.

Het dal tussen Hoogkerk en de Hondsrug is dat van de Drentse A en oorspronkelijk ook van het Eelderdiep. Het dal is opgevuld met kleiafzettingen in het noorden en veen in het zuiden. In het gebied worden de afzettingen die aan of dichtbij het oppervlak liggen omschreven als kleigronden waarin zich in meer of mindere mate veen of veenresten bevinden. Van zuid naar noord is sprake van een afname in het voorkomen van veen en een toename van kleiafzettingen. In de omgeving van Leegkerk, op een diepte van circa 1 meter onder NAP bevindt zich kleiig veen, dat overgaat in een zogenaamde vegetatiehorizont of -niveau. Dit is een niveau waarop zich in het verleden, gedurende langere tijd vegetatie heeft ontwikkeld. Later is zo'n 'laagje' overspoeld geraakt met klei. Het wordt gezien als een fase van stilstand in de afzetting van klei vanuit de omgeving van de Waddenzee. Dit vegetatieniveau dateert van rond 500 voor Christus. Hierop bevindt zich een aantal kleiafzettingen en lokaal nog een tussen kleilagen gelegen tweede vegetatiehorizont uit circa 285 na Christus. De zandige kleilagen bijna op maaiveldhoogte zijn veel minder oud.



de Leegeweg loopt midden door het plangebied

Het plangebied wordt op dit moment vrijwel geheel gebruikt als landbouwgebied. Het gebied is verdeeld in kleinschalig verkavelde graslandpercelen. De huidige verkaveling is al terug te vinden op negentiende eeuwse minuutkaarten. In de kleinschalige maar open inrichting is het traditionele open wierdenlandschap nog goed herkenbaar. Het gebied manifesteert zich als landelijk 'relict' in een zich steeds verder verstedelijkende omgeving. De recente stedelijke bebouwing grenst soms met voor-, soms met achterkanten aan het gebied De Held III. Langzaam verkeersroutes, waterlopen en groenzones worden hier en daar afgebroken daar waar het plangebied begint. Het vinden van een goede inbedding in en aansluiting op omliggend stedelijk weefsel is een belangrijke opgave voor De Held III. Prominent binnen het plangebied ligt de Leegeweg die als historische weg (middeleeuws) het gebied in oost-westelijke richting doorsnijdt.

2.2 Huidige situatie

De Held III ligt aan de noordwestelijke rand van Groningen, gelegen langs de noordwestelijke invalsroute vanuit de omgeving. Het gebied bestaat voornamelijk uit agrarisch grasland. Via de Friesestraatweg en het Kliefdiep is het plangebied direct verbonden met de ringweg. Omsloten door De Held I en Gravenburg is het een logisch onderdeel van de noordwestelijke uitbreidingen.



de boerderij bij de aansluiting van de Leegeweg op de Kerkstraat

2.3 Monumenten en archeologie

Gebouwen

In het plangebied is op twee plaatsen bebouwing met (bouw)historische waarde aanwezig.

1. De oude boerderij Leegeweg 6, direct ten zuiden van de aansluiting van de Leegeweg op de Kerkstraat, heeft een karakterbepalende uitstraling. De bouwkundige staat van de boerderij is slecht. Hoewel behoud wenselijk is, is het pand niet als bouwkundig gemeentelijk monument voorgedragen. Herontwikkeling wordt mogelijk gemaakt. Daarbij zal bijzondere aandacht moeten worden besteed aan de unieke kwaliteiten van de plek. De locatie bevat onderdelen die gedocumenteerd dienen te worden. Ze is wel aangewezen als gemeentelijk archeologisch monument.
2. Friesestraatweg 422 is aangewezen als gemeentelijk bouwkundig (én archeologisch) monument. Het gaat hier om een boerderij bestaande uit een hoofdschuur en naastgelegen woongedeelte op een oude, gaaf bewaard gebleven, gedeeltelijk omgrachte boerenplaats met een waardevolle erfbeplanting en oprit. Het pand is momenteel in gebruik als bedrijfsruimte. Het zal een dienstverleningsbestemming krijgen met mogelijkheid voor een bedrijfswoning en uitbreidingsmogelijkheid.

Leegeweg 3 heeft sinds de laatste verbouwing geen bouwhistorische waarde meer.

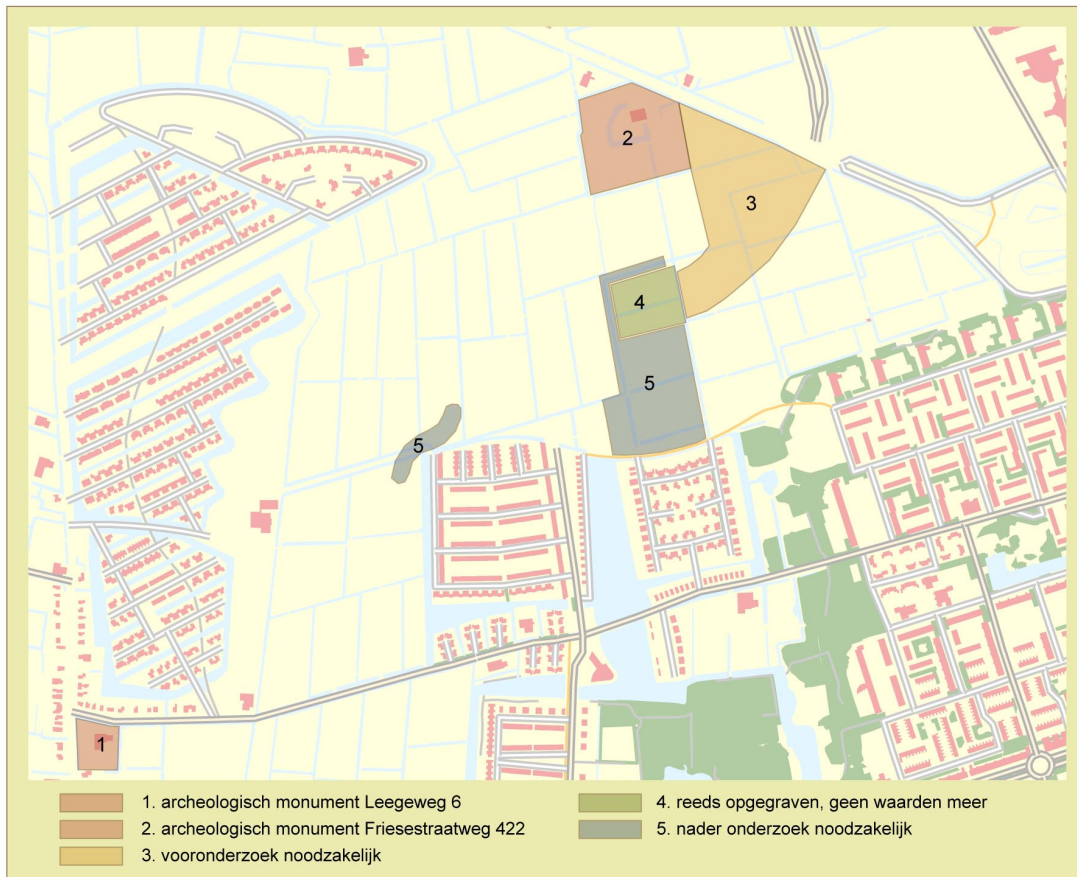
Archeologie

Beleid

Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. Naar aanleiding daarvan is de Monumentenwet 1988 gewijzigd. De ontwikkeling van De Held III valt onder de werking van deze wet. In het kader van deze wet is het noodzakelijk om bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen archeologische waarden in kaart te brengen, te waarderen (met daarvoor vastgelegde normen) en, indien aanwezig, te bewaren *in* dan wel *ex situ*. De beslissingsbevoegdheid ten aanzien van deze keuze ligt bij de gemeente. De eerstverantwoordelijke voor de uitvoering en financiering van de wettelijke verplichtingen is de aanvrager van grondverstorende werkzaamheden, in de praktijk de ontwikkelaar. De uitvoering van dit werk is voorbehouden aan daartoe bevoegde instellingen en bedrijven, waarbij de gemeente een regierol heeft.

consequenties voor De Held III

Friesestraatweg 422 en Leegeweg 6 zijn aangewezen als gemeentelijk archeologisch monument op grond van de gemeentelijke Monumentenverordening. Doel van de aanwijzing tot monument is behoud van archeologische waarden ter plekke. Waar behoud van archeologie ter plekke uiteindelijk niet mogelijk blijkt, is een definitief archeologisch onderzoek in de vorm van een opgraving noodzakelijk.



Voorts heeft er een verkennend onderzoek plaats gevonden, waarna een aantal mogelijk archeologisch waardevolle elementen is gewaardeerd. Van deze terreinen is een middeleeuws woonpodium door en ten laste van de gemeente Groningen inmiddels grotendeels opgegraven (groen gearceerd op de kaart), waarbij de west- en de noordrand nog onderzocht dienen te worden. De andere in het vooronderzoek gesignaleerde waarden dienen door de ontwikkelaar tijdig, dat wil zeggen vóór het bouwrijp maken nader te worden onderzocht en te worden veiliggesteld. Op die terreinen rust dus een onderzoeksverplichting. De ligging van deze plekken is op de kaart aangegeven.

Bouw- en aanlegwerkzaamheden op de locaties met een archeologische verwachtingswaarde en op locaties waar nog verkennend onderzoek moet worden gedaan (de gebieden 3 en 5 op bovenstaand kaartje) zijn in dit bestemmingsplan aan voorwaarden gebonden. Nader onderzoek zal moeten worden gedaan. Indien archeologisch waardevolle elementen in de ondergrond worden aangetroffen en deze niet kunnen worden gespaard, dienen deze door een daartoe bevoegde instelling te worden opgegraven. De kosten komen voor rekening van de ontwikkelaar.

Hoofdstuk 3 Ruimtelijke ontwikkeling

3.1 Ruimtelijke en gebruikskoncepten

De Held III is de laatste woningbouwontwikkelingslocatie binnen De Helden. Door de ligging tussen de wijken De Held I en Gravenburg is er een bijzondere aandacht besteed aan de aansluiting op deze wijken.

De ruggengraat van De Held III is een centrale ader die van zuid naar noord door het gehele plangebied slingert. Deze ader wordt gevormd door een robuuste hoofdontsluitingsweg die wordt begeleid door water en een robuuste groenzone. Deze waterloop maakt deel uit van een waternetwerk dat vanuit het zuiden richting het Reitdiep loopt en dat een hoger peil voert dan de omgeving (het zogenaamde Drentse peil).



de stedenbouwkundige hoofdopzet van De Held III

In het profiel van de hoofdontsluiting is, in aansluiting op de verlengden in de wijken Vinkhuizen en Reitdiep, ruimte gereserveerd voor de aanleg van een hoogwaardig openbaar vervoer (HOV) systeem. Aan weerszijden van de centrale ader bevinden zich buurten die ieder beschikken over een eigen karakter. De woningen die op de centrale ader zijn gericht begeleiden deze als een wand waarin gezocht wordt naar eenheid in verscheidenheid. Eenduidigheid in oriëntatie, afstand tot de weg en massa. Verscheidenheid doordat ze een beeld geven van de buurt die er achter ligt. In de stedenbouwkundige opzet zijn de achtergrenzen van de kavels aangegeven. Zijkanten en achterkanten die aan de openbare ruimte grenzen, zullen met bijzondere aandacht worden ontworpen. Bij zijkanten houdt dit in ieder geval een dubbele oriëntatie in.

Hoofdstructuur en accenten

De centrale ader, de Leegeweg en de Kerkstraat zijn de structuren in De Held III die wijkoverstijgend zijn. Het zijn lijnen die doorlopen buiten de woonwijk en het gebied verbinden met het omliggend stedelijk weefsel. Langs deze lijnen is continuïteit van belang. Dit betreft continuïteit in de openbare ruimte (wegprofiel) én bebouwing (korrelgrootte, hoogte, uitstraling). Laatstgenoemde speelt het sterkst langs de Leegeweg en Kerkstraat. Voor alle wijkoverstijgende structuren geldt dat de eisen aan beeldkwaliteit: uitstraling, materialisering en detaillering hoger zijn dan daarbuiten.

Langs de centrale ontsluitingsweg zullen de woningen met hun voorkant gericht zijn op de ader. Daar waar sprake is van zijkanten of hoekwoningen zal er extra aandacht zijn voor de vormgeving van de hoek en/of de erfscheiding grenzend aan de centrale ader. Ook aan de Leegeweg zullen voorkanten of zorgvuldig vormgegeven zijkanten gelegen zijn. Hierbij wordt aansluiting gezocht op de korrelgrootte.

In De Held III zijn op een paar plekken bijzondere accenten gelegen, waaraan de eisen voor beeldkwaliteit hoger zijn dan gemiddeld. Het betreft de school en de drie locaties voor bebouwingsaccenten. Laatstgenoemden liggen centraal in het zicht, middenin buurt- of wijkgroen. Daarbij past een bijzondere aandacht voor de uitstraling van bebouwing en de directe omgeving daarvan. Dat betekent ook dat er een zeer zorgvuldige oplossing voor parkeren moet zijn. Accenten en wijkoverstijgende structuren zijn weergegeven op onderstaande afbeelding.



Welstandsnota

De Leegeweg en de Kerkstraat zijn in de Welstandsnota Gemeente Groningen (2004) aangegeven als netwerk met een belangrijke publieke of cultuurhistorische betekenis. Beide zijn benoemd als netwerk van de 2e orde, dat wil zeggen dat ze worden aangemerkt als netwerk dat op het niveau van de stad als geheel van belang is. Ook de Siersteenlaan, in het verlengde van de centrale ader, is aangemerkt als netwerk van de 2e orde. De centrale ader en ook de Prof. Uijkensweg in haar verlengde (in Reitdiep) staan nog niet op de kaart, omdat de kaart alleen gerealiseerde delen van de stad betreft. Momenteel werkt de gemeente Groningen aan een update van de welstandsnota. Daarin worden beide wél

opgenomen. Voor alle netwerken van de 2e orde zijn de eisen aan representativiteit en herkenbaarheid wat hoger dan in de buurten. Bouwinitiatieven moeten de schaal en positie in de stad benadrukken en moeten met een duidelijk, herkenbaar, representatief gezicht naar het netwerk zijn gericht.

De Kerkstraat en een klein deel van de Leegeweg zijn daarnaast aangemerkt als historisch fragment. Dat impliceert dat de schaal, locatie, massaopbouw, vormtaal en materialisering en detaillering van nieuwbouw op die locatie niet ten koste mag gaan van de karakteristiek van het betreffende 'fragment'.

Buurten

De buurten zijn als volgt onderverdeeld (van noordwest naar zuidoost):

1. noordelijke buurt
2. hoven
3. afronding van De Held I
4. afronding van Gravenburg
5. Leegeweg
6. zuidwestelijke buurt.

1. noordelijke buurt

Deze buurt heeft een patroon van min of meer parallelle gebogen, van noord naar zuid lopende straten die licht verwaaien. De noordelijke en oostelijke rand zijn naar buiten gericht en dienen als gezicht van de wijk naar de Friesestraatweg. Hier zijn de fronten van de woningen op de Friesestraatweg gericht. De ronding van de noordelijke rand verwijst naar de twee afrondende bogen van Gravenburg. In het hart opent de buurt zich naar de omgeving in een groene wig waar plaats is voor één of enkele markante gebouwen. Voor deze gebouwen geldt dat ze aan alle kanten representatief moeten zijn, waarbij het inpassen van de parkeervoorziening zonder visueel dominante aanwezigheid van belang is. De zuidelijke rand van de buurt is georiënteerd op de centrale ader. De woningen aan deze rand zijn met de voorkanten op het Drentse water gericht.



Aan de oostelijke zijde draait deze gevellijn zich van de ontsluitingsader af. Hier zijn de kavels met de voorkanten naar de ader gericht en met de achterkanten naar het buurtgroen. Deze achterkanten behoeven bijzondere aandacht. De noordoostelijke rand van de buurt bevindt zich in de invloedssfeer van de opgewaardeerde Friesestraatweg. Voor een deel van het woongebied betekent dit, dat ontheffing voor overschrijding van de 48 dB(A) grens zal moeten worden aangevraagd.

2. hoven

Aan de westzijde wordt deze buurt begrensd door de centrale ader, aan de oostzijde door De Held I met afronding. De hovenbuurt bestaat uit een noordelijk en een zuidelijk deel, die van elkaar worden gescheiden door de Leegeweg. De hoven kennen een duidelijk onderscheid tussen binnen en buiten. De bebouwing aan de buitenrand, langs de centrale ader, is ontsloten vanaf een parallelweg en op de ader georiënteerd. Binnen in de buurt is de bebouwing op intieme straatjes en op groene hoven georiënteerd. De groene hoven zijn toegankelijk voor voetgangers en door het meest noordelijke hofje loopt het verlengde van het Aquamarijnpad dat Vinkhuizen en De Held I met de vensterschool in het plangebied verbindt. Daarnaast krijgt het gebied van de hoven op lager schaalniveau fiets- en voetgangersverbindingen met de tegenpolen in De Held I.



Speciale aandacht is binnen deze buurt voor de oostelijke grens, waar zijkanten van kavels zullen grenzen aan openbaar gebied met een groene zone, een waterpartij en aan de overzijde de voorkanten aan de Natalie Barneykade.

3. afronding van De Held I

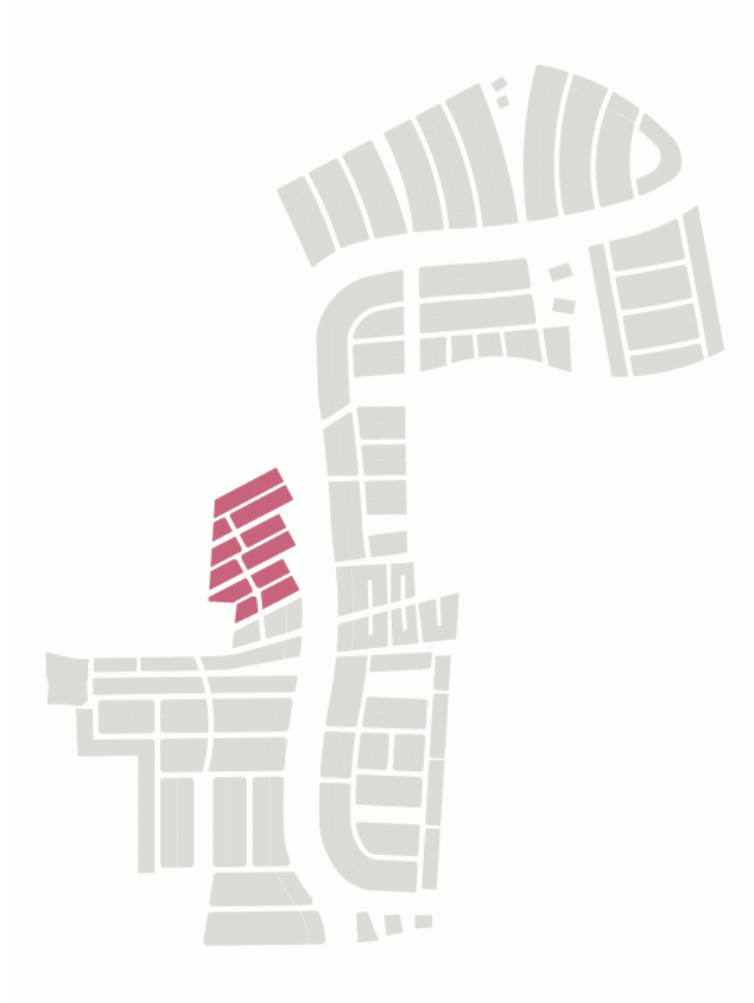
In het noordelijke plangebied, ten zuiden van de centrale ader is aansluiting gezocht bij de verkaveling van de noordelijke wierden van De Held I. Twee wierden worden van elkaar gescheiden door de grote centrale waterpartij die wordt doorgetrokken tot aan de centrale ader. De waterpartij vormt hiermee een krachtige structuurdrager die een schakel is tussen de gebieden van De Held I en De Held III.



Aan de westzijde wordt de waterpartij in De Held III begeleid door enkele markante (appartementen)gebouwen waarvoor dezelfde inpassingregels gelden als voor de appartementen in de noordelijke buurt.

afronding van Gravenburg

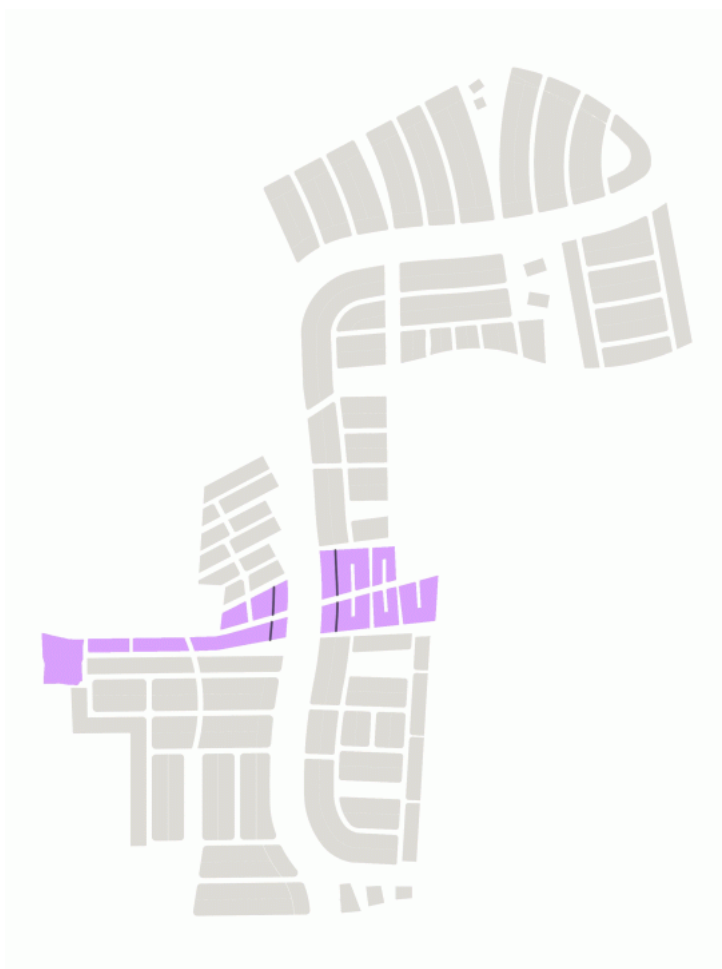
De wijk Gravenburg is opgebouwd uit drie buurten. De meest noordelijke bevat de twee kenmerkende afrondende bogen waarop de noordelijke buurt van De Held III aansluiting zoekt, de twee zuidelijke buurten kenmerken zich door een strokenopbouw die van het zuidwesten naar het noordoosten loopt. De opzet bevat kenmerkende waterlopen die aan de achterzijde van de kavels de oriëntatie van de stroken volgt. Deze richting is gekozen met het oog op de benutting van het zonlicht. In De Held III wordt bij de afronding van Gravenburg aansluiting gezocht bij deze opbouw. De structuur van stroken, die aan de achterzijde van de kavels worden begeleid door water, wordt voortgezet. Hierdoor wordt de richting die in Gravenburg is ingezet, versterkt.



Aan de oostzijde grenzen de zijkanten aan de uitlopers van het park. Hier krijgen de woningen een dubbele oriëntatie die zorgvuldig moet worden vormgegeven. Doordat de verkavelingsrichting diagonaal op de centrale ader ligt, ontstaat ook hier een voor Gravenburg karakteristieke zaagtandstructuur.

Leegeweg

De Leegeweg is een weg met historische betekenis. Vandaar dat ze als structurerend element blijft gehandhaafd. Het karakter dat bij de inrichting van De Held I voor de omgeving van deze weg is gekozen, wordt in het plan voor De Held III voortgezet. Intieme insteken omgeven door water ten oosten van de centrale ader zorgen voor eilanden waarop enkele woningen staan gegroepeerd. Ten westen zijn de woningen alleen direct op de Leegeweg gericht. De waterstructuur is bepalend voor de ruimtelijke opbouw van de buurten. Zij vormt een scheiding tussen de buurt en de omliggende buurten en ten oosten van de centrale ader tussen de onderlinge eilandjes. Om het rustieke karakter van de weg met een historische betekenis te onderstrepen heeft de weg een profiel met een smalle berm en greppel. Op de aansluiting van de Leegeweg op de Kerkstraat bevindt zich een boerderij.



Bij de herontwikkeling van deze kavel gelden ruimtelijke randvoorwaarden die het ruimtelijke karakter waarborgen. Zo blijft de kavel als ruimtelijke eenheid gehandhaafd en zal de bebouwing qua positionering en korrelgrootte afgestemd worden op de huidige bebouwing.

zuidwestelijke buurt

De zuidwestelijke buurt vormt de zuidelijke afronding van het plangebied. Deze buurt heeft voornamelijk een strokenopbouw van oost naar west. Centraal wordt de formele structuur doorsneden door een slingerend fietspad dat aansluiting vindt in Gravenburg. Hierdoor ontstaat een interessant spanningsveld. Net als bij de hoven geldt een bijzondere aandacht voor de raakvlakken tussen de zijkanten van de kavels en het openbaar groen. Aan de zuidoostzijde wordt de buurt afgerond door enkele (maximaal drie) appartementengebouwten die op eenzelfde manier zullen moeten worden ingepast als de bebouwingaccenten in de noordelijke buurt. De maat en de onderlinge afstand moet zodanig zijn dat er voldoende zicht blijft richting het aangrenzende landelijk gebied.

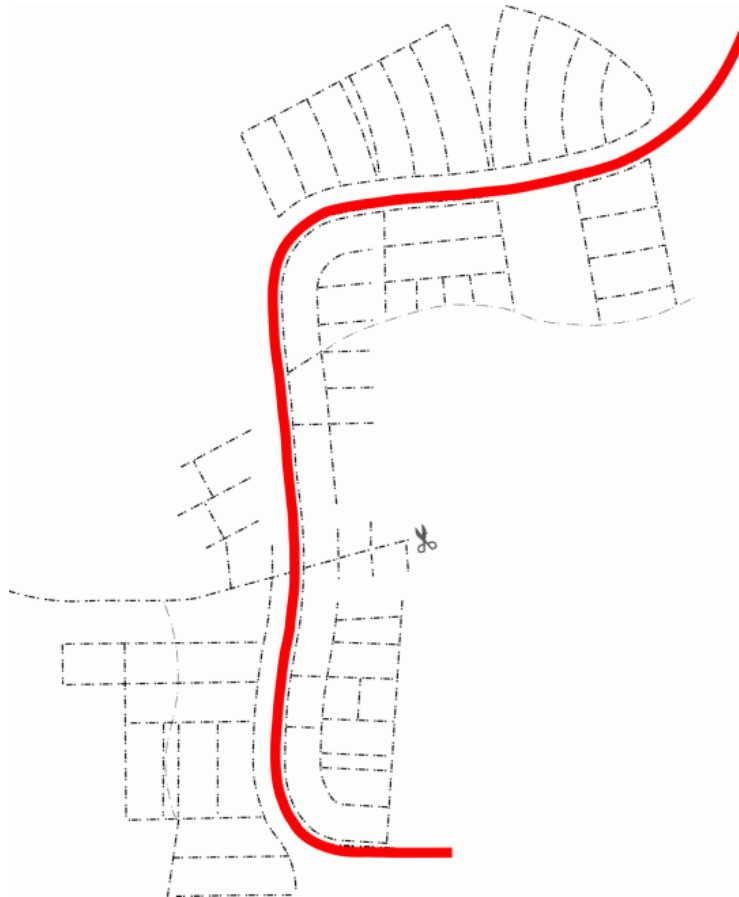
Het zuidelijke deel van dit plangebied ligt binnen de grenzen van de IMR geurcontour. Tussen gemeente, provincie en suikerindustrie is afgesproken dat binnen de contour maximaal 75 woningen kunnen worden gebouwd. Dit heeft uiteraard gevolgen voor de stedenbouwkundige deeltwerking van dit gebied. Dit zal nader onderwerp van studie en overleg zijn. Mocht in de komende jaren deze afspraak worden gewijzigd, dan kan door middel van een in dit bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid de maximering in het aantal te bouwen woningen worden aangepast dan wel verwijderd.



3.2 Verkeersconcept

Autoverkeer

Centraal in de ontsluitingsstructuur staat de nieuw aan te leggen ontsluitingsslinger. Deze vormt de enige gebiedsontsluitingsweg binnen dit gebied. De overige wegen krijgen een lagere functie. Daarbij neemt de Leegeweg een bijzondere positie in omdat het verkeer van Gravenburg hier gebruik van maakt. Dat betekent dat er extra aandacht uitgaat naar de inrichting van deze weg.



auto-ontsluiting De Held III

Ten oosten van de ontsluitingsslinger wordt de Leegeweg geknipt: ergens tussen de aansluiting met de De Held en de slinger. De ontsluitingsslinger bestaat uit twee gescheiden rijbanen die door een tussenberm met een hoogwaardig openbaar vervoerbaan worden gescheiden. De ontsluitingsslinger wordt aan één kant begeleid door het Drents Water. Dit profiel wordt aan beide kanten afgerond door een wand van woningen. De woningen vinden via een parallelstructuur aansluiting op de ontsluitingsslinger.

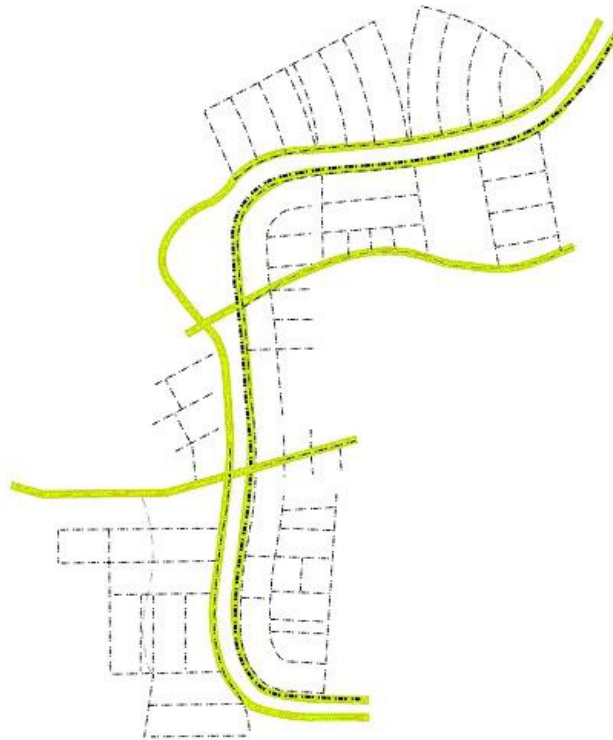
De buurten waaruit De Held III is opgebouwd, haken onafhankelijk aan op de ontsluitingsslinger, waardoor sluipverkeer door de buurten wordt tegengegaan. De profielen van de verschillende buurtstraten zullen afhangen van de bebouwingsdichtheid. Zo zal een straatprofiel bij rijenwoningen in meer parkeerplekken moeten voorzien dan een straatprofiel bij vrijstaande woningen. Met betrekking tot parkeren worden parkeeroplossingen nagestreefd die sociaal veilig, maar niet gezichtsbepalend zijn.

Openbaar vervoer

De nieuwe ontsluitingsader en de Leegeweg vormen de basis voor een hoogwaardig openbaarvervoersysteem (HOV) dat uit de richting van de wijk Reitdiep door De Held III en Vinkhuizen richting het centrum zal lopen. Dit openbaar vervoersysteem neemt een centrale positie in bij de ontsluiting van De Held III. Het zal laagdrempelig zijn met een hoge rijfrequentie. Op dit moment lopen de lijnen 35 richting Oldehove en 39 richting Surhuisterveen door het plangebied. Daarnaast zal De Held III aangesloten worden op het openbaarvervoernetwerk richting Reitdiep (lijn 15).

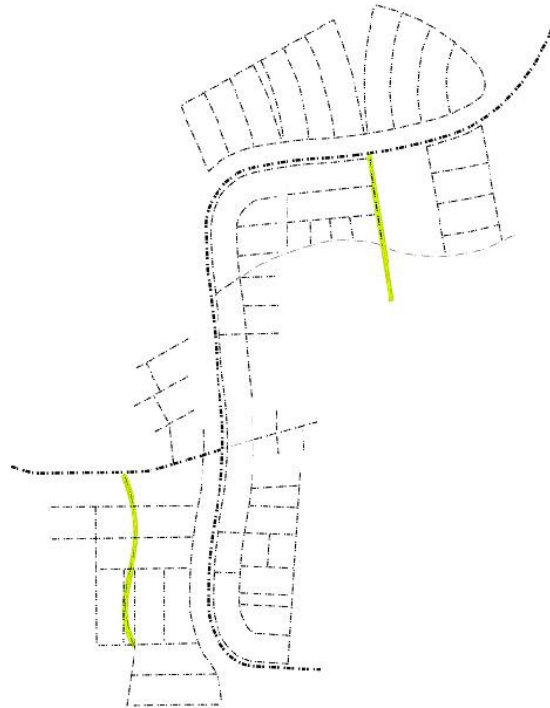
Langzaam verkeer

Naast de ontsluitingsstructuur voor autoverkeer, bevat De Held III een netwerk van paden voor fietsers en voetgangers. Bij deze structuur staan veiligheid en een plezierige sfeer centraal. Er is een onderscheid te maken tussen langzaam verkeersroutes die de wijk verbinden met de omliggende wijken en het buitengebied, routes binnen de wijk en ontsluiting op buurtniveau. De belangrijkste routes van het hoogste niveau zijn de ventwegen die aan beide zijden de ontsluitingsslinger begeleiden, het Aquamarijnpad, dat vanaf Vinkhuizen naar de nieuwe Vensterschool loopt en de Leegeweg die vanuit De Held I het gebied binnenkomt.



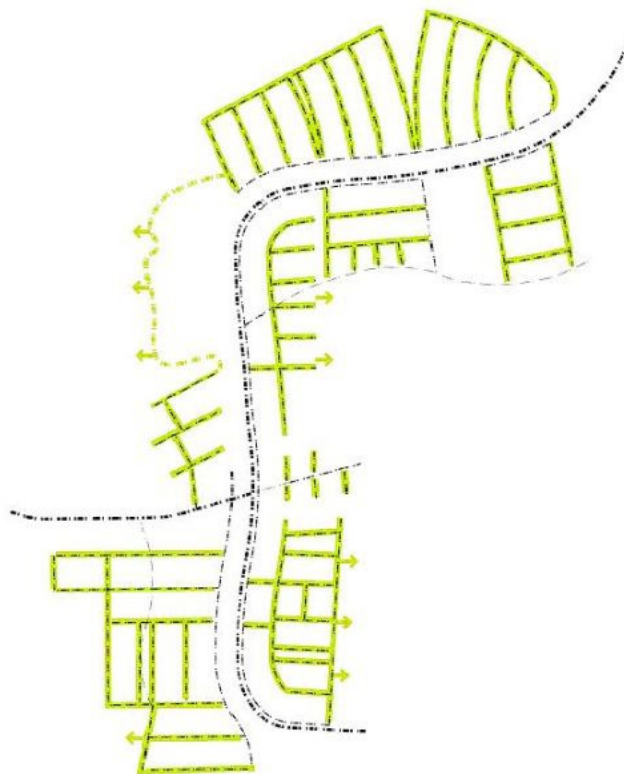
langzaam verkeersontsluiting op wijkniveau De Held III

Binnen de wijk bevindt zich in de zuidwestelijke buurt een door groen begeleide slingerende fietsroute in het verlengde van de fietsslinger in Gravenburg. Een andere fietsroute op wijkniveau ligt in het verlengde van de James Baldwinstraat in De Held I.



fietsroutes binnen de wijk

Op buurtniveau zal het langzaam verkeer geïntegreerd worden in het reguliere straatprofiel.



langzaam verkeer in de buurten

Het gaat om een veilig en toegankelijk openbaar gebied. De maximaal toegestane snelheid en de overzichtelijkheid van kruisingen binnen de buurten worden hierop aangepast. Daarnaast zijn er verschillende verbindingen op het laagste niveau tussen het langzaam verkeer binnen De Held III en de omliggende wijken.

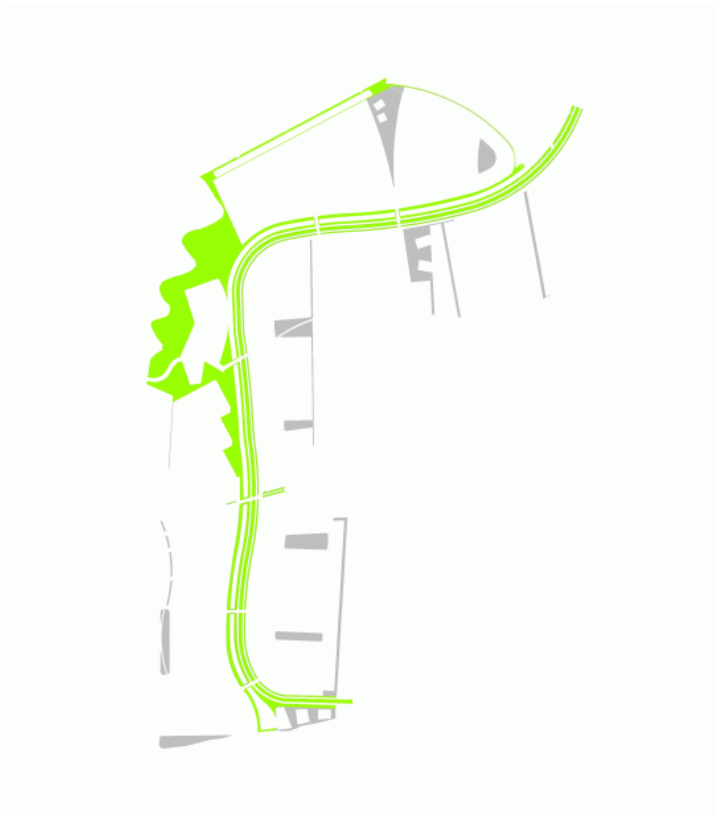
3.3 Groenconcept

Als voormalig open weidegebied bestaan de natuurwaarden voornamelijk uit kenmerkende grasland-, water- en slootvegetaties met de specifieke plant- en diersoorten die daarbij horen. Verschillende plantensoorten (o.a rietorchis, agrimonie en zwanenbloem), amfibieën (middelste groene kikker, kleine watersalamander, gewone pad), vogelsoorten als huiszwaluw, ooievaar, huismus, zoogdiersoorten als egel en bunzing maar ook vleermuissoorten vinden in dit gebied een levensplaats. Het noordwestelijke groengebied vormt tezamen met de centrale groen-blauwader het belangrijkste groene structurelement in het plangebied. Via deze centrale groenblauwe ader staat het plangebied in verbinding met andere groene structurelementen in dit stadsdeel zoals Eelderbaan, Hoendiep, Reitdiep en Kliefdiep die tezamen onderdeel van de stedelijke ecologische structuur zijn.



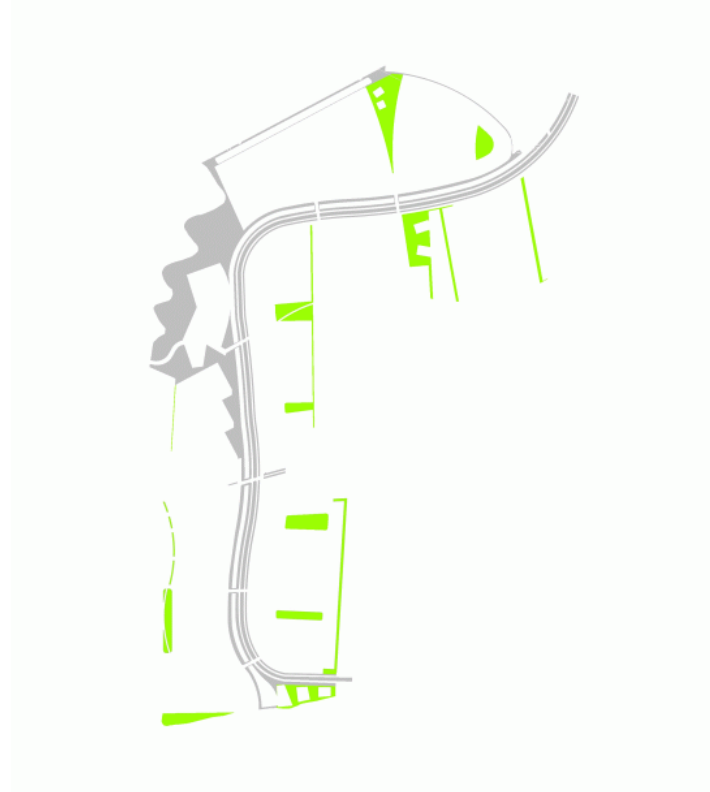
ecologische verbindingzone

Het water in deze structuur met natuurlijke oevers is verbonden met het Drentse plateau en heeft hiermee een specifieke en hogere kwaliteit. Deze meer robuuste structuur vormt het wijkgroen.



wijkgroen

Daarnaast bestaat het buurtgroen. Dit bestaat uit smallere groenstroken en kleinere groenelementen die verspreid in de buurt liggen. Dit groen dat direct ten dienste staat van de omwonenden zelf heeft daardoor een hogere gebruikintensiteit. Hier is ruimte voor zitjes en speelvoorzieningen.



buurtgroen

Het groen is overwegend gekoppeld aan fiets- en voetgangersroutes waardoor een samenhangend netwerk ontstaat. Op deze manier worden veiligheid en een plezierige manier van voortbewegen door de buurt gestimuleerd.

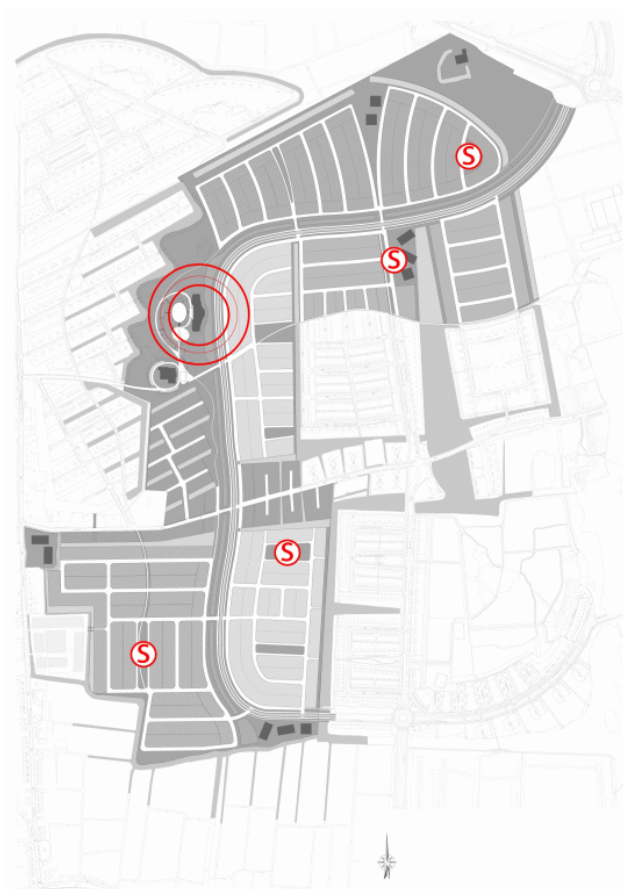
Hoofdstuk 4 Functionele ontwikkeling

4.1 Wonen

Het uitgangspunt voor de ontwikkeling van De Held III is een wijk te realiseren die hoofdzakelijk is opgebouwd uit vrijstaande woningen, twee-onder-één-kapwoningen en rijenwoningen met enkele accenten in de vorm van appartementencomplexen. De planontwikkeling zal in zijn geheel een tijdsbeslag innemen van meerdere jaren. Om in deze ontwikkelingsperiode goed te kunnen inspelen op de veranderende woningmarkt, is in dit bestemmingsplan een zekere flexibiliteit opgenomen.

4.2 Voorzieningen

Centraal in De Held III bevindt zich een gebied voor wijkvoorzieningen ten behoeve van De Helden. De wijkvoorzieningen zijn, vooruitlopend op dit bestemmingsplan, opgenomen in het bestemmingsplan Gravenburg als globale bestemming, die nader is uitgewerkt in het Partieel uitwerkingsplan “wijkvoorzieningen Gravenburg – De Helden” (vastgesteld oktober 2003). Dit plan biedt ruimte voor onderwijsvoorzieningen, maatschappelijke, sociaal culturele en medische voorzieningen. De bouw van een vensterschool is inmiddels voltooid. Voor overige wijkvoorzieningen is ruimte vrijgehouden, maar zijn nog geen uitgewerkte plannen. Bij de vensterschool bevindt zich een groot speelplein, dat ook een openbare functie heeft. Verspreid door de wijk zijn speelplekken, bereikbaar zonder de hoofdweg te kruisen.



wijkvoorzieningen met een indicatie van aan te leggen speelplekken

Hoofdstuk 5 Randvoorwaarden

5.1 Milieu

5.1.1 Geluid beleid

Sinds het einde van de jaren zeventig vormt de Wet Geluidhinder (Wgh) het juridische kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. De Wgh bevat een uitgebreid stelsel van bepalingen ter voorkoming en bestrijding van geluidhinder door onder meer industrie, wegverkeer en spoorwegverkeer. Op 1 januari 2007 is de gewijzigde Wgh in werking getreden.

Voor de grote industrieterreinen, spoor- en verkeerswegen is in de Wgh een wettelijk kader ontwikkeld voor geluidzoning gekoppeld aan een systeem van grenswaarden.

Het zoneren houdt in het creëren van afstand tussen een grote lawaaibron (verkeer/industrie) en geluidgevoelige gebieden. Binnen een geluidszone geldt een beperking voor de bouw van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen. Er zijn voorkeurswaarden gedefinieerd in dB waar de geluidbelasting onder moet blijven. Om het bouwen van geluidgevoelige bebouwing binnen de geluidszone (waar de voorkeurswaarde wordt overschreden) mogelijk te maken, zal in eerste instantie moeten worden gezocht naar manieren om de lawaai-zonering te verkleinen. Lukt dit niet, dan kan een hogere grenswaarde worden aangevraagd nadat middels akoestisch onderzoek is aangetoond dat geluidbeperkende maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn. Hogere grenswaarden kunnen slechts worden verleend onder bepaalde condities die staan vermeld in de diverse besluiten behorend bij de Wgh.

wegverkeerslawaaai

De Wet geluidhinder richt zich op de zogenaamde zoneringsplichtige wegen. In principe zijn alle wegen zoneringsplichtig behalve:

- wegen die deel uitmaken van een woonerf (art. 74.2a);
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt (art. 74. 2b).

Langs zoneringsplichtige wegen ligt aan weerszijden een geluidszone waarvan de breedte wordt bepaald door het aantal rijstroken alsmede de ligging in stedelijk of buitenstedelijk gebied. De wettelijke zone voor de beschouwde wegen bedraagt in de onderhavige situatie 200 meter (art. 74.1). Binnen de geluidzone verplicht de Wet geluidhinder aandacht te besteden aan de geluidssituatie door middel van akoestisch onderzoek. De ruimte boven en onder de weg behoort tot de zone langs de weg. De beoordeling van de geluidssituatie vindt plaats voor de onderscheidbare wegen afzonderlijk. De volgende zoneringsplichtige wegen worden beschouwd aangezien de zones binnen het bestemmingsplan De Held III zijn gelegen:

- Friesestraatweg;
- de centrale ontsluitingsweg tot de zuidelijke bocht.

De overige wegen binnen het plan hebben een maximumsnelheid van 30 kilometer per uur en zijn derhalve volgens de Wet geluidhinder niet zoneringsplichtig.

Met het oog op de verwachting dat de geluidsproductie van motorvoertuigen in de toekomst zal afnemen door technische ontwikkelingen en aanscherping van typekeuringen, mag een aftrek worden gehanteerd op de berekende geluidsbelastingen alvorens deze aan de wettelijke grenswaarden worden getoetst (art. 110g).

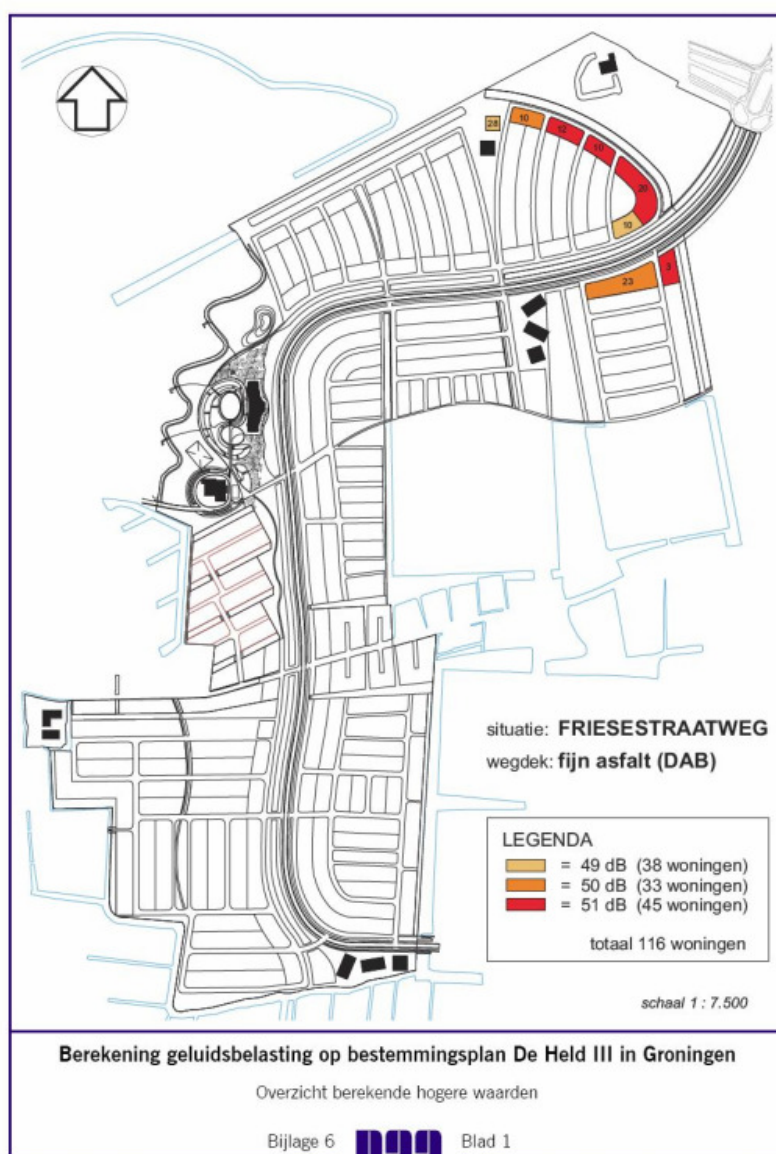
De aftrek bedraagt 2 dB voor wegen waarvoor de representatief te achten snelheid van lichte motorvoertuigen 70 km/uur of hoger is. De aftrek bedraagt 5 dB voor wegen waarvoor de representatief te achten snelheid van lichte motorvoertuigen minder dan 70 km/uur is. In het onderhavige onderzoek bedraagt de aftrek voor de Friesestraatweg 2 dB en voor de ontsluitingsweg 5 dB.

consequentie voor De Held III

wegverkeerslawaaai

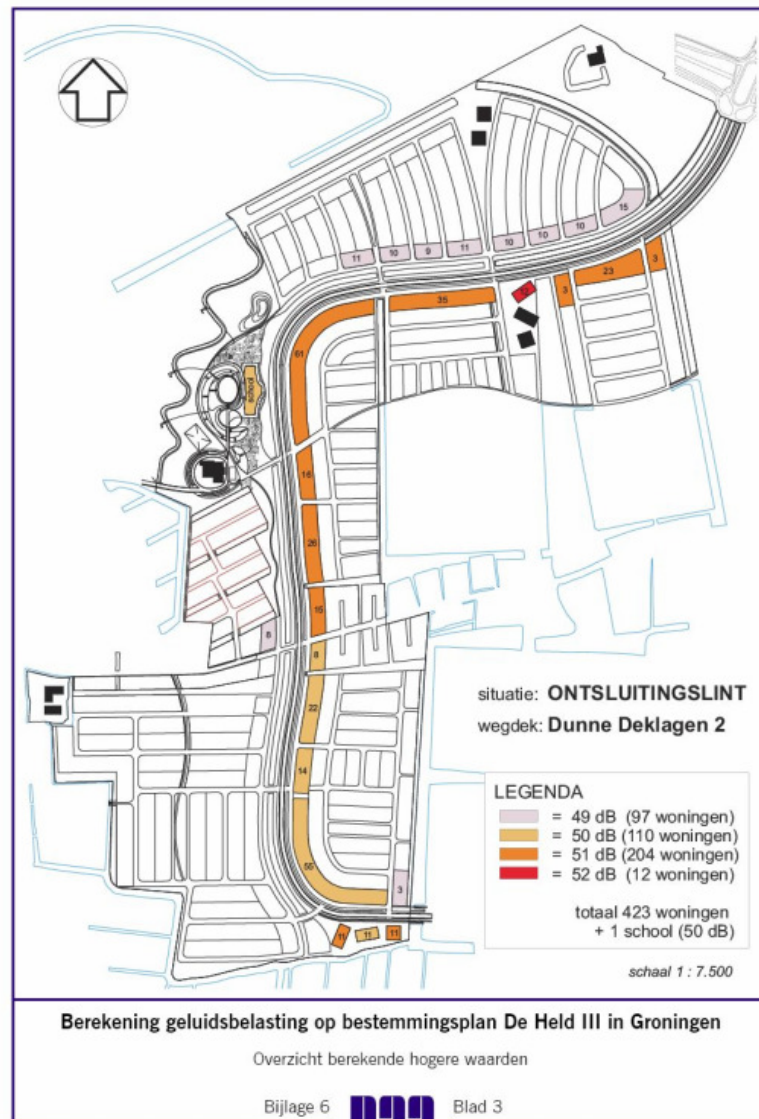
Ten behoeve van dit bestemmingsplan is door NAA een onderzoek verricht naar de te verwachten geluidbelasting als gevolg van het wegverkeer binnen en in de nabijheid van het plangebied De Held III, overeenkomstig het "Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006". Uit de berekeningen die uitgevoerd zijn kunnen de volgende conclusies getrokken worden.

Aan de *noordzijde* van het plangebied zullen vanwege de nabijheid van de Friesestraatweg ruim 100 woningen een hogere geluidbelasting ondervinden dan de voorkeursgrenswaarde. Dit op grond van de voorspelde verkeersintensiteiten in 2020. De overschrijding is gering en varieert van 1 tot 3 dB. Dit is de situatie waarbij het wegdek op de Friesestraatweg uitgevoerd is in fijn asfalt. De gemeente hecht eraan om de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde zo beperkt mogelijk te houden. Daarom zal overleg met de provincie worden gevoerd om de geluidbelasting aan de noordrand te beperken, bv. door het treffen van geluidreducerende maatregelen ter plaatse van de Friesestraatweg. Door dergelijke maatregelen zal in de toekomst de geluidbelasting op de genoemde woningen lager zijn dan de wettelijke voorkeursgrenswaarde.



situering woningen noordrand met 1 tot 3 dB overschrijding

De *centrale ontsluitingsweg* door de wijk zal in stil asfalt worden uitgevoerd. Desondanks zal er voor ca. 425 woningen langs deze weg (inclusief de woningen die eventueel kunnen worden gebouwd in het zuiden van het plangebied als de agrarische bestemming daar kan worden gewijzigd in een woonbestemming) een te hoge geluidbelasting optreden in 2020. Ook hier is de overschrijding bescheiden en varieert van 1 tot 4 dB.



situering woningen langs de ontsluitingsweg met 1 tot 4 dB overschrijding

Er is tegelijk met dit bestemmingsplan een hogere waardenprocedure gevoerd teneinde de noodzakelijke geluidonthefingen voor beide situaties te kunnen verlenen (hogere grenswaarden Wet geluidhinder).

De geluidbelasting is uitgerekend met de nu beschikbare soorten deklagen. Door productontwikkeling en voorschriften voor geluidproductie van de auto zal de geluidbelasting in 2020 lager uitvallen dan nu berekend.

industrielawaai

Op dit moment ligt het zuidelijke deel van het plangebied nog binnen de zone industriewelawaai van het industrieterrein Groningen West / Hoogkerk. De feitelijke geluidbelasting is echter lager dan 50 dB(A). In de toekomst zal aanpassing van de zone plaatsvinden. De nieuwe zonegrens valt dan buiten het bestemmingsplangebied. Totdat de zonegrens is gewijzigd is de industrie-geluidcontour opgenomen op de bestemmingsplankaart. Daarom is voor woningen binnen de zone een ontheffingsprocedure gevoerd (hogere grenswaarden).

5.1.2 Geur beleid

Voor de vergunningvoorschriften voor het bestrijden van geuroverlast is de aanpak in de NeR (Nederlandse emissierichtlijn lucht) vastgelegd. Deze is gebaseerd op de brief van de minister van VROM van 30 juni 1995. Het algemene uitgangspunt van het geurbeleid is het zoveel mogelijk beperken van geurhinder en het voorkomen van nieuwe hinder. Onderdeel van het geurbeleid is dat de lokale overheden de uiteindelijke lokale afweging moeten maken zodat zij rekening kunnen houden met alle relevante belangen om tot een duurzame kwaliteit van de leefomgeving te komen.

Het geurbeleid bestaat uit de volgende beleidslijnen:

- als er hinder is, worden maatregelen van het principe 'zo weinig als redelijkerwijs haalbaar' afgeleid;
- voor bepaalde branches is het hinderniveau bepaald en in een bijzondere regeling vastgelegd;
- de mate van hinder die nog acceptabel is, wordt vastgelegd door het bevoegd gezag.

Bij het maken van bestemmingsplannen moet voldoende afstand in acht worden genomen tussen geurbronnen en gevoelige functies, zoals woningen.

consequentie voor De Held III

De zuidelijke punt van De Held III ligt binnen de IMR-contour, een bestuurlijke afspraak over de geur- en geluidsinvloed van de suikerindustrie. Eind 2007 is deze afspraak geactualiseerd. Gevolg voor De Held III is dat binnen de contour woningbouw slechts in beperkte mate mogelijk is. De afspraak is gemaakt dat hier 75 woningen kunnen worden gebouwd.



het plandeel dat binnen de IMR-zone valt

5.1.3 Bodemkwaliteit beleid

Op het moment dat de gemeente begint met de ontwikkeling van een bestemmingsplan, moet zij op basis van artikel 9 van het Besluit Ruimtelijke Ordening (BRO) een bodemonderzoek verrichten op bouwlocaties. Op basis van de onderzoeksresultaten toetst de gemeente voor bestemmingsplannen of de bodem milieuhygiënisch geschikt is voor de geplande vorm van bodemgebruik.

consequentie voor De Held III

De algemene bodemkwaliteit in het gebied is in een integraal bodemonderzoek in 2002 vastgelegd. In dossier B157 deel 4 (Milieudienst) is een uitgebreide rapportage opgenomen. Aan de hand van dit onderzoek is gebleken dat er geen belemmeringen voor de geplande woningbouw op de locatie zijn. In het gebied komen enkele puindammetjes voor. In deze dammen is op sommige plekken asbest aangetroffen. Daarmee zijn deze dammen als 'verdacht van bodemverontreiniging' gekwalificeerd. De kwaliteit van het grondwater is niet overal goed. Arseen wordt in enkele peilbuizen aangetroffen. Er wordt aanbevolen om een herbemonstering uit te voeren voorafgaand aan het bouwrijp maken.

5.1.4 Luchtkwaliteit beleid

De gemeente is bij de ontwikkeling van ruimtelijke plannen verplicht de grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit in acht te nemen. In dit besluit worden normen gesteld aan de luchtkwaliteit in samenhang met het verkeer. Dat betekent dat voor nieuwe ontwikkelingen langs drukke wegen de norm voor relevante stoffen, NO₂ (stikstofdioxide) en fijnstof (PM10), getoetst moet worden.

consequentie voor De Held III

Voor De Held III is onderzoek uitgevoerd naar de luchtkwaliteit conform het Meet-en Rekenvoorschrift. De resultaten staan weergegeven in het rapport "Luchtkwaliteitsonderzoek De Held III" (Oranjewoud, 14 september 2007).

Uit het onderzoek blijkt dat voor de jaren 2007, 2010, 2015 en 2020 de luchtkwaliteit bij het plangebied De Held III voldoet aan de normen van de Wet luchtkwaliteit.

5.1.5 Externe veiligheid Inleiding

Het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen brengt de kans op ongevallen met invloed voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid gaat over het overlijdensrisico voor personen als gevolg van dergelijke ongevallen met gevaarlijke stoffen en de bescherming hiertegen. Er zijn daarom normen vastgesteld om deze risico's te beheersen en op een acceptabel niveau te houden. De veiligheidsnormen zijn voor inrichtingen vastgelegd in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI, 2004) en, voor het vervoer, in de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (RNVGS, 2005). Beide kaders bevatten grenswaarden voor het plaatsgebonden risico en richtwaarden voor het groepsrisico. Het BEVI en de circulaire verplichten gemeenten bij ruimtelijke besluiten de risiconormen in acht te nemen. De veiligheidsrisico's worden uitgedrukt in plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR).

In deze paragraaf wordt de risicosituatie voor het plangebied geschetst. Hiervoor zijn alle voor de externe veiligheid relevante bronnen geïnventariseerd.

Het *plaatsgebonden risico* is het risico buiten een inrichting of langs een (spoor)weg, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting of langs het (spoor)weg.

Het *groepsrisico* is de kans per jaar dat tenminste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting of een (spoor)weg en een ongewoon voorval binnen die inrichting of langs een (spoor)weg waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

Risicobronnen en PR

Uit de inventarisatie blijkt dat binnen het plangebied geen risicobronnen aanwezig zijn. Dit geldt zowel voor de huidige als voor de toekomstige situatie.

Het plangebied heeft op dit moment hoofdzakelijk een agrarische bestemming. In de toekomst zal het grootste deel van het plangebied bestemd zijn als woongebied met bijbehorende infrastructuur. Deze bestemmingswijziging biedt geen ruimte voor het vestigen van een risicobron binnen het plangebied. Daarnaast zijn kleinere zones opgenomen voor de bestemmingen agrarisch, groen, maatschappelijk en dienstverlening. Bij de laatstgenoemde functies gaat het om al bestaand gebruik.

Ten noorden van het plangebied bevindt zich één risicobron, te weten de N355 (Friesestraatweg). Over deze weg vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Voor deze weg geldt een grenswaarde voor het PR, waarbinnen geen nieuwbouw mag worden gepleegd. Binnen het plangebied bevindt zich een bestaand object in de nabijheid van de N355, een boerderij met woonhuis. Deze ligt op een afstand buiten de veiligheidszone van de N355. In de nieuwe situatie krijgt het deel van het plangebied nabij de N355 de bestemming 'groen' zodat er geen kwetsbare objecten kunnen worden gebouwd. Het PR van de N355 vormt daarom geen probleem. Dit geldt zowel voor de huidige als voor de toekomstige situatie.

Groepsrisico

Alle door het Rijk als route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen aangewezen wegen kennen een toetsingszone voor het GR. Deze toetsingszone van de N355 ligt voor een deel over het plangebied (noordoostkant). Dit leidt echter niet tot beperkingen bij de geplande bestemmingen (groen). Het betreft een zogenaamde ongevoelige bestemming. Bij het GR gaat het om een toename van het aantal mensen dat in het invloedsgebied van een risicobron verblijft. In het toekomstige groengebied worden geen voorzieningen gerealiseerd die aantrekkend effect op grote groepen mensen hebben. Er verblijven geen mensen over een langer tijdstip binnen het invloedsgebied van de N355. Een toename van het GR in dit gebied is daarom niet aan de orde.

Samenvattend kan daarom worden geconcludeerd dat het GR voor onderhavig bestemmingsplan geen belemmering vormt.

Conclusies externe veiligheid

- Er is maar één voor de externe veiligheid relevante risicobron in de omgeving van het plangebied, te weten de N355.
- Het PR is niet aan de orde aangezien er geen (beperkt) kwetsbare objecten worden geplaatst binnen de PR-contour.
- Vanwege de korte verblijfsduur van mensen in het gebied neemt het GR niet meetbaar toe. Gevoelige bestemmingen worden niet gerealiseerd in het invloedsgebied van de N355.
- Er bestaan geen knelpunten op het gebied van externe veiligheid.

5.2 Ecologie

Uitgangspunt is de groen- en waterstructuur in het plangebied te ontwikkelen, te versterken en handhaven. Daarmee wordt tevens het belang van het groen en water binnen de *Stedelijke Ecologische Structuur* (de SES) gewaarborgd.

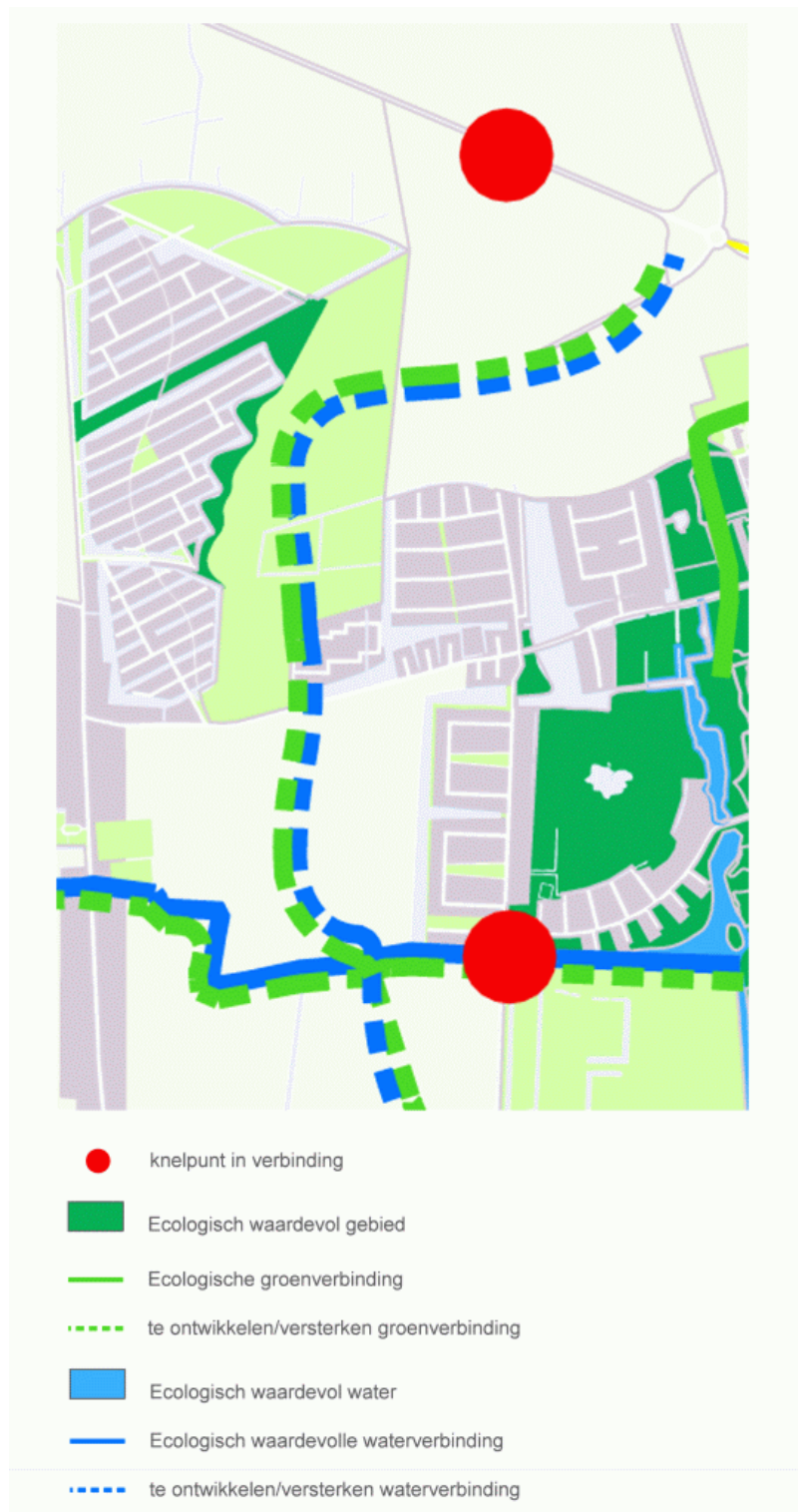
Tevens wordt zo op bestemmingsplanniveau vorm gegeven aan het gemeentelijk beleid uit de *Ecologische Beleidsvisie "De Levende Stad"* (1994).

Samenvattend kan worden gesteld, dat de (te ontwikkelen, te versterken) groenstructuur binnen het bestemmingsplangebied wordt vastgelegd en aldus ook in ruimere context zijn plaats binnen de stedelijke ecologische hoofdstructuur inneemt. Ingrepen die deze functie zouden kunnen aantasten worden met de bestemmingsbepalingen geweerd.

Beleid en wetgeving

Op Europees en nationaal niveau gelden de Vogel- en Habitatrichtlijn. Gebieden met deze kwalificatie zijn echter op een te grote afstand van het plangebied gelegen om van toepassing te zijn. Voor ruimtelijke ontwikkelingen in dit binnenstedelijke plangebied is alleen de Flora- en Faunawet van belang. Deze wet regelt de wettelijke bescherming van in het wild levende plant en diersoorten. Individuen, voortplanting en verblijfsplaatsen maar soms ook migratieroutes zijn beschermd. Ruimtelijke ontwikkelingen binnen het plangebied moeten daarom getoetst worden. Door middel van voldoende flora- en faunonderzoeken moet een inzicht verkregen worden van alle bestaande en relevante natuurwaarden. Afhankelijk van het beschermingsregiem worden eventueel noodzakelijke ontheffingsprocedures gevolgd. Bij alle ruimtelijke werken dient zoveel mogelijk natuursparend gewerkt te worden.

De gemeente Groningen heeft daarnaast ook gemeentelijke beleid ten aanzien van natuur, groen en ecologie in de stad. Dit is vastgelegd in de Ecologische Beleidsvisie "De levende stad" (1994). Op de bijbehorende kaart is de Stedelijke Ecologische Structuur (SES) van Groningen aangegeven. Deze kaart wordt jaarlijks geactualiseerd en door de gemeenteraad vastgesteld. De kern van het beleid voor de SES ligt in het beschermen en verbeteren van bestaande natuurwaarden.



uitsnede uit de kaart van de Stedelijke Ecologische Structuur

Naast de SES kwalificatie bestaat het doelsoortenbeleid. Voor dit stadsdeel is dat vastgelegd in Doelsoortennotitie deelgebied noord. Dit beleid is gebaseerd op de bodemkundige en landschappelijke kenmerken. Dit zijn de dragers van daaraan verbonden plant- en diersoorten. Deze zijn dan oriëntatiebron voor de inrichting en het beheer van het desbetreffende gebied. De stedelijke ecologische structuur en het bomenstructuurplan worden in het aanstaande groenstructuurplan samen gebundeld en als duurzame groenstructuren beschreven.

Bij sloop en herinrichting moet nadrukkelijke gekeken worden naar behoud en versterking van de groen- en natuurwaarden. Hieronder valt bijvoorbeeld ook het plaatsen van nestkasten of neststenen voor verschillende vogelsoorten en vleermuizen.

De Held III vervult een belangrijke rol voor de ecologische verbinding door de noordwestelijke stedelijke uitlegger. Het slingerende Drentse Water, met haar ruime oeverprofiel vormt de centrale natte verbinding. Om invulling te geven aan deze betekenis, zal bij de uitwerking bijzondere aandacht moeten worden besteed aan de passeerbaarheid van dwarswegen, en zal de inrichting moeten worden aangepast voor de hier geldende doelsoorten. Bijzondere aanknopingspunten als faunavoorzieningen aan gebouwen kunnen de ecologische potentie verder versterken. Binnen de buurten kan bij de uitwerking door de beplantingskeuze en het bermbeheer invulling worden gegeven aan de gemeentelijke ecologische ambities.

5.3 Waterbeheer

Algemeen

Bij nieuwbouwontwikkelingen speelt het aspect water een groeiende rol. Vroegtijdig inspelen op de kansen en beperkingen op het gebied van water vergroot de kans op een vlotte planologische procedure. Het waterbeheer in Nederland zal de komende eeuw aanzienlijke veranderingen moeten ondergaan om in te spelen op de stijging van de zeespiegel, de bodemdaling en de klimaatverandering. Vroeger was de voornaamste taak van het watersysteem om de veiligheid garant te stellen. Dit resulteerde in een inrichting van het afvalwatersysteem, dat al het water vanuit het stedelijk gebied zo snel mogelijk via het rioolstelsel afvoert. Door vernieuwde inzichten en naar aanleiding van de veranderingen in ons klimaat is deze benadering herzien. Tegenwoordig wordt uitgegaan van een integraal waterbeheerssysteem dat ertoe moet leiden dat het water op een goede manier in de bodem wordt opgeslagen. Met dit vasthouden van water wordt beoogd de optredende daling van grondwaterstanden positief te beïnvloeden. Daarnaast worden de piekbelastingen op het watersysteem afgevlakt, waardoor wateroverlast wordt verminderd.

In Nederland wordt de watertaak opgedeeld in een kwalitatieve en een kwantitatieve taak.

De kwalitatieve taakstelling houdt in:

1. schoonhouden en cascaderen (nieuwe activiteiten die het water vervuilen of die veel water verbruiken worden stroomafwaarts gesitueerd en schone activiteiten stroomopwaarts);
2. scheiden (afkoppelen regenwater stedelijke gebieden);
3. schoonmaken (o.a. sanering vervuilde zandbodems, onderzoek naar oplossing fosfaat verzadigde bodems).

De kwantitatieve taakstelling houdt in:

1. water moet worden vastgehouden, geborgen en dan pas afgevoerd;
2. water moet meer ruimte krijgen en ons ruimtegebruik moet beter afgestemd worden op de mogelijkheden en beperkingen van het watersysteem;
3. watersystemen moeten duurzamer en veerkrachtiger worden ingericht en beheerd.

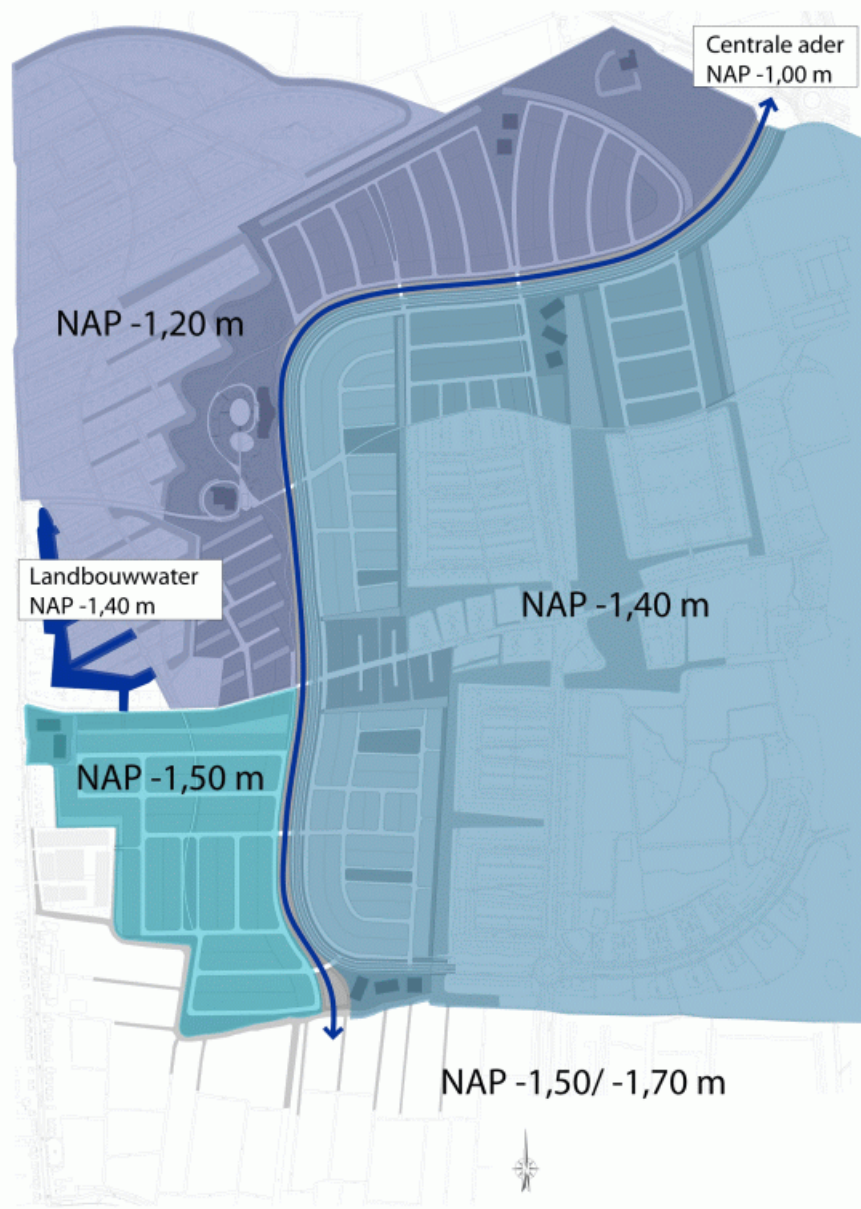
Om een positieve impuls te geven aan het behalen van de kwalitatieve en kwantitatieve eisen is de watertoets ingesteld. In het proces van de watertoets adviseert de waterbeheerder (het waterschap) de initiatiefnemer. De watertoets heeft als doel de negatieve effecten van plannen en besluiten op de waterhuishouding te voorkomen en mogelijke kansen voor het watersysteem te benutten. Door middel van een waterparagraaf in het bestemmingsplan, waarin is beschreven hoe met het wateradvies in het plan is omgegaan, toetst de provincie het plan en het advies van de waterbeheerder.

Consequenties voor De Held III

Het plangebied De Held III kent waterhuishoudkundig drie peilgebieden (zie de afbeelding op de volgende pagina). De scheiding wordt gevormd door de 'centrale ader' die een afwijkend peil heeft ten opzichte van de drie peilgebieden. Het waterpeil in deze centrale ader is -0,93m tov NAP. Het gebied ten westen van de centrale ader is opgedeeld in een noordelijk gebied met hetzelfde peil als de wijk Gravenburg (-1,20m) en een zuidelijk gebied dat een eigen peil kent (-1,50m). De grens tussen deze twee peilgebieden wordt gevormd door de Leegeweg. Het gebied ten oosten van de centrale ader maakt deel uit van het zelfde peilgebied als De Held I; het waterpeil is hier -1,40m. Vanwege de wijkoverschrijdende peilgebieden is de waterhuishoudkundige situatie van het plangebied ook gezien

in samenhang met deze wijken. De waterhuishoudkundige situatie is per peilgebied integraal beschouwd.

Door de aanleg van de centrale ader wordt een verbinding gemaakt tussen het Omgelegde Eelderdiep, waarin het water uit de Drentse Aa stroomt, en de diverse nieuwbouwwijken aan de westzijde van de stad. Dit geldt onder andere ook voor De Held III. In dit plan is ruimte gereserveerd voor een brede watergang welke het schone 'Drentse Water' in de wijk inlaat. Het inlaten wordt mogelijk gemaakt door het hogere peil tov de omringende wijken. Bij de verdere uitwerking van de plannen moet goed gekeken worden naar deze peilverschillen en de eventueel optredende problemen die dit met zich mee brengt (denk aan bijvoorbeeld bestaande afvoerrichtingen van het water).



de drie peilgebieden in het plangebied

Voor de drie peilgebieden is gekeken in hoeverre de waterstructuur voldoende waterberging biedt. De centrale ader is dus buiten beschouwing gelaten en doet niet mee in de waterberging van De Held III. Bij de bepaling van de waterberging is ervan uitgegaan dat 70% van de bouwblokken verhard is. Voor het scholencomplex is uitgegaan van 100% verharding. Bij de bergingsberekening is ervan uitgegaan dat een streefpeiloverschrijding van 40 centimeter gemiddeld niet vaker dan één keer in de tien jaar voor zal komen en dat een peilstijging tot aan het maaiveld niet vaker voorkomt dan één keer in de

honderd jaar. Een peilstijging tot aan het maaiveld wijkt af van de gangbare norm van 100 centimeter peilstijging. Daarbovenop is uitgegaan van 10% extra bergingsbehoefte in verband met klimaatveranderingen. Voor alle peilgebieden voldoet de inrichting aan deze eis (Grontmij, Waterplan De Held III, verkenning randvoorwaarden en oplossingsrichtingen, oktober 2006).

Oppervlakte	oost [ha]	noordwest [ha]	zuidwest [ha]
Water binnen plangebied	1.45	1.9	2.3
Water buiten plangebied	2.6	-	-
Totaal afgekoppeld verhard	21.2	14.25	10.27
Totaal onverhard	17.31	12.03	4.0
Totaal plangebied	39.96	27.93	16.57

oppervlaktes verhard en onverhard in relatie tot de oppervlakte open water

Het water buiten het plangebied (het water in De Held I) mag, als uitzondering op de regel, ook gebruikt worden voor de berging van het water uit het plan van De Held III. Ten oosten van de centrale ader is dit 2,6 ha welke in het plan De Held I ligt. Ook in de 1,9 ha en 2,3 ha zit deels oppervlaktewater van buiten het plangebied (echter dit is niet gespecificeerd). Het totale oppervlak aan water ten westen van de centrale ader bedraagt 4,2 ha, waarvan 1,6 ha water buiten het plangebied ligt.

Afvoer oppervlaktewater en drooglegging

Naast de kwantitatieve eis is het plan ook in kwalitatieve zin beoordeeld. Hierbij is de kanttekening geplaatst dat op enkele plaatsen bijzondere aandacht moet worden besteed aan de doorstroming. De afwatering van het gebied van De Held I en het oostelijke gedeelte van De Held III verloopt door de watergang langs de Nathalie Barneykade richting het zuiden. En vervolgens onder de Leegeweg door. Bij de planuitwerking zal gezorgd moeten worden dat deze afwatering overal voldoende is gedimensioneerd en dat zo weinig mogelijk doodlopende watergangen aangelegd worden. Tevens komt vanuit Gravenburg landbouwwater dat door het plangebied richting het Kliefdiep moet worden afgewaterd. Bij de passage van de Leegeweg ontstaat een flessenhals, ter hoogte van Leegeweg 31. Bij de omzetting van het plangebied kunnen op deze locatie problemen ontstaan met de waterafvoer en moet hiervoor een oplossing bedacht worden.

De centrale ader maakt deel uit van het netwerk dat vanuit het zuiden schoon water het plangebied binnenbrengt. Deze ader is vormgegeven als één slingerende waterloop die, na in het zuiden het plangebied te zijn binnengekomen, zich voor zijn traject in De Held III bij de ontsluitingsslinger vervoegt. In het zuiden zal het waterschap zorgdragen voor de aanhaking op het waterlichaam. In het noorden zal de ader in de wijk Reitdiep zijn route vervolgen.

Voor woningbouw wordt door het waterschap een norm voor de drooglegging gehanteerd van 1,30 meter. Met deze norm als richtlijn moet in De Held III ten oosten van de centrale ader een maaiveldhoogte gehanteerd worden van tenminste NAP -0,10 meter, ten westen van de centrale ader een maaiveldhoogte van ten minste NAP 0,10 meter. Dit houdt in dat het gehele gebied opgehoogd zal moeten worden met 50 tot 110 centimeter. In de praktijk is het wenselijk om aansluiting te zoeken bij de bestaande maaiveldhoogten in De Held I en Gravenburg. Voor het aan te leggen gedeelte van De Held III ten westen van de centrale ader betekent dit dat de aanleghoogte varieert tussen ongeveer NAP +0,10 meter en NAP +0,30 meter. Voor het deel ten oosten van de centrale ader moet worden aangesloten bij De Held I. Daar variëren de maaiveldhoogten van NAP -0,45 met tot NAP +0,45 meter. Hier zullen de aanvulhoogten dus sterk variëren.

Middels het bovenstaande is nog niet aan te geven of met deze drooglegging voldoende ontwateringsdiepte wordt bereikt om grondwateroverlast te voorkomen. In de huidige situatie is de slootdichtheid groter dan in het toekomstige plan, waardoor in de plansituatie de opbolling van de grondwaterspiegel wellicht groter wordt. Ook de centrale ader, die met NAP -1,00 meter een hoger peil heeft dan de gebieden in De Held III, kan voor hogere grondwaterstanden zorgen. Bij de verdere technische uitwerking van het plan zal nader onderzoek naar de ontwateringsdiepte als onderdeel van het bouw- en woonrijpbestek moeten worden verricht.

Ten behoeve van het onderhoud van de aan het waterschap over te dragen waterlichamen zullen reeds bij het bouwrijpmaken in overleg met het waterschap de nodige faciliteiten worden gerealiseerd. Dit

geldt ook voor de dwarsprofielen en de inrichting van de nieuwe watergangen.

Riolering

In het plan moet een gescheiden rioolstelsel gerealiseerd worden waarbij huishoudelijk afvalwater gescheiden wordt van het regenwater. Uitgangspunt is de afvoer van regenwater naar de watergangen en vijvers. Met name de verkeersintensiteit bepaalt of het regenwater rechtstreeks op het oppervlaktewater geloosd mag worden. Het overige afvalwater wordt middels een rioleringsstelsel afgevoerd naar een pompwiel. Dit pompwiel moet aangesloten worden op het deels aanwezige persleidingstelsel.

Bouwmaterialen

Bij de bouw van de woningen en gebouwen mogen geen materialen gebruikt worden die milieuverontreinigend zijn. Te denken valt aan de toepassingen van lood, zink en koper. Ook bepaalde bitumen logen milieugevaarlijke stoffen uit die via het regenwater in het oppervlaktewater terecht kunnen komen. Het gebruik van duurzame materialen en duurzame bouwkundige systemen wordt gestimuleerd.

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

5.4 Kabels, leidingen en straalpaden

Kabels, leiding en straalpaden dienen te worden beschermd tegen ingrepen die de werking ervan kunnen bedreigen. Aan de andere kant dient de omgeving te worden beschermd tegen het gevaar dat van bestaande en toekomstige leidingen, kabels en hoogspanningslijnen kan uitgaan.

hoogspanningsleiding beleid

Voor hoogspanningslijnen (groter of gelijk 110 kV) en masten worden vaak door de beheerder zakelijke rechten afgesloten. Desondanks is het toch, ter bescherming van het functioneren van de leiding en uit veiligheidsoverwegingen en rechtzekerheid, nodig om de hoogspanningsleidingen met een beschermende regeling in het bestemmingsplan op te nemen.

In de afgelopen decennia zijn veel onderzoeken gedaan naar de mogelijke effecten op de gezondheid van de magnetische velden afkomstig van deze lijnen. Uit een aantal analyses blijkt een zwakke, doch significante associatie tussen het optreden van leukemie bij kinderen met leeftijden tot 15 jaar en de magnetische velden van bovengrondse hoogspanningslijnen. De staatssecretaris van VROM heeft besloten, vooruitlopend op de uitkomsten van nader onderzoek, op grond van het voorzorgprincipe een landelijk uniform beleid te hanteren in nieuwe situaties. Gedeputeerde Staten conformeren zich aan dit standpunt, hetgeen erop neerkomt dat bij de vaststelling van streek- en bestemmingsplannen en van de tracés van bovengrondse hoogspanningslijnen, dan wel bij de wijziging in bestaande plannen of van bestaande hoogspanningslijnen, zo veel als redelijkerwijs mogelijk is, te vermijden dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen langdurig verblijven in het gebied rond deze lijnen waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla (de magneetveldzone).

Ter operationalisering van dit beleid is per hoogspanningsleiding een indicatieve zone vastgesteld. Geadviseerd wordt in deze zones geen, dan wel zo weinig mogelijk, gevoelige bestemmingen terecht te laten komen. Voor kleinschalige concentraties, zoals apart gelegen bedrijfswoningen of boerderijen kan een uitzondering worden gemaakt. Wijzigingen waarbij het aantal gevoelige bestemmingen in de zone niet toeneemt, zijn niet bezwaarlijk. De indicatieve zone kan worden uitgewerkt, waarbij de specifieke zone wordt vastgesteld. Bij de bepaling van de specifieke zone wordt nauwkeurig de grens van het 0,4 microtesla gebied bepaald.

consequentie voor De Held III

De indicatieve zone voor de 110 kV hoogspanningsleiding Hunze-Vierverlaten ter plaatse van de planlocatie De Held III bedraagt 50 meter aan weerszijden van het hart van de leiding. Ten behoeve van dit bestemmingsplan is de specifieke zone berekend van de 0,4 micro Tesla (μT) contour (Petersburg Consultants). De locatie bevindt zich ten zuiden van de leiding ter hoogte van mastnummers 36 t/m 39.

De maximale specifieke zonebreedte aan de noordzijde van de 110kV hoogspanningsleiding bedraagt 47 meter en aan de zuidzijde 49 meter, gemeten vanuit het hart van de hoogspanningslijn.

Op basis van privaatrecht is er onder een hoogspanningslijn in het algemeen sprake van een zakelijk rechtstrook. Voor deze stroken is vastgelegd dat deze moeten worden vrijgehouden van bouwwerken. In onderling overleg kan de beheerder van de lijn ontheffing verlenen. Bij De Held III is de zakelijk rechtstrook voor de hoogspanningsleiding twee keer 25 meter, gerekend vanuit het hart van de lijn.



specifieke zone hoogspanningsleiding (rood) en rioolpersleiding

riolleiding

In 1969 is tussen de suikerfabriek in Hoogkerk en de Waddenzee een vuilwaterpersleiding aangelegd (de zogenaamde HOWA leiding). Via de HOWA leiding worden jaarlijks enkele miljoenen kubieke meters biologisch gezuiverd afvalwater van de suikerfabriek in Hoogkerk en van een zuivelbedrijf in Bedum afgevoerd naar, voor de eerste, een lozingspunt in het Reitdiep bij Garnwerd en voor het tweede bedrijf een lozingspunt in de Waddenzee. Deze leiding loopt deels door het plangebied. Ten behoeve van beheer en onderhoud aan deze leiding moet een zone worden vrijgehouden van bebouwing en opgaande (diepwortelende) beplanting.

Hoofdstuk 6 Juridische toelichting

6.1 Algemeen

Voor het realiseren van een nieuwe woonwijk op relatief korte termijn is gekozen voor een globaal eindplan, op basis waarvan het mogelijk is bouwvergunningen af te geven zonder dat hiervoor een verdere uitwerkingsprocedure nodig is. Hoewel het bestemmingsplan als globaal kan worden aangemerkt geeft de plankaart in combinatie met de in de bestemmingsbepalingen opgenomen bouwvoorschriften, een duidelijk kader voor de toekomstige inrichting van De Held III. Bij de meeste bestemmingen heeft het college van burgemeester en wethouders daarnaast de mogelijkheid tot het stellen van nadere eisen aan de bebouwing. Voorts zijn in de beschrijving in hoofdlijnen de uitgangspunten opgenomen die ten grondslag liggen aan de stedenbouwkundige planopzet. De stedenbouwkundige planopzet geeft per buurt een duidelijk beeld van de toekomstige bebouwingsstructuur. Door de stedenbouwkundige uitgangspunten op te nemen in de beschrijving in hoofdlijnen, ontstaat een bindend referentiekader voor het na te streven eindbeeld van het plangebied.

6.2 Geldende bestemmingsplannen

Het plangebied De Held III viel onder verschillende bestemmingsplannen, welke hieronder in de tabel zijn aangegeven. In deze plannen zijn de gronden in De Held III voornamelijk bestemd als agrarisch gebied.

nr.	bestemmingsplan	vastgesteld	goedgekeurd
140	West-End Hoogkerk	29-8-1966 VII	30-5-1967 6369/67 1e afd.
224	Vinkhuizen West	20-6-1977 52	22-8-1978 7839/33 2e afd.
353	Hoogkerk-Noord	26-2-1992 12	6-10-1992 6820/B43 afd. WE
367	De Held	19-9-1994 8	10-5-1995 94/19.870/19/A.27 RR goedk.onth art 8 (ged) en 10
397	Gravenburg / De Held II	17-12-1999 5p	28-09-1999 99/4.488/B.2/39 RRB
	Partieel uitwerkingsplan wijkvoorzieningen Gravenburg - De Helden	25-11-2003 6m	26-02-2004
398	Buitengebied herziening 1998	24-3-1999	26-10-1999

6.3 Artikelsgewijze toelichting

De voorschriften van dit bestemmingsplan zijn ondergebracht in 5 hoofdstukken met in totaal 16 artikelen. Het eerste en het laatste hoofdstuk bevatten standaardbepalingen, zoals bepalingen over definities van begrippen, de wijze van meten, een algemene vrijstellingsmogelijkheid, overgangsbepalingen e.d.

In hoofdstuk II is de beschrijving in hoofdlijnen opgenomen. Hierin wordt beschreven op welke wijze de in artikel 5 t/m 11 omschreven doeleinden moeten worden gerealiseerd. Als uitgangspunt is geformuleerd dat bij toepassing van de voorschriften (zoals bij bouwplantoetsing) het gestelde in hoofdstuk 3 van de toelichting bij het bestemmingsplan in acht moet worden genomen.

Hoofdstuk III bevat de voorschriften voor de zeven verschillende bestemmingen. De opbouw van de voorschriften is steeds gelijk: doeleindenomschrijving, bouwvoorschriften, vrijstelling van bouwvoorschriften, voorwaarden voor vrijstelling, gebruiksvoorschriften, vrijstelling voor het meest doelmatig gebruik en een strafbepaling. Ten aanzien van een aantal bestemmingen is de bevoegdheid opgenomen tot het stellen van nadere eisen. Alle bepalingen voorzien in een specifieke vrijstellingsbevoegdheid waarvan alleen gebruik gemaakt kan worden indien geen aantasting plaatsvindt van een aantal genoemde waarden. Bij bestemmingen waarin een aanduiding "archeologische waarden" is opgenomen, zijn de voorschriften uitgebreid met voorwaarden te verbinden aan een bouwvergunning en/of een aanlegvergunningstelsel. Middels deze bepalingen is gewaarborgd dat de archeologische waarden behouden blijven of dat niet gebouwd kan worden voordat de archeologische waarden zijn geconserveerd. Bouw- of aanlegwerkzaamheden zijn alleen mogelijk nadat uit een archeologisch onderzoek is gebleken dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn. Ook kunnen aan deze werkzaamheden voorwaarden worden verbonden ter bescherming van de archeologische waarde. In alle bestemmingsartikelen is de bouwregeling voor bouwwerken geen gebouw zijnde zodanig vormgegeven, dat reclame-uitingen hoger dan 6 meter niet zijn toegestaan. Dit is conform het beleid van de provincie Groningen.

Artikel 5 - Dienstverlening

De voorschriften in dit artikel zijn toegespitst op de realisatie van een dienstverlenend bedrijf of een dienstverlenende (maatschappelijk dan wel zakelijk) instelling. Het bouwvlak biedt ruimte om achter de bestaande bebouwing, zijnde een oude boerderij, extra (schuur)ruimte te bouwen. De boerderij is aangewezen als gemeentelijk bouwkundig en archeologisch monument. Deze bescherming is geregeld in de gemeentelijke monumentenverordening, die monumentenvergunningen vereist voor bouwen en aanleggen. Het bestemmingsplan bevat dan ook geen bepalingen dienaangaande. Het voorhuis van de boerderij heeft de aanduiding bedrijfswoning gekregen.

Artikel 6 - Gemengd

Deze bestemming vloeit voort uit de bestaande bebouwing en het daarin gevestigde bedrijf. Naast bouw- en aannemersbedrijven zijn categorieën 1 en 2 bedrijven toegestaan van de bij het plan behorende lijst Lijst met bedrijfstypen (met uitzondering van geluidszoneringsplichtige inrichtingen) alsmede maatschappelijke en zakelijke dienstverlening. De maximale oppervlakte aan bebouwing is vastgelegd op 600 m².

Artikel 7 - Groen

Het bestemmingsgebied Groen is bestemd voor wijkoverstijgende groenvoorzieningen en recreatiemogelijkheden. In de doeleindenbeschrijving zijn dienovereenkomstige bestemmingen opgenomen. Ook de bouwvoorschriften zijn hierop afgestemd; uitsluitend bouwwerken geen gebouw zijnde zijn. Een gedeelte van het bestemmingsgebied heeft archeologische verwachtingswaarde, waartoe op de kaart een aanduiding is opgenomen met in de voorschriften de hierboven genoemde beschermende bepalingen. Ter plaatse van de hoogspanningsleiding langs de noordelijke grens van het plangebied is een aanduiding 'hoogspanningsleiding' opgenomen. Hier mogen uitsluitend hoogspanningsmasten worden gebouwd. Ten behoeve van de HOWA-leiding (afvoerleiding van rioolwater van de suikerfabriek in Hoogkerk) die in het noorden van het plangebied loopt, is een zonering opgenomen (3 meter ter weerszijden van de leiding).

Artikel 8 - Maatschappelijk

De bestemming heeft betrekking op het gebied waar wijkoverstijgende voorzieningen zijn of zullen worden gecreëerd zoals een school en een buurtcentrum. Op de plankaart is met bouwvlakken aangegeven waar voorzieningen kunnen komen. In de bouwvlakken zijn het maximale bebouwingspercentage en de maximale hoogte opgenomen. Ten aanzien van de maximale hoogtes is een vrijstellingsbevoegdheid voor één extra bouwlaag opgenomen.

Artikel 9 - Verkeer

In de doeleindenomschrijving zijn de gangbare functies opgenomen voor de bestemming Verkeer. Bijzonder is alleen de aanduiding 'rioolleiding' die is toegevoegd omdat de ontsluitingsslinger over eerder genoemde HOWA-leiding loopt. Ook bevat een klein stukje van de ontsluitingsslinger de aanduiding 'archeologische waarde'. Deswege zijn de eerder beschreven beschermende bepalingen opgenomen.

Artikel 10 - Water

Naast de gebruikelijke bestemmingen is onder de doeleindenomschrijving de functie rioolleiding opgenomen, met een bebouwingsvrije zonering. Ook bevat het bestemmingsgebied een aanduiding archeologie en is daarom een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

Artikel 11 - Woongebied

Gelet op het feit dat binnen het plangebied circa 1.600 woningen dienen te worden gerealiseerd, beslaat de bestemming woongebied de grootste oppervlakte. Binnen de bestemming zijn in de doeleindenomschrijving die functies opgenomen die behoren bij een woongebied (wonen, verkeers- en verblijfsdoeleinden, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen). Daarnaast zijn - bij vrijstelling van de gebruiksvoorschriften - kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten toegestaan voor zover voorkomend op de Lijst van bedrijfstypen wonen-werken (bijlage 2) en de uitoefening van een beroep aan huis in een bijgebouw.

Binnen de bestemming wonen is het mogelijk rijenwoningen, twee-onder-één-kap woningen en vrijstaande (geschakelde) woningen te bouwen. Op drie locaties: één in de groene wig aan de noordelijke rand van het plangebied, één ten westen van de grote waterpartij die doorloopt in De Held I, en op de hoek leegeweg-Kerkstraat is ruimte gereserveerd voor enkele appartementengebouwen, die de ruimtelijke structuur moeten accentueren. Daar waar een bouwgrens is aangegeven op de kaart dient achter deze bouwgrens te worden gebouwd, meestal in verband met het verwachte wegverkeerslawaaï. Zowel bij de woningen als de appartementengebouwen is onderscheid gemaakt tussen voorschriften voor hoofdgebouwen en bijgebouwen. Voorts is voorzien in diverse vrijstellingsbevoegdheden en in de mogelijkheid nadere eisen te stellen.

In het noorden van het plangebied wordt een strook van 49 meter uit het hart van de hoogspanningsleiding aangehouden waarbinnen geen woonbebouwing mag worden opgericht. Dit is conform de richtlijn van het Ministerie van VROM. Indien stedenbouwkundig gewenst en aanvaardbaar uit het oogpunt van volksgezondheid, kan met een vrijstelling deze zone eventueel verkleind worden tot 35 meter.

Ook voor de aanwezige rioolleiding is een bebouwingsvrije afstand opgenomen, nl. 3 meter ter weerszijden van het hart van de leiding.

Een gedeelte van bestemmingsgebied heeft archeologische waarde dan wel verwachtingswaarde, waartoe op de kaart een aanduiding is opgenomen met in de voorschriften de hierboven genoemde beschermende bepalingen.

Het gebied dat binnen de IMR-contour valt, is voorzien van een aanduiding, die bewerkstelligt dat hier maximaal 75 woningen kunnen worden gebouwd. Door middel van een wijzigingsbevoegdheid kan deze aanduiding eventueel van de kaart worden verwijderd.

Om mogelijk te maken dat in een vroegtijdig stadium van de uitvoering van het plan een verkoopcentrum voor woningen kan worden gerealiseerd in een of meer woningen, is de functie dienstverlening in het noordoosten van het plangebied aangeduid. Na vertrek van het verkoopcentrum kan hier de woonfunctie weer terugkeren.

6.3.1 Toelichting regeling bijgebouwen, aan- en uitbouwen

bijgebouwen

De bijgebouwenregeling in dit bestemmingsplan is gebaseerd op het uitgangspunt dat er sprake dient te zijn van een ruimtelijke en functionele hiërarchie op een woningbouwperceel. Eén en ander komt in het bebouwingsbeeld tot uitdrukking door de aanwezigheid van een bouwmassa die zich duidelijk als belangrijkste bouwwerk - het hoofdgebouw - op het perceel manifesteert met op het achtererf en eventueel zijerf daarvan één of meer gebouwen van geringere omvang, de aanbouwen en bijgebouwen. De hoofdfunctie (wonen sec) is in het hoofdgebouw ondergebracht en de daaraan dienstbare functies in de aanbouwen en bijgebouwen.

Volgens de in dit plan opgenomen bijgebouwenregeling is er sprake van een bijgebouw indien dit architectonisch ondergeschikt is aan en ten dienste staat van het hoofdgebouw. Voor de aangebouwde bijgebouwen maakt het in beginsel niet uit of daarin nu een slaapkamer of garage is ondergebracht. Het uitoefenen van een zelfstandige woonfunctie daarentegen, zoals kamerbewoning, is in aangebouwde bijgebouwen niet toegestaan. Ten aanzien van de vrijstaande bijgebouwen gelden verdergaande beperkingen. Daarin zijn helemaal geen woonfuncties toegestaan, dus noch kamerbewoning noch een slaapkamer, een praktijkruimte e.d.. In de gebruiksbepalingen zijn deze niet gewenste vormen van gebruik uitdrukkelijk aangemerkt als met de bestemming strijdig gebruik.

aan- en uitbouwen

Het plan kent geen afzonderlijke regeling met betrekking tot aan- en uitbouwen. De toegestane gebouwdiepte van 15 meter en de mogelijkheden die het Besluit bouwvergunningvrije en licht bouwvergunningplichtige bouwwerken (Bblb) biedt worden hier voldoende geacht. Dit betekent dat, voorzover een aan- of uitbouw niet op basis van het Bblb als vergunningvrij bouwwerk kan worden opgericht, moet worden gekeken of de in dit plan opgenomen bebouwingsregeling met betrekking tot het hoofdgebouw hier mogelijkheden biedt. Een aan- of uitbouw is namelijk niets anders dan de uitbreiding van het hoofdgebouw.

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

vrije beroepen

In dit bestemmingsplan is geen regeling opgenomen met betrekking tot het uitoefenen van een z.g. vrij beroep in de woning. Omtrent dit onderwerp is in de loop der jaren een omvangrijke jurisprudentie gevormd volgens welke een dergelijke activiteit geacht wordt inherent aan de woonfunctie te zijn. Terzake zijn in genoemde jurisprudentie toetsingscriteria ontwikkeld aan de hand waarvan de toelaatbaarheid van een dergelijke activiteit in voorkomend geval moet worden beoordeeld. Een afzonderlijke regeling daaromtrent in het bestemmingsplan moet, voor wat de woning betreft, derhalve niet doelmatig worden geacht.

Het plan beperkt zich daarom tot een regeling ten aanzien van de bijgebouwen. Uit de jurisprudentie kan worden afgeleid dat de bevoegdheid tot het oprichten van gebouwen voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep en het gebruiken van bijgebouwen daarvoor niet zonder meer uit de woonbestemming voortvloeit. Een regeling daaromtrent in het bestemmingsplan is derhalve wenselijk.

In het plan is het gebruik van bijgebouwen voor een aan huis verbonden beroep in beginsel niet toegestaan. Terzake is in de gebruiksvoorschriften een expliciete verbodsbepaling opgenomen. Daarbij is geen onderscheid gemaakt tussen aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen.

In het plan is ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep in bijgebouwen een vrijstellingsbevoegdheid ex art. 15 WRO opgenomen in de gebruiksvoorschriften.

Wat betreft de regeling van vrije beroepsactiviteiten in relatie tot het Besluit bouwvergunningvrije en licht bouwvergunningplichtige bouwwerken (Bblb) kan het volgende worden opgemerkt. Ingevolge genoemd Besluit kunnen onder zekere voorwaarden op zij- en achtererf van een woning o.a. aanbouwen en bijgebouwen zonder bouwvergunning worden opgericht, die strekken tot vergroting van het woongenot. Het begrip “woongenot” moet hier, wat de vergunningsvrije bijgebouwen betreft, restrictief worden uitgelegd. Dit brengt met zich mee dat, waar in dit plan het gebruik van bijgebouwen ten behoeve van een aan huis verbonden beroep strijdig met de bestemming wordt geacht, het hier zowel de vergunningvrije als vergunningplichtige bijgebouwen betreft. Uiteraard geldt voor de betreffende vrijstellingsbepaling hetzelfde.

bedrijfsmatige activiteiten

Bedrijfsmatige activiteiten in of bij de woning zijn niet toegestaan in dit plan. In de gebruiksvoorschriften is dit verbod opgenomen. Wel is een vrijstellingsmogelijkheid ingebouwd om in het hoofd- dan wel bijgebouw een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit uit te oefenen. Dit begrip is gedefinieerd in de begripsbepalingen. De activiteit kan worden toegestaan als deze zich verdraagt met de woonfunctie. De vrijstelling is geregeld in de gebruiksbepalingen. Functies die voorkomen in de Lijst van Bedrijfstypen wonen-werken kunnen onder deze vrijstelling worden toegestaan.

6.4 Plankaart

Op de plankaart valt te lezen waar de bestemmingen uit de voorschriften binnen het plangebied tot uitvoering kunnen komen. Binnen de woongebieden is de bestemming 'woongebied' toegepast, zonder nader onderscheid tussen bouwvlakken en straten. Omdat de straatprofielen afhankelijk zijn van de woningtypen, zijn lichte verschuivingen van de straten mogelijk. Wel zijn op de kaart de gewenste buurtontsluitingslocaties voor autoverkeer aangegeven alsmede het profiel van de centrale ontsluitingsweg. Dit doet er niet aan af dat de stedenbouwkundige hoofdstructuur de basis vormt van de inrichting.

In het noordelijke plangebied bevinden zich een bovengrondse hoogspanningsleiding en een vuilwaterleiding die van Hoogkerk naar de Waddenzee loopt (HOWA-leiding). Op locaties waar deze leidingen staan ingetekend, geldt een beperking in de gebruiksmogelijkheden. Deze beperking geldt tevens voor een invloedzone rondom de leidingen. Het betekent dat deze zones in principe vrij zullen blijven van bebouwing.

Op de plankaart is min of meer centraal in het plangebied een geluidscontourlijn getekend. Dit is de geluidscontourlijn van de industrielawaaizone van Groningen Zuidwest-Hoogkerk. Tevens zijn op de kaart de archeologisch waardevolle gebieden aangegeven.

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

In het bestemmingsplan dient aandacht te worden besteed aan de financiële uitvoerbaarheid van het plan. In een samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente en de exploitant, die de uitvoering van het bestemmingsplan ter hand zal nemen, zijn hierover afspraken gemaakt.

Er wordt door de exploitant aan de gemeente een exploitatiebijdrage betaald. In deze bijdrage zijn onder meer begrepen de kosten van gemeentelijke planvoorbereiding en planbegeleiding.

De exploitant zal geheel in eigen beheer en voor eigen risico het nieuwe woongebied, in samenspraak met de gemeente, ontwikkelen. Ook de realisatie van de noodzakelijke voorzieningen voor openbaar nut, zoals de infrastructuur en de inrichting van de openbare ruimte in het plangebied, komt voor rekening van de exploitant. Nadat laatstgenoemde voorzieningen zijn gerealiseerd zal eigendomsoverdracht van deze voorzieningen met bijbehorende grond aan de gemeente plaatsvinden. Het ontwikkelen van het plangebied zal gefaseerd in deelplannen plaatsvinden, verspreid over een periode van 5 à 6 aaneengesloten jaren.

Hoofdstuk 8 Inspraak en vooroverleg

8.1 Inleiding

Bij besluit van 9 oktober 2007 hebben burgemeester en wethouders het voorontwerp bestemmingsplan vrijgegeven voor inspraak en vooroverleg ex art. 10 Besluit op de ruimtelijke ordening.

8.2 Inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 22 november tot en met 28 december 2007. Gedurende die periode konden schriftelijke inspraakreacties worden ingebracht. Tevens heeft op 17 december 2007 een inspraakavond plaatsgevonden in 't Vinkhuys in Vinkhuizen. Een verslag van deze bijeenkomst is als bijlage 2 bij deze toelichting opgenomen.

Schriftelijke inspraakreacties

Er zijn 4 schriftelijke inspraakreacties ontvangen. Deze zijn integraal te vinden in bijlage 1 bij deze toelichting. Ze zijn afkomstig van:

1. drs. ing. H.H.Heres en ing. B.van der Kamp, Möllestraat 29, 9746 BB Groningen
2. P.J. Bode, Jacob Schorerstraat 73, 9745 DD Groningen
3. G.J. Leene, Eckhardtstraat 85, 9746 BN Groningen
4. bestuur van de Vereniging Wijkopbouw Hoogkerk en de werkgroep 'de burens van De Held', p/a Allart Kelholt, Simonsstraat 8, 9746 BG Groningen.

De reacties zijn hieronder samengevat en voorzien van een gemeentelijk commentaar.

1. Heres en van der Kamp

Insprekers stellen dat in het bestemmingsplan voor Gravenburg verwachtingen zijn gewekt die in het bestemmingsplan voor De Held III niet zijn overgenomen. Het gaat om de groene inrichting van het gebied aan de oostzijde van Gravenburg. In het bestemmingsplan voor De Held III wordt het gebied zuidoostelijk van Gravenburg bestemd voor wonen.

O.a. op illustraties die zijn toegevoegd aan het bestemmingsplan voor Gravenburg, is een groene zone ingetekend die, zoals insprekers opmerken, geen deel uitmaakt van het bestemmingsplan voor Gravenburg.

De illustraties geven een impressie en beogen niet om exact aan te geven hoe de vormgeving van het gebied zou moeten zijn. Dit wordt nader bepaald in het nieuwe bestemmingsplan voor het gebied. In het bestemmingsplan voor De Held III is de groene zone geringer dan op de illustraties is aangegeven. Toch blijft er nog een behoorlijke afstand over tussen de woningen die aan de rand van het betreffende deel van Gravenburg liggen en de geplande nieuwbouw in De Held III. De afstand van de zijgevel van de woningen tot de kavelgrens van de woningen in De Held III zal 25 à 26 meter bedragen. Wanneer de woningen niet op de kavelgrens worden gebouwd zal de werkelijke afstand nog groter zijn.

De bestaande sloot aan de rand van Gravenburg en het (halfverharde) pad aan de oostzijde van Gravenburg blijven bestaan. Deze zone blijft openbaar.

2. Bode

Inspreker vraagt om ruimte voor horeca in het bestemmingsplan.

Er is geen horecavoorziening gedacht in het plangebied. Horeca kan ten hoogste als additionele voorziening aan andere functies (bv. sport) worden toegestaan. Wel is in de voorschriften van het

bestemmingsplan een algemene vrijstellingsbepaling opgenomen voor het realiseren van standplaatsen.

3. Leene

Inspreker maakt bezwaar tegen de ligging van de ontsluitingsroute en vreest overlast door wegverkeerslawaaï.

Door uitvoering van het bestemmingsplan zal een groot aantal woningen worden gerealiseerd en een nieuwe ontsluitingsroute van de Friesestraatweg naar de straat Kliefdiep. Het is duidelijk dat dit meer verkeer en geluid zal opleveren dan in de huidige (agrarische) situatie. Bewoners van bestaande wijken zullen in de toekomst wegverkeerslawaaï kunnen horen waar dat nu niet het geval is. De situering van de nieuwe ontsluitingsroute wordt bepaald door verkeerskundige, planologische en planeconomische argumenten. De maximaal toegestane geluidbelasting zal voor wijk de Gravenburg, ook in de meest ongunstige gevallen, niet worden bereikt.

De omgeving van de school willen wij groen houden, dit deel van de wijk heeft een recreatieve functie voor zowel schoolgaande kinderen als voor de wijken Gravenburg en De Held III. Wij willen hier geen groen vervangen door woningbouw.

In de verkeersmodellen die wij hanteren is er rekening mee gehouden dat niet alleen wijkbestemmingsverkeer van de nieuwe route gebruik zal maken. De weg wordt vormgegeven als een 50 km weg. Wij verwachten niet dat de weg de functie van de Westelijke Ringweg zal overnemen. Om de doorstroming van de Westelijke Ringweg te verbeteren wordt een groot aantal maatregelen getroffen die mede moeten voorkomen dat verkeer alternatieve routes gaat zoeken. Wij zullen de situatie bij De Held III monitoren om na te gaan of de hoeveelheid verkeer over de nieuwe route in overeenstemming is met de verwachtingen en zonodig maatregelen treffen.

In het verkeersmodel is uitgegaan van de situatie in 2020. De weg zal eerder worden open gesteld. Door uit te gaan van de situatie in 2020 wordt alvast geanticipeerd op groei van het autoverkeer en worden nu al maatregelen getroffen die uitgaan van realisering van de groei. De maatregelen die worden getroffen (o.a. stil asfalt) gaan uit van een ongunstiger situatie dan op het moment van openstelling van de weg het geval zal zijn.

De Wet Geluidhinder kent een eigen ontheffingsprocedure. Het ontwerp ontheffingsbesluit wordt gelijktijdig met het ontwerp bestemmingsplan gepubliceerd.

4. Vereniging Wijkopbouw Hoogkerk (VWH) en 'Buren van De Held III'

De VWH en 'Buren van De Held III' hebben een uitgebreide inspraakreactie aan ons gezonden.

Gezien de grote betrokkenheid en inzet van deze organisaties verwondert ons dit niet.

Vooraf willen wij opmerken dat het overleg dat wij de afgelopen jaren met de VWH en de 'Buren van De Held III' hebben gevoerd als buitengewoon plezierig en constructief hebben ervaren. Veel van de in de schriftelijke inspraakreactie genoemde punten zijn al in een eerder stadium besproken en in veel gevallen niet geschikt om in het bestemmingsplan op te nemen. Door onze reactie in de inspraakrapportage behorend bij het bestemmingsplan weer te geven worden eerdere in een minder formele setting weergegeven opvattingen van ons formeel bevestigd en betrokken bij de uitwerking en uitvoering van het bestemmingsplan.

In bijlage 1 is de integrale reactie van de VWH en de werkgroep 'buren van De Held' aan te treffen. Volledigheidshalve verwijzen wij hier naar. Hieronder treft u puntsgewijs ons standpunt aan.

1. Bij de uitwerking van de deelgebieden zullen de verschillende ontwikkelende Twentse partijen door ons worden uitgenodigd om hun ideeën en plannen ook aan de 'Buren van De Held III' te presenteren en hierover van gedachten te wisselen.
2. Zie punt 1.
3. We zullen nader overleg voeren over de vormgeving van de formalisatie hiervan.
4. In deze puntsgewijze reactie zullen wij trachten zoveel mogelijk helderheid te geven over op welk moment en op welke wijze ingebrachte punten aan de orde komen. Dit commentaar op de inspraakreactie is de officiële reactie van het gemeentebestuur.

5. Zie punt 4.
6. Zie punt 4.
7. O.a. de omgeving bij de vensterschool is het gebied dat uitstekend geschikt is voor wijkvoorzieningen. Het bestemmingsplan biedt hiervoor de juridische en planologische mogelijkheid. De invulling hiervan is een sectorale aangelegenheid. In het kader van verschillende beleids- en programmanota's en notities zullen keuzes gemaakt moeten worden. Het bestemmingsplan maakt veel mogelijk maar de nadere invulling zal door alle betrokken partijen gerealiseerd moeten worden. In het kader van het bestemmingsplan wordt er wel planologische ruimte maar geen budgettaire ruimte beschikbaar gesteld. Het is overigens niet de bedoeling om winkels in het gebied toe te staan. De voorzieningen in Vinkhuizen, Hoogkerk en in de toekomst in Reitdiephaven zijn ruimschoots voldoende voor het gehele gebied. In de realisatie van speelplekken en trapveldjes is voorzien. Deze worden meegenomen bij de uitvoering van het plan en zijn niet afhankelijk van externe financiering.
8. Zie punt 7.
9. Financiering van wijkvoorzieningen zoals bibliotheken maken geen deel uit van grondexploitaties. Bij De Held III is het op dezelfde wijze geregeld als bij andere wijken.
10. In principe kunnen we hiermee instemmen. In nader overleg zal naar een geschikte vorm moeten worden gezocht.
11. Bij de uitwerking van de verschillende deelgebieden zullen wij over alle aspecten overleg voeren met de betreffende bewonersorganisaties. De exacte situering van speelplekken hoort hier uiteraard ook bij. De Held III wordt in zijn geheel door de ontwikkelaars aangelegd. Hier horen ook de speelplekken bij.
12. Wij zijn van mening dat de Noordzuidroute in De Held III uitstekend geschikt is voor afwikkeling van het bouwverkeer. Wij juichen toe wanneer deze route als eerste wordt aangelegd. In het kader van het bestemmingsplan kunnen wij dit niet vastleggen. Het is onderwerp van gesprek met de ontwikkelaars in het kader van de planning en de nadere uitwerking.
13. De oversteekproblematiek van de Noordzuidroute nemen wij zeer serieus. Door de vormgeving van de Noordzuidroute, met twee gescheiden rijbanen en een brede middenberm achten wij de oversteekbaarheid in principe goed. Wel zal bij de nadere uitwerking exact moeten worden bepaald welke maatregelen er nodig zijn om een goede oversteek te realiseren. Het bestemmingsplan is geen geschikt medium om al vormgevingsoplossingen vast te stellen. Een ongelijkvloerse oplossing is geen optie, de ruimtelijke, financiële en gebruiksconsequenties zijn erg ingrijpend. Van belang is ook dat alle kinderen uit Gravenburg die de vensterschool bezoeken de Noordzuidroute niet hoeven over te steken. Dit geldt ook voor de woningen die ten westen en noorden van de Noordzuidroute liggen. Voor de kinderen uit Reitdiep wordt er een nieuwe fietsroute vanaf de Friesestraatweg naar Gravenburg aangelegd. Deze route is korter en veiliger dan de huidige route. Bovendien is de kans groot dat er een school in Reitdiep wordt gebouwd. Hierdoor neemt verhoudingsgewijs het aantal kinderen dat de Noordzuidroute moet oversteken, af.
14. Het is niet nodig om overal vrijliggende fietspaden aan te leggen. De fietsroute langs de Noordzuidroute is niet van grote betekenis. De parallelwegen langs de Noordzuidroute zijn uitstekend geschikt om op te fietsen. De hoeveelheid autoverkeer is er beperkt en bestaat uitsluitend uit bestemmingverkeer van hooguit een paar honderd woningen.
15. Doordat er een knip komt in de Leegeweg zal er geen sprake zijn van een volledige kruising van de Noordzuidroute met de Legeweg (voor autoverkeer). Hierdoor wordt de situatie overzichtelijker en wordt de oversteekbaarheid voor fietsers bevorderd. Een rotonde vinden wij een te ingrijpende verkeersmaatregel omdat het om slechts drie aantakkingen voor auto's zou gaan en de gedachte situatie voldoende perspectief biedt voor een goede oplossing. Door de knip wordt de situatie voor grote delen in De Held verbeterd en zal met name het oostelijk deel van de Leegeweg een autoluw karakter krijgen. Een enkele straat zal meer autoverkeer te verwerken krijgen. Voor de autoroutes vanaf de stad naar De Held zal er niets veranderen. De route van De Held naar Gravenburg (en vv) zal wel wijzigen, afhankelijk van de exacte bestemming zal de route korter of langer worden, maar in ieder geval via een weg lopen die geschikter is dan de bestaande wegen in De Held om behoorlijke hoeveelheden autoverkeer te verwerken.
16. De exacte situering van de aansluitingen van de woonbuurten op de Noordzuidroute en het aantal

doorsteken is nog niet bekend, bij de nadere uitwerking komt dit aan de orde. Uitgangspunt is dat elke woonbuurt een eigen ontsluiting krijgt op de Noordzuidroute zodat geen sluiproutes ontstaan en conflictsituaties met fietsverkeer op de parallelwegen. Hierdoor wordt de verkeersveiligheid in de woonbuurt bevorderd.

17. Zie punt 16.
18. Het is de vraag of de strook voldoende omvang heeft voor beheer middels een schaapskudde. In een later stadium zullen we dit nagaan.
19. Het oorspronkelijke inrichtingsplan zal uitgevoerd worden zoals is overlegd met de bewoners. Het is altijd mogelijk dat er kleine wijzigingen zijn maar dit zal nauwelijks consequenties hebben. Het bestemmingsplan heeft een globaal karakter en is niet geschikt voor het vastleggen van concrete inrichtingsplannen.
20. Op dit moment maakt een groot deel van de fietsers dat van en naar de school fietst, gebruik van het Aquamarijnpad. In de toekomst zal de situatie anders zijn en zullen er veel meer fietsroutes zijn. Het aantal kinderen dat uit de wijk Reitdiep afkomstig zal geen gebruik meer maken van deze route. Alleen kinderen die uit het noordelijk deel van De Held afkomstig zijn zullen over het Aquamarijnpad fietsen. Voor andere leerlingen liggen andere routes meer voor de hand. Of het met een geringer aantal fietsers ook nog nodig is om het pad aan te passen zal bij de nadere uitwerking van de deelgebieden worden bekeken. Ook zullen we de inrichting van de randen langs het pad en de vervanging van de huidige speelplek daarbij betrekken. In een bestemmingsplan kan niet op detailniveau dit soort zaken worden geregeld. Bij de nadere uitwerking wordt dit betrokken.
21. Zie punt 20.
22. Over de openbaarvervoerroutes is nog niets met zekerheid te zeggen. We voeren wel al overleg met Arriva en het OV-bureau over wijzigingen en uitbreiding van de busroutes in het Noordwestelijk stadsdeel. Door de aanleg van de Noordzuidroute en de bouw van veel woningen zullen buslijnen en frequenties worden gewijzigd. Op dit moment gaan we er van uit dat over de Noordzuidroute en over de Zijlvesterweg-Noodweg-Leegeweg een bus gaat/blijft rijden. De exacte situering van haltes e.d. is een punt van nadere uitwerking.
23. De knip in de Leegeweg heeft geen stedenbouwkundige maar uitsluitend verkeerskundige consequenties. Of de Leegeweg als historisch fragment moet worden gekwalificeerd staat hier los van. Er is voor gekozen om de stedenbouwkundige karakteristieken van het deel van de Leegeweg dat in De Held ligt een vervolg te geven in westelijke richting tot de Noordzuidroute. De Leegeweg heeft niet het karakter van een groen lint. De huidige weg heeft een smalle berm met een greppel. Zo wordt het rustieke karakter van de weg onderstreept. Bij de uitwerking zal bezien worden hoe dit karakter zo goed mogelijk vormgegeven kan worden.
24. Zie punt 23.
25. De schetsen van de verschillende straatprofielen zijn gemaakt om te laten zien welke consequenties er verbonden zijn aan de keuze voor een bepaald woningtype in een straat. Bij een straat met overwegend rijwoningen zal de inrichting van de straat anders zijn dan een straat met overwegend vrijstaande woningen. Bij de uitwerking in deelplannen zal worden getoetst aan de stedenbouwkundige schetsen in het bestemmingsplan. Hierbij hoort ook een straatprofiel dat past bij de bebouwing die aan betreffende straten is gedacht. De straatprofielen die met de buurtorganisatie zijn besproken zijn daarbij een belangrijk houvast. Het is echter niet uitgesloten dat er andere oplossingen denkbaar zijn die minimaal een gelijkwaardig kwalitatief beeld opleveren en ook adequaat zijn om de parkeerproblematiek op te lossen. Bij de uitwerking in deelplannen worden de 'buren van De Held III' betrokken om dit proces te begeleiden en bewaken.
26. Bouwaanvragen worden via de bouwverordening getoetst aan de geldende parkeernormen. Het opnemen van parkeernormen in het bestemmingsplan voegt daar niets aan toe.
27. De woningen langs de Noordzuidroute zullen niet een ononderbroken wand vormen. In ieder geval zal ter plaatse van de doorsteken naar de achterliggende straten een onderbreking komen. Verder is nog geen keuze gemaakt voor de woningtypes die langs de Noordzuidroute worden gebouwd.
28. Het aantal te realiseren woningen is nog niet bekend. Het maakt veel verschil uit hoe de verdeling van de te bouwen woningen over de verschillende categorieën is. Wanneer er relatief veel

rijwoningen worden gebouwd dan zal het totale woningaantal aanmerkelijk hoger zijn dan bij veel vrijstaande woningen. Een hoger woningaantal zal niet ten koste gaan van de hoeveelheid water/groen in de wijk.

29. Op de wegen die ervoor zorgen dat de gevelbelasting hoger is dan wenselijk zal asfalt worden aangebracht dat geluidreducerende eigenschappen heeft. Wij vinden dit een betere maatregel dan het aanbrengen van geluidschermen of een geluidwal.
30. Het ondergronds aanbrengen van een hoogspanningslijn is bijzonder kostbaar. De normen die in het bestemmingsplan zijn vastgelegd voldoen aan de aanbevelingen van het ministerie van VROM.
31. UMTS: de gemeente heeft zich geconformeerd aan het landelijke antenneconvenant. Dit convenant houdt in dat vergunningvrije antennes pas geplaatst worden op of aan woongebouwen, indien de noodzaak daarvan aannemelijk is gemaakt op basis van een Plaatsingsplan. Hierbij is toestemming van de eigena(a)r(en) van het woongebouw en instemming van de bewoners nodig. Vergunningplichtige antennes worden in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt tot maximaal 40 meter hoogte (zie hiervoor de bouwvoorschriften voor bouwwerken, geen gebouw zijnde, bij de diverse bestemmingen en de algemene vrijstellingsbepaling).
32. Wij zullen geen woonerven aanleggen. De aanleg- en onderhoudskosten zijn erg hoog. De woongebieden krijgen wel een 30 km-regime. De inrichting van de straten zal hierop afgestemd zijn. Of er dan nog harder gereden wordt is in eerste instantie een verantwoordelijkheid van betreffende automobilist. Aangezien er in de woongebieden vrijwel uitsluitend sprake is van bestemmingsverkeer, het relatief kleine gebieden betreft en er geen mogelijke sluiproutes zijn, zullen het, indien er te hard gereden zou worden, vooral de bewoners zelf zijn die zich hier schuldig aan maken. Het is beter om de aandacht vooral hier op te richten i.p.v. het bedenken van fysieke oplossingen voor dit probleem.
33. We zullen dit bij de uitwerking betrekken.
34. Genoemde doelen willen wij realiseren en wij zullen de tekst overeenkomstig aanpassen.
35. De financiering van de aanleg van de terp is meegenomen bij het inrichtingsplan van de Vensterschool. Met de bedenkers van de invulling daarvan willen wij graag van gedachten wisselen.
36. Wij gaan dit punt nader onderzoeken.
37. Het beheer van water wat grenst aan privétuinen heeft, gezien eerdere ervaringen, bijzondere aandacht. In de plannen voor De Held III komt deze situatie nauwelijks voor. Waar dit wel het geval is zullen we nagaan op welke wijze de inrichting moet zijn en hoe het toekomstig beheer geregeld moet worden.

Reacties tijdens de inspraakavond

De reacties die tijdens de inspraakavond gegeven zijn, komen voor een groot deel overeen met de schriftelijke reacties. Ze hebben geen aanleiding gegeven tot planaanpassingen.

Conclusie inspraak

Veel inspraakreacties, met name die van de VWH / 'buren van De Held III', hadden betrekking op inrichtingszaken. Hierop is in veel gevallen hierboven al wel een reactie gegeven, maar deze hebben geen invloed op het voorliggende bestemmingsplan, dat een globaal karakter heeft. Binnen de ruimte die zo'n globaal plan biedt, kan op inrichtingsniveau een veelheid aan keuzes worden gemaakt. Afgesproken is dat de organisaties die hebben gereageerd, bij de uitwerking van de inrichtingsplannen worden betrokken.

Vandaar dat naar aanleiding van de inspraak het bestemmingsplan slechts op één punt is aangepast:

1. in de Beschrijving in Hoofdlijnen (p.65) is in de tweede regel het woord 'nagestreefd' vervangen door 'gerealiseerd'.

8.3 Vooroverleg

In het kader van het overleg ex art. 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening is het voorontwerp-bestemmingsplan toegezonden aan de volgende instanties:

1. provincie Groningen, Commissie Bestemmingsplannen
2. Ministerie van Verkeer en Waterstaat, Directie Noord-Nederland
3. VROM-Inspectie Noord
4. Ministerie van Economische Zaken
5. Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselveiligheid, Directie Noord
6. Ministerie van Defensie, Dienst vastgoed Defensie, Directie Noord
7. Secretaris van de Commissie voor de Welstandszorg
8. Hulpverleningsdienst Groningen
9. NV Nederlandse Gasunie
10. Waterschap Noorderzijlvest
11. NV Waterbedrijf Groningen
12. Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten (RACM)
13. KPN Telecom UTN Straalverbindingen
14. Essent Lighting
15. Essent Kabelcom.

Naar aanleiding hiervan is een aantal schriftelijke reacties ontvangen, die hieronder zijn samengevat en, voor zover deze daartoe aanleiding geven, van commentaar voorzien. De reacties zijn tevens opgenomen in bijlage 3 bij deze toelichting.

provincie Groningen, Commissie Bestemmingsplannen

In de reactie van deze commissie zijn tevens begrepen de (eventuele) reacties van de ministeries van VROM, LNV, Defensie en EZ, Rijkswaterstaat en de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuur en Monumentenzorg.

inhoud reactie

1. p.32 aanbrengen van stil asfalt op de Friesestraatweg: opgemerkt wordt dat dit als een feit wordt gepresenteerd, terwijl hierover nog overleg met de provincie (wegbeheerder) dient plaats te vinden.
2. p.33 productontwikkeling geluidarm asfalt en daardoor verdere afname geluidbelasting: het realiteitsgehalte hiervan is nu moeilijk in te schatten.
3. begripsbepalingen in relatie tot Wet geluidhinder: deze zijn nog gebaseerd op de Wet geluidhinder van vóór 2007 en daarmee verouderd.
4. procedure vaststelling hogere grenswaarden: het ontwerp-besluit hiervoor dient gelijktijdig met het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage te worden gelegd. De procedure moet zijn afgerond alvorens het bestemmingsplan definitief kan worden.
5. waterparagraaf: er dient nog overleg te worden gevoerd met het waterschap. Met name over het feit dat de centrale waterader niet als bergingsgebied kan dienen.
6. IMR-contour: gewezen wordt op de vernieuwde IMR-afspraken, die bepalen dat in het deel van De Held III dat binnen de contour valt, maximaal 75 woningen kunnen worden gebouwd. Verzocht wordt om in het plan met de relevante geluid- en geurcontouren rekening te houden.

commentaar gemeente

ad 1.

stil asfalt Friesestraatweg: de passage in de toelichting hierover wordt gewijzigd, in die zin dat wordt gesproken over het aanbrengen van geluidreducerende maatregelen.

ad 2.

productontwikkeling geluidarm asfalt: opmerking is terecht. In het plan wordt echter niet vooruitgelopen op deze mogelijke ontwikkeling, maar gerekend met de thans beschikbare technologie.

ad 3.

begripsbepalingen en Wet geluidhinder: de opmerking is juist. De betreffende begripsbepalingen worden evenwel uit het plan verwijderd omdat deze alleen voorkomen in de bestemming Agrarisch. Deze bestemming vervalt nu er nieuwe IMR-afspraken zijn (zie hieronder).

ad 4.

hogere grenswaarden: deze procedure zal inderdaad op de aangegeven wijze worden gevoerd.

ad 5.

waterparagraaf: zie hiervoor ook het gestelde hieronder bij de reactie van het waterschap Noorderzijlvest. De waterparagraaf wordt bijgesteld.

ad 6.

ten tijde van het opstellen van het voorontwerp-bestemmingsplan was de nieuwe IMR-afpraak nog niet bekrachtigd. Deze kon dan ook niet in het plan worden verwerkt. Het betreffende gebied was daarom bestemd als agrarisch. Nu de nieuwe afspraak is gemaakt, is in het ontwerp-bestemmingsplan dit gebied toegevoegd aan de bestemming Woongebied. Daarop is een aanduiding van toepassing dat hier maximaal 75 woningen mogen worden gebouwd. Voor de te bouwen woningen zal een geluidontheffing industrielawaai moeten worden verleend en voor een aantal ervan ook een ontheffing verkeerslawaai.

Hulpverleningsdienst Groningen

inhoud reactie

Binnen het plangebied bevinden zich geen voor de externe veiligheid relevante risicobronnen. De Rijksweg N355, aangewezen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, geeft ten aanzien van het plangebied geen groepsrisico. Daarom is een advies van de regionale brandweer conform artikel 13 lid 3 Bevi niet aan de orde.

NV Nederlandse Gasunie

inhoud reactie

In het plangebied liggen geen aardgastransportleidingen van Gasunie. Daarom verder geen commentaar op het plan.

Waterschap Noorderzijlvest

inhoud reactie

1. in het plan is onvoldoende rekening gehouden met het waterstructuurplan Westrand. Een aantal knelpunten in het watersysteem moet in dit bestemmingsplan worden opgelost.
2. de centrale ader dient alleen voor wateraanvoer, en kan daarom niet dienen als waterberging ter compensatie van de toename van verhard oppervlak.
3. plan om deze redenen niet accoord.

commentaar gemeente

Met het waterschap is overlegd over de reactie. De waterparagraaf is zodanig aangepast, dat het waterschap nu accoord is. De waterberging zal inderdaad niet mede plaatsvinden in de centrale waterader. Bij uitzondering zal ook waterberging kunnen plaatsvinden buiten het plangebied.

KPN

inhoud reactie

Geen opmerkingen: de straalpaden van KPN Vaste Net lopen niet over het plangebied.

8.4 Overige wijzigingen

Ambtshalve is een aantal wijzigingen in het plan aangebracht, waarvan de belangrijkste de volgende zijn:

1. de aanduiding Archeologisch monument en voorschriften daaromtrent zijn verwijderd. Dergelijke monumenten worden nl. reeds beschermd op grond van de gemeentelijke monumentenverordening.

2. enkele begripsbepalingen zijn aangepast aan de laatste standaarden uit het Handboek Strakke Plannen.
3. De bouwgrens ten westen van het ontsluitingslint ter plaatse van Gravenburg (ten zuiden van de vensterschoollocatie) is rechtgetrokken (was kartelrand).
4. in het noordoostelijk deel van het plangebied is de bouwgrens verwijderd; deze bleek overbodig in relatie tot de uitkomst van het onderzoek wegverkeerslawaaï.
5. de maximale goothoogte van bijgebouwen in de bestemming Woongebied is verhoogd naar 3,2 meter.
6. de lijst van bedrijfstypen wonen-werken is uitgebreid met kinderopvang, diverse vormen van onderwijs, training en studiebegeleiding.
7. in de beide noordelijke bebouwingsaccenten zijn minimale bouwhoogten toegevoegd.
8. op de plankaart zijn enkele ontsluitingspijlen verwijderd; de overgebleven pijlen hebben uitsluitend nog betrekking op de auto-ontsluiting van de woonbuurten vanaf de centrale ontsluitingsweg en de Leegeweg-west. Deze pijlen hebben overigens een indicatief karakter.
9. in de bestemming Woongebied is een locatie voorzien van de aanduiding 'dienstverlening', dit om hier de bouw van een verkoopcentrum van de projectontwikkelaars van De Held III mogelijk te maken. Na voltooiing van de wijk zal dit centrum, dat de vorm krijgt van een 2 onder 1 kapwoning, als woning worden verkocht.

Bijlagen

Bijlage 1 inspraakreacties

Groningen, 27 december 2007

Burgemeester en wethouders
P/a dienst RO/EZ
Afd. Projecten
Postbus 7081
9701 JB Groningen

DIENST RO / EZ	
NO	R007.1540834
RE	28 Dec. 2007
-1731-2124572	

Onderwerp: Bezwaarschrift bestemmingsplan De Held III

... Deben RO-

Geachte Heer / Mevrouw,

Hierbij tekenen wij bezwaar aan tegen het voorontwerp van het bestemmingsplan De Held III (oktober 2007). Met name de aanmerking van het woongebied in de groenstrook grenzend aan het zuidoosten van Gravenburg (De Held II), voldoet naar onze mening niet aan de verwachting die de Gemeente Groningen heeft omschreven in het bestemmingsplan Gravenburg (De Held II) versie vaststelling februari 1999.

Ondanks het feit dat dit gebied niet behoort tot het bp Gravenburg, wordt in het bp Gravenburg (zie bijlagen I, en II) herhaaldelijk gewezen op het belang van de ontwikkeling van dit gebied tot groenstrook en is daarbij beschreven als één van de hoofdlijnen uit het bp Gravenburg (zie bijlage III). Tevens worden een aantal van deze beweringen gevisualiseerd met kleurige illustraties waarin overduidelijk een groenstrook is opgenomen aan de oostelijke zijde van Gravenburg.

Graag willen wij dat het bestemmingsplan voor De Held III dusdanig aangepast wordt, dat de beloofde groenstrook ten oosten de Gravenburg kan worden gerealiseerd. Wij zullen het erg jammer vinden als dit zo kenmerkende groene hart van de Helden niet kan worden ingevuld. Bovedien grenst het perceel van onze woning aan deze oostelijke strook en met bebouwing op een dergelijke korte afstand (zoals voorgesteld in het voorontwerp bestemmingsplan) van onze woning, bestaat de mogelijkheid, dat het huidige woongenot meer wordt aangetast, dan dat wij dat opgrond van het bp Gravenburg hadden kunnen voorzien.

Hoogachtend,

Drs. Ing. H.H. Heres en ing. B. Van der Kamp
Möllestraat 29
9746 BB Groningen

Bijlage I : Pagina's 8,9 en 9a bp Gravenburg
Bijlage II : Pagina's 19 en 19a bp Gravenburg
Bijlage III : Pagina's 5 en 6 Hoofdstuk II Voorschriften in verband met de bestemmingen, Artikel 5 Beschrijving in hoofdlijnen (bp Gravenburg)

Bylage I

5. Ecologie

Bestaande situatie

Hoewel het poldergebied van de Held betrekkelijk besloten ligt tussen de westelijke stadsrand en de lintbebouwing van Hoogkerk, heeft het gebied het karakter van een open weidelandschap met de daarbij behorende flora en fauna.

De vegetatie bestaat voor het grootste deel uit beemdgras- en Engels raaigrasweiden, die betrekkelijk intensief worden gebruikt. Opgaande begroeiing van Els en Iep komt in het gebied sporadisch voor in de wegbermen, waardoor het open karakter van het landschap versterkt wordt. In de vochtiger delen in het zuiden, die minder intensief worden begraasd, treffen we vegetaties aan van het Geknikte vossestaart- en Gestreepte witboltype. Vooral hier treffen we in de slootranden zegge- en moerasvegetaties aan, waarvan de Zwanebloem en Moeraspirea de meest opvallende vertegenwoordigers zijn.

Vogelsoorten bepalen hoofdzakelijk de fauna in het gebied. De invloed van de polder De Jonge Held, die noordelijk van het plangebied ligt, speelt hierbij een rol. Het is een bijzonder waardevol weidevogelgebied, dat tot de Ecologische Hoofdstructuur behoort.

In het onderhavige plangebied komen onder meer weidevogels als Kievit, Scholekster, Grutto en Tureluur voor, ook als broedvogel. Wilde eend, Smient, Moerkoet en Waterhoen bevolken de sloten. Ook waargenomen zijn Buizerd, Boomvalk, Torenvalk, Ransuil en Wulp.

De nabijheid van meer parkachtige biotopen en stedelijke bebouwing blijkt uit de aanwezigheid van Huiszwaluw, Gekraagde Roodstaart, Merel, Kauw en Zanglijster, die in het weidegebied fourageren.

In het najaar heeft het gebied vooral waarde voor doortrekkende weidevogels en eenden.

De waterhuishouding in het gebied wordt bepaald door de overgang van zoete grondwaterstromen uit het zuiden naar zoute uit het noorden. De oude meanders van het Peizerdiep zijn grotendeels vergraven in het sloten patroon bij de vervening, maar herkenbaar aanwezig in de vegetatie, evenals de resten van enkele huisterpen.

De aanwezigheid van kwel blijkt uit het voorkomen van Fonteynkruid, Grote Boterbloem en Lidsteng in de sloten en op de oevers. Op enkele plaatsen komt kwel van brak water voor. Als gevolg van de met het landbouwkundig gebruik samenhangende grondwaterstanden is de kwelinvloed beperkt tot de onmiddellijke omgeving van de sloten.

Ecologische ontwikkeling

Bij de voorgestelde invulling van het plangebied is handhaving van het huidige karakter als open weidegebied met de daarbij behorende ecologische functies onmogelijk.

Voor de versterking van de ecologie in de nieuwe woonwijk is daarom gekozen voor het behoud en verdere versterking van het watersysteem als bijzondere kwaliteit.

Uitgangspunt daarbij is het gebruik van gebiedseigen water in de vorm van kwel en regenwater. De goede waterkwaliteit die op deze wijze in een groot deel van het gebied kan worden bereikt, dient als basis voor de

ecologie. Dit geldt met name in de groenzone aan de oostzijde van het woongebied, die ecologisch wordt ingericht en beheerd. Het schone wijkwater zal via deze groenstructuur afgevoerd worden. De historische ontwikkeling van kwelgebied tot weidelandschap zal gebruikt worden als referentie voor de inrichting van dit ecologisch gebied. Behoud van archeologisch waardevolle elementen en de inrichting van landschapselementen die verwijzen naar de cultuurhistorie van het

Beilage II

Groenconcept

Het groenconcept is voor een belangrijk deel volgend aan het ruimtelijk en functioneel concept. In de straten is voor een sober profiel gekozen.

Daarin is geen ruimte voor straatbomen. De straten zullen echter toch een groen karakter krijgen doordat de in de voorschriften is opgenomen dat bij de lintverkeveling de bebouwingsgrens zeven meter uit de rand van de weg ligt.

Er is sprake van een zestal typologieën die hier achtereenvolgens worden besproken:

De centrale groenzone. Deze is in het deel over de stedenbouwkundige uitgangspunten voor de Gravenburg en de Held III uitvoerig besproken. Ze zal echter niet binnen het plangebied van dit bestemmingsplan Gravenburg worden aangelegd. Zodoende zullen de woonbuurten aan de oostkant voor onbepaalde tijd grenzen aan het agrarisch gebied, met binnen een steenworp afstand de wierden van de Held I.

- Centraal door de reeks woonbuurten langs de Kerkstraat/Leegeweg/Noodweg loopt een langzaamverkeersroute. Deze wordt, in tegenstelling tot de smalle woonstraten royaal aangeplant. Dit pad kan gebruikt worden door voetganger, jogger, fietser etc. en verbindt de Leegeweg met het noordwestelijke uitzichtspunt op het open wierdenlandschap.

- De langzaamverkeersroute kruist een aantal groene plekken die als overhoeken in de linten zijn opgenomen. Deze groene ruimten vormen een belangrijk stukje openbare ruimte omdat ze tal van buurtfuncties moeten kunnen vervullen. Een zorgvuldige inrichting is dan ook van belang. Bovendien zijn dit tevens de schaarse plekken waar de openbare ruimte kan reageren op de vaarten in de wijk. Binnen deze typologie vallen ook de mogelijk groene brinken in de noordelijke woonbuurt.

- De hoogspanningszone is een verplichte groenzone. Aangezien hier geen bomen geplant mogen worden, zal de zone een open karakter krijgen die ruimte biedt aan sport- en speelplaatsen. Aan de noordzijde kan gedacht worden aan een weelde van bloeiende struiken die de strook begeleiden. Aan de zuidzijde wordt gedacht aan een verbreding van de waterpartij en daarop afgestemde inrichting.

- De zone tussen de reeks woonbuurten aan de Kerkstraat o.a. en de noordelijke woonvlek vormt een zichtlijn naar het landschap. De accenten van de bogen aan de stadsrand geven perspectief aan deze zone. De ecologische verbindingfunctie zal de inrichting voor een belangrijk deel bepalen.

- Tot slot de zone's die als landschap de wijk binnendringen, tussen de boogachtige bebouwing aan de stadsrand en tussen de Noodweg en de hierachter gelegen woonvlek aan de noordwest zijde van het plangebied. Hier moet zeer terughoudend met de inrichting worden omgegaan. Het oorspronkelijke maaiveldniveau, grasland en wellicht de begrazing, moeten hier het karakter van het open wierdenlandschap uitstralen.



**Gravenburg
Groenstructuur**

AVV 23-1-2009

0 50 100 200

7130/1030 III

HOOFDSTUK II VOORSCHRIFTEN IN VERBAND MET DE BESTEMMINGEN

Artikel 5. Beschrijving in hoofdlijnen

In dit artikel wordt in hoofdlijnen beschreven op welke wijze de in de artikelen 6 tot en met 10 omschreven doeleinden worden nagestreefd.

De inzet van dit bestemmingsplan "Gravenburg (De Held II)" is:

- het realiseren van een woonwijk voor circa 850 woningen, op een locatie ten noordwesten van "De Held I", ten oosten van de Kerkstraat/Leegeweg/Noodweg, in de vorm van rijenwoningen, twee-onder-één-kap woningen en vrijstaande woningen.
- het realiseren van 4 afzonderlijke woonvlekken van elk ruim 200 woningen. De woonbuurten, die ieder een geheel eigen karakter hebben, zijn door groen en water van elkaar gescheiden.
- het realiseren van drie woonbuurten ten oosten van de Kerkstraat/Leegeweg/Noodweg die een duidelijke reeks vormen en een noordelijk woongebied dat zich hiervan duidelijk onderscheidt.
- het realiseren van een strakke verkavelingsstructuur in de 3 woonbuurten langs de Kerkstraat/Leegeweg/Noodweg in de vorm van lange, overwegend rechte linten, die op een hoek van circa 30 graden met de oost-west as zijn gesitueerd, dit in verband met de ligging van de woningen op de zon (zowel "markt- als milieugericht").
- het uitgeven van relatief diepe kavels in deze 3 woonbuurten met een lengte van ruim 30 meter, met tussen de achtertuinen van twee op elkaar volgende linten, een watergang in de vorm van een vaart met een breedte van ongeveer 6 meter die niet gedempt mag worden.
- het realiseren van een vierde woonbuurt in het noordelijk gedeelte van het plangebied met een eigen verschijningsvorm die gekenmerkt wordt door een andere verkaveling dan de lintenverkaveling, met aan de noordelijke rand een bebouwing in hoogvormige reeksen die een harde rand vormt op de grens van de nieuwe woonwijk met het open wierdenlandschap.
- het realiseren van een bebouwing die overwegend uit 2 of 3 bouwlagen bestaat, met een hogere bebouwing in de vorm van 3 à 4 bouwlagen aan de noordelijke rand van het plangebied.
- het realiseren van een duidelijke scheiding van openbaar en privé op specifieke plekken door projectmatig vormgegeven afsluitingen van de privé-tuinen en het weren van bijgebouwen langs de "groen/water zone" aan de (zuid)westrand van het plangebied.
- het realiseren van een woonwijk waar het accent ligt op duurzaam bouwen en energiezuinig ontwerpen. De verkavelingsrichting is afgestemd op benutting van zonne-energie.
- het versterken van de ecologie van de nieuwe woonwijk door behoud en verdere versterking van het watersysteem als bijzondere kwaliteit, waarbij gebruik gemaakt wordt van gebiedseigen water in de vorm van kwel en regenwater.

Bp Gravenburg (De Held II), versie vaststelling, februari 1999

3

- het creëren van een groenzone aan de oostzijde van het woongebied, die deels eenzijdig wordt ingericht en beheerd.
- het creëren van een smalle overgangszone die bestaat uit water en groen aan de westkant tussen de Kerkstraat/Leegeweg/Noodweg en de nieuwe woningen in Gravenburg (de Held II).
- het aanleggen van een slingerende noord-zuid route voor fietsers en voetgangers midden door het plangebied.
- het oprichten van een vensterschool met bijbehorende voorzieningen, zoals peuterspeelzaal, kinderdagverblijf aan de oostzijde van het plangebied, waarvoor een uitwerkingsverplichting is opgenomen.

Aan huis gebonden beroepen

Bij de woonfunctie wordt vanwege de veelkleurigheid en leefbaarheid kleinschalige bedrijvigheid in de vorm van aan huis gebonden beroepen overal in het plangebied toegestaan. Hierbij dient in acht te worden genomen dat de woning in overwegende mate de woonfunctie dient te behouden en het woonkarakter zowel in pandig als qua uiterlijk geen afbreuk wordt gedaan. Als maximale oppervlakte geldt dat niet meer dan 50 m² van de totale vloeroppervlakte van de woning voor dit doeleinde mag worden aangewend.

Milieu

Voor de bouw van woningen binnen de geluidcontouren van industrie- en wegverkeerslawaai geldt dat de geluidsbelasting op de gevels niet hoger mag zijn dan de geluidswaarde die Gedeputeerde Staten krachtens de Wet Geluidhinder vóór de vaststelling van dit bestemmingsplan hebben bepaald (zie ook hoofdstuk Milieuaspecten).

Verkeersontsluiting

De ontsluiting van het plangebied "Gravenburg (de Held II)" voor auto en fiets geschiedt voornamelijk via de routes Leegeweg-De Held-Siersteenlaan-Hoendiep die omstreeks het eind van het jaar 2000 in gebruik kan worden genomen en de route Noodweg/Leegeweg/Kerkstraat. Fietsers en de bus kunnen gebruik maken van de route Leegeweg-Edelsteenlaan (Vinkhuizen). In de toekomst wordt het gebied ook aangetakt op de nieuwe hoogwaardige hoofdverkeersontsluiting (HOV-as), de openbaar-vervoerverbinding van Groningen Noordwest met het centrum van de stad.

Referentiekader nadere eisen

De nadere eisenregeling (artikel 14 van dit bestemmingsplan) mag alleen worden toegepast als dit in het belang is van het instandhouden c.q. tot stand brengen van een, in stedenbouwkundig opzicht, samenhangend straat- en bebouwingsbeeld. In zijn algemeenheid dient binnen de verschillende woongebieden een samenhang in bouwvorm/architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is, te worden gerealiseerd.

Ten aanzien van de binnen dit bestemmingsplan toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met het instandhouden c.q. tot stand brengen van een goede woonsituatie en een zo verkeersveilige mogelijke woonwijk. Als de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of bouwwerken onevenredig wordt geschaad, of de lichtinval en privacy onevenredig worden aangetast, is het op grond van artikel 14 mogelijk nadere eisen te stellen.

Bp Gravenburg (De Held II), veric vaststelling, februari 1999

ZIENSWIJZE T.A.V. VOORGENOMEN
BESTEMMINGSPLAN DE HELD III

College van B en W van de gemeente Groningen
Dienst
RO/EZ afd. Projecten
Postbus 7081
9701 JB Groningen

Groningen 27 december 2007.

Wd. Carsten Bosch

DIENST RO / EZ	
REG. NR.	R008.1549130
INGEK.	- 2 JAN 2008
Opdr.	- 1.31.212/15/2
Uitg.	
Med.	
Persef	

Geacht college,

Betreft: Wijkvoorziening

Hierbij mijn zienswijze t a v het voorgenomen bestemmingsplan de held 3.
In het bestemmingsplan staat dat er ruimte wordt vrijgehouden voor wijkvoorziening,
op dit moment zijn er nog geen uitgewerkte plannen voor, in het verleden zijn er onderzoeken
gedaan onder de mensen van de Held en Gravenburg, dat er een gebrek is aan een horeca
voorziening ik zou graag zien dat er een voorziening komt voor horeca in het
bestemmingsplan.
Ik hoop dat u mij voor het verdere verloop van het bestemmingsplan op de hoogte houdt.

Hoogachtend,



P.J. Bode
Jacob Schorerstraat 73
9745 DD Groningen

GECONTROLEERD 27 DEC 2007

G.J. Leene
Eckhartstraat 85
9746 BN Groningen

Aan het College van Burgemeester en
p/a Dienst RO/EZ, afdeling Projecten
Postbus 7081
9701 JB Groningen

van de Veste Bosch

DIENST RO / EZ		
REG. NR.	RO 08.1553409	
Wethouders	17 JAN. 2008	
DOSS. NR.	-1731.212	
Kopie gez. aan:		
Dir.	Afd.	Paraaf

ONTVANGEN 28 DEC. 2007

Binnen gekomen 3-1-2008

Groningen, 24 december 2007

Geacht College,

Ik maak hierbij mijn zienswijze kenbaar op het Voorontwerp Bestemmingsplan De Held III zoals dat van 22 november 2007 tot en met 28 december 2007 ter inzage ligt.

Allereerst spreek ik mijn waardering uit voor de uitgebreide en prettig leesbare toelichting bij het bestemmingsplan. De tekst en de illustraties geven een goed beeld van wat u beoogt met het plan. In kan me daar in grote lijnen in vinden. Er is echter een aantal punten waarvoor ik u aandacht vraag en waarop ik u verzoek het plan aan te passen.

In het plan is een ontsluitingsweg opgenomen. Ik heb bezwaren tegen:

1. de ligging van de weg in het plan;
2. het ontbreken van begeleidende bebouwing dicht bij mijn woning;
3. het karakter van de weg en de wijze waarop deze in het plan wordt gepresenteerd;
4. het geluidsrapport en het gebruik ervan in een ontheffing in het kader van de Wet Geluidshinder.

Ik licht mijn bezwaren hier nader toe.

Ad 1: de ligging van de weg in het plan

In het plan loopt de weg in de directe omgeving van mijn huis dicht langs de school en buigt met een flauwe bocht af naar het oost-noordoosten. In het vigerende bestemmingsplan heeft het vlak dat nu ter plaatse de bestemming verkeer krijgt, de agrarische bestemming als huidige bestemming. Bij het huidige gebruik en de huidige bestemming is er geen sprake van geluidsoverlast als gevolg van verkeersbewegingen. De wijziging van de bestemming veroorzaakt ten opzichte van de huidige situatie een grote verandering in geluidsbelasting zoals ik die ga ervaren en is van een dermate niveau dat ik het als overlast ervaar. Ik verzoek u op basis hiervan de ontsluitingsweg meer naar het oosten en volledig gehuld in de nieuwe bebouwing te leggen.

Ad 2: het ontbreken van begeleidende bebouwing

Naast de ligging van de weg is ook de invulling van de directe omgeving van de weg van invloed op het geluidsniveau zoals ik dat ga ervaren. Over vrijwel de gehele lengte wordt de strook met bestemming verkeer begrensd door beeldbepalende bebouwing. In deze bebouwing zit ter hoogte van de groene zone van de school een venster. Hierdoor wordt het geluid niet begrensd en gevangen door de gevels van de huizen langs de ontsluitingsweg, maar vrij gelaten in de richting van mijn huis. Dit wordt nog eens aangevuld en versterkt door het indirecte geluid dat door weerkaatsing tegen de gevels van de huizen aan de oostzijde van de weg in mijn richting komt. Dit veroorzaakt extra geluidsoverlast. Ik maak derhalve bezwaar tegen het ontbreken van bebouwing tussen de weg en mijn huis. Ik verzoek u, net zoals bij punt 1 is aangegeven, met de verplaatsing van de ontsluitingsweg naar het oosten deze te voorzien van flankerende bebouwing zodat deze als scherm tegen het geluid kan fungeren.

Ad 3: het karakter van de weg en wijze presentatie in plan

In het plan is sprake van een ontsluitingsweg. Op het moment dat ik mijn woning aan de Eckhartstraat kocht (november 1999) was in de brochures sprake van een lijnvorming element in De Held III dat een hoogwaardige openbaar vervoer as moest worden. In de loop der jaren is deze lijn meer een autoverkeersfunctie toegekend. De autoverkeersfunctie staat ook als zodanig in het plan vermeld. Wat echter maar beperkt wordt belicht is de plaats van die ontsluitingsweg in de grotere wegenstructuur in en om Groningen. De ontsluitingsweg maakt deel uit van de zogenaamde Noord-Zuidverbinding tussen de op- en afrit Hoogkerk van de A7 Groningen-Drachten en de op- en afrit van de noordwestpunt van de ringweg Groningen. Deze Noord-Zuidverbinding is een lijn zonder

stoplichten. Deze bevinden zich wel op de westelijke ringweg. Dit maakt de Noord-Zuidverbinding een goed alternatief voor de westelijke ringweg. Zeker als je de regelmatige file vanuit Drachten naar de stad wilt ontwijken op weg naar de west-, noord- of oostzijde van de stad. Over zeker de helft van het tracé ontbreekt bebouwing en kan aardig worden doorgereden. De route krijgt in de toekomst het karakter van een provinciale weg. De nieuwe verbinding neemt de functie over van de huidige N977 langs de Noodweg/Kerkweg en is een aantrekkelijker alternatief dan de huidige N977. Het centrum van Hoogkerk wordt gemeden en de aansluiting op de Friese Straatweg is verbeterd en ligt dicht bij de ringweg. Door deze zaken krijgt de Noord-Zuidverbinding te maken met extra grote verkeersdruk, meer dan die van een ontsluitingsweg. Deze verhoogde verkeersdruk veroorzaakt voor mij extra geluidsoverlast.

Ad 4: het geluidseffectrapport en gebruik voor ontheffing Wet Geluidshinder

Ten behoeve van het bestemmingsplan is een geluidseffectrapport opgesteld door een organisatie die NAA wordt genoemd. Op dit moment ken ik dat rapport niet en moet ik het doen met de punten die uit het rapport zijn verwerkt in het Voorontwerp bestemmingsplan. Ik kan derhalve bijvoorbeeld niet vaststellen of in de berekening van de geluidsbelasting uit is gegaan van het aantal verkeersbewegingen dat bij de ontsluitingsfunctie hoort, of dat uit is gegaan van de rol die de weg speelt in de totale structuur van hoofdwegen rond de stad Groningen. Daarnaast is niet vast te stellen of rekening is gehouden met extra sluipverkeer. Tevens verbaast mij bijvoorbeeld dat is uitgegaan van het jaar 2020. Ik kan niet anders concluderen dan dat de weg pas wordt aangelegd en opengesteld in 2020.

De rapportage wordt op dit moment gebruikt om een ontheffing in het kader van de Wet Geluidshinder aan te vragen. Hiervoor wordt een aparte procedure doorlopen. Mij is niet bekend welk verloop die procedure heeft, waar die wordt aangekondigd, waar de stukken ter inzage liggen etc. Omdat mij op dit moment dat inzicht ontbreekt, verzoek ik u deze brief tevens als pro forma bezwaar tegen de ontheffing in het kader van de Wet Geluidshinder te beschouwen. Ik ontvang graag van u de informatie over deze procedure, de datums behorende bij de termijnen en de onderliggende stukken of een locatie waar deze stukken zijn in te zien zodat ik mijn bezwaar verder kan onderbouwen.

Dit zijn de zaken die ik u verzoek te verwerken in het ontwerp van het bestemmingsplan De Held III. Ik zie de onder ad 4 gevraagde informatie graag tegemoet. Mocht u vragen hebben naar aanleiding van deze brief dan licht ik die graag mondeling toe.

Ik zie uit naar het ontwerp van het bestemmingsplan De Held III en vertrouw erop u met deze brief voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Gert Leene

Dienst RO/EZ
Afdeling BWT?,
Postbus 7081,
9701 JB Groningen.

van de Vesterbosch

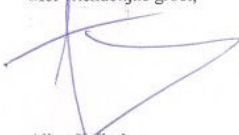
DIENST RO / EZ		
REG. NR.	RO 08.1569619	
INGEK.	- 3 JAN. 2008	
DOSS. NR.	-1.731.212 U572	
Kopie gez. aan:		
Dir.	Afd.	Paraaf

Groningen, 24-12-2007

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij lever ik namens het bestuur van de VWH en de werkgroep "de burens van de Held" onze inspraakreactie op het voorontwerp bestemmingsplan De Held III in. Voor deze ongebruikelijke weg is gekozen omdat het secretariaat van de VWH met vakantie is en anders de reacties van de inspraakavond op 17 december niet meer meegenomen konden worden.

Met vriendelijke groet,



Allart Kelholt
Simonsstraat 8
9746 BG Groningen.
050-3148294
a.kelholt@sozawe.groningen.nl
of via het secretariaat van het VWH

Inpraakreactie van het VWH op het Voorontwerp van het bestemmingsplan De Held III.

Deze reactie is een bewerking van de originele en reeds bij de gemeentelijke projectleider Jans Oeben bekende "38 puntenlijst" en is opgesteld door de werkgroep "de burens van de Held". Deze werkgroep is een samenwerkingsverband van de bewonersorganisaties van Gravenburg, de Held I, Reitdiep, Leegkerk, de VWH en de verkeerscommissie van de Vensterschool Gravenburg en is ontstaan om de ontwikkelingen in het plangebied zoveel mogelijk in de door de gezamenlijke burens gewenste richting te kunnen sturen.

Het is onze bedoeling dat deze club dit de komende jaren blijft doen, ook bij de uitwerking van het voorliggende plan in deelplannen voor de verschillende buurten. Tijdens de op 17 december jongstleden gehouden inspraakavond hebben zich ook nog verschillende burens opgegeven om actief aan dit proces mee te gaan doen. Natuurlijk staat onze werkgroep ook open voor toekomstige actieve bewoners van het plangebied.

Uit de voorgeschiedenis blijkt al dat wij meedenkers willen zijn en geen dwarsliggers. Er is een hoop deskundigheid verzameld in onze werkgroep en die staat de planontwikkelaars gratis ter beschikking.

1 Wij zouden graag binnenkort willen kennismaken met de projectleider(s) van de Twentse bouwers om informeel ideeën uit te kunnen wisselen en ook in de toekomst direct contact te kunnen houden.

2 Wij willen graag de formele toezegging hebben van de Gemeente en de Twentse bouwers dat zij bereid zijn de werkgroep "de burens van de Held" actief te betrekken bij de verdere uitwerking van de deelplannen voor De Held III.

3 Wij stellen voor om de onder twee genoemde toezegging vast te leggen in een "letter of intent" en deze op te nemen in hoofdstuk 8 van het voorontwerp (= inspraak en vooroverleg).

De procedure

Op grond van het Convenant tussen de Gemeente Groningen en de VWH heeft vooroverleg over dit plan plaatsgevonden met de "Burens van de Held" en daarbij zijn in goed overleg reeds vele verbeteringen tot stand gebracht. Toch blijven er natuurlijk verschillen van inzicht, onduidelijkheden en belangentegenstellingen over. Deze waren opgesomd in de eerder genoemde "38 puntenlijst". Dit stuk is dus een samenvatting en bundeling van die lijst, geordend naar onderwerp. Van een aantal punten is gezegd dat die niet in dit stuk of in dit stadium van de procedure geregeld worden. Wij willen echter voorkomen dat we - als relatief juridische leken - het juiste moment missen en daarom brengen we de hele lijst nu al in.

4 Wij willen graag van de Gemeente horen van elk punt wanneer, in welke fase van de procedure of in welk document de inspraak over elk van de punten geregeld is.

5 Wij willen graag weten wanneer wij een officiële reactie op dit stuk mogen verwachten.

6 Tevens willen wij ons het recht voorbehouden om onze finale instemming pas te geven als het hele plan klaar is en ter finale besluitvorming bij de Raad ligt.

Wijkvoorzieningen

Uit de uitkomsten van de gemeentelijke enquête "Leefbaarheid en veiligheid 2006" blijkt dat de inwoners van Nieuw West heel tevreden zijn, behalve op dit punt. Een citaat uit dit rapport: "de negatieve elementen zitten in de buurtvoorzieningen. Ronduit negatief scoort de wijk op het terrein van de winkels en voorzieningen voor jongeren en ouderen". En verder "de tevredenheid over het openbaar vervoer is wel verbeterd, maar blijft ver onder het stadsgemiddelde. Een laatste citaat uit dit rapport: "de geluidsoverlast is wel toegenomen". Wij zijn blij deze geluiden nu ook officieel door de gemeente zijn gemeten en vastgelegd in dit rapport en hopen en verwachten dat bij de aanleg en inrichting van de nieuwe wijk hier wat aan gedaan kan worden.

Op diverse plaatsen in de tekst van het bestemmingsplan wordt gesproken over wijkvoorzieningen onder andere over een school en een **buurtcentrum** (naar aanleiding van de plankaart met wijkoverstijgende voorzieningen).

7 Wat mogen wij daarvan verwachten. Waar denkt de gemeente aan? (m.n. in het kader van de spreiding van voorzieningen over de wijken). Een ontmoetingsplek? Bibliotheekafdeling? Speeltuin?, Jeugdhoonk voor oudere jeugd? Trimbaan? Ruimte voor winkels of een snackbar?

8 Wordt hier alleen fysieke ruimte gereserveerd of ook financiële en budgettaire ruimte?

9 Betalen de projectontwikkelaars mee aan deze voorzieningen? Wij hebben begrepen dat de investeringen voor dit soort voorzieningen normaal gesproken uit de grondexploitatie worden gefinancierd. Hoe gaat dat nu?

10 Is vermelding van een sponsornaam toegestaan? (bijvoorbeeld: de Mega-skatebaan is mogelijk gemaakt door Mega Vastgoed)

11 Staat de S voor speelplek en is de conclusie dus juist dat er vier **speelplekken** worden aangelegd in de wijk? Betalen en plaatsen de ontwikkelaars ook de speeltuigen? Worden de burens en toekomstige bewoners van de Held III ook betrokken bij de inrichting daarvan?

Verlenging van de Noordzuid route (de centrale ader)

12 Wij zouden graag toegevoegd zien aan de tekst van het document dat **deze route of ontsluitingsslinger als eerste wordt aangelegd** en dat het bouwverkeer voor de nieuwe wijk over deze route moet worden afgewikkeld (om bouwverkeer door de bestaande wijk zoveel mogelijk te voorkomen).

Verder hebben de burens van de Held vragen over de vormgeving van deze as en van de kruisingen met de bestaande verkeersroutes. De grootste zorgen hebben betrekking op de veilige oversteek van de Noordzuidroute ter hoogte van het Aquamarijnpad, de fiets- en looproute naar de school in Gravenburg voor kinderen uit de Held I en straks ook een flink deel van de Held III.

13 Wij willen graag dat in de tekst van het plan specifiek opgenomen wordt hoe de kruising van het Aquamarijnpad met de Noordzuidroute vormgegeven gaat worden. Wij streven naar **een (fiets)tunneltje of fietsbrug**, omdat diverse ouders van schoolgaande kinderen aangegeven hebben dat dit in hun ogen de enige veilige oversteekoptie is in deze hoofdschoolroute vanuit de Held. Sommigen nemen als op een na beste optie genoegen met een oversteekstoplicht dat door de kinderen bediend kan worden. Kennelijk schatten de verkeerskundigen van de Gemeente de urgentie van dit punt anders in, want ondanks het vooroverleg blijven we hier van mening over verschillen. Verschillende ouders hebben echter aangekondigd dat als dit niet geregeld wordt zij zich genoodzaakt blijven zien om hun kinderen met de auto naar school te blijven brengen. Dit is strijdig met het gemeentelijk beleid en ook ons inziens onwenselijk, temeer omdat de Gemeente het in de Held III direct goed kan doen en niet achteraf hoeft te proberen een veilige schoolroute te creëren, zoals op sommige andere plaatsen in de stad.

14 Langzaam verkeer. "De belangrijkste routes van het hoogste niveau zijn de fietspaden die aan beide zijden de ontsluitingsslinger begeleiden." Mogen wij hieruit afleiden dat dit betekent dat de door de burens van de Held gewenste **vrijliggende fietspaden** aan beide zijden langs de ontsluitingsslinger daadwerkelijk worden gerealiseerd en dus geen fietsroutes waarbij de fietser gebruik moet maken van ventwegen? Wij dringen aan op vrijliggende fietspaden aan beide zijden van de hele Noordzuidroute, omdat dit past bij het "Siersteenlaanprofiel", dat kennelijk als voorbeeld dient en waarvan deze route het logische vervolg is en omdat deze route een onderdeel vormt van de hoogwaardige fietssnelweg uit West-Groningen richting het Zernikecomplex van de Universiteit.

15 "**Knip in de Leegeweg**, direct ten oosten van de kruising met de centrale ontsluitingsader" Wij hebben in het vooroverleg gepleit voor een **rotonde** op de plek van deze kruising, om daarmee het beeld van de Noordzuidroute ter hoogte van belangrijke kruisingen te continueren en bovendien de snelheid op deze route te matigen terwijl de school genaderd wordt. Met een al jaren stabiel gemiddelde van meer dan 2500 motorvoertuigen op een gemiddelde werkdag op de Leegeweg (Bron: rapport verkeersstellingen Groningen West 2007) is het ons inziens onbegrijpelijk dat deze wens niet gehonoreerd wordt en daarmee toekomstige problemen worden voorkomen nu het nog kan. Ook is gebleken dat deze knip bij veel mensen de vraag oproept hoe de autoroutes uit de Held I of juist ernaartoe dan gaan lopen en of de verschuivende verkeersstromen die dat tot gevolg zal hebben niet tot klachten van bewoners van nu nog relatief rustige straten zal leiden.

16 "Parallelwegen die op enkele punten aanhaking vinden bij de hoofdontsluiting" Ons inziens moet in dit plan specifiek opgenomen worden op **hoeveel** plekken er aansluitingen komen op de Noordzuidroute en **waar** precies. Dit in verband met de te verwachten verkeersbewegingen in de nieuwe wijk en met name de consequenties daarvan voor het langzaam verkeer, waar dit deze verkeersstromen kruist.

17 "Twee enkelbaans verkeersstroken" Waar en op hoeveel plaatsen worden deze **onderbroken** om van rijrichting te kunnen wisselen (conform het Siersteenlaanprofiel)?

18 Wordt de groene Noordzuidroute ook zodanig ingericht dat een ecologisch beheer met een **schaapskudde** mogelijk wordt?

19 De oostelijke ontsluitingslus van de Vensterschool Gravenburg kon nog niet aangelegd worden, omdat dit op het grondgebied behorende bij het plan de Held III gedaan moest worden. In het uitwerkingplan "Wijkvoorziening Gravenburg / De Held" is aan de aanvoerrote van de HOV-as naar de school een rotonde (met in het midden een basketbalveldje) gepland voor het halen en brengen van kinderen (kiss-and-ride zone). De rotonde wordt afgeschermd van de westelijke rotonde voor auto's om te voorkomen dat het een doorgaande weg wordt. Het omgevingsplan is vorig jaar vastgesteld. De situatie en vormgeving van deze lus is echter niet duidelijk in de bij het plan de Held III behorende tekening. Aangezien het uitwerkingsplan vastgesteld is moet dit duidelijker worden aangegeven in het bestemmingsplan. Dit punt is nog belangrijker geworden nu gebleken is dat de diameter van de westelijke ontsluitingslus kennelijk groter is geworden dan oorspronkelijk gepland, daardoor kennelijk gedeeltelijk al op het grondgebied van de Held III is terechtgekomen, waardoor toestemming van de grondeigenaar gevraagd moest worden. Kan de oorspronkelijk opzet van de oostelijke ontsluitingslus ongewijzigd blijven? Zo nee, hoe komt deze er dan uit te zien en waar krijgt het gewenste basketbalveld dan zijn plek?

20 Zoals reeds eerder is aangegeven is het Aquamarijnpad een hele belangrijke verbinding van en naar de school. Gebleken is uit diverse reactie van gebruikers van dit pad en ook van het hoofd van de school dat het huidige pad eigenlijk te smal is, omdat er fietsverkeer (van deels beginnende fietsers) in beide richtingen tegelijk plaatsvindt. We streven er dus naar dat het toekomstige pad breder zal zijn dan het huidige. Hetzelfde geldt trouwens voor de (fiets)paden bij de school zelf.

21 Tevens is gebleken dat er ook veel mensen lopen op dit pad. Het zou fijn zijn als er ook een voetpad langs het Aquamarijnpad werd aangelegd en dat er ter hoogte van de Held 1 ook een groenstrook langs zou liggen, aangezien die wijk een speelplek(voetbalkooi) kwijtraakt en nauwelijks speelgroen voor de iets oudere jeugd heeft.

22 Welke openbaarvervoer verbindingen zijn voor deze wijk voorzien? Welke buslijnen gaan in welke richting door het plangebied lopen, met welke frequentie gaan die rijden en waar komen de haltes?.

Leegeweg

23 Waarom is maar een klein deel van de Leegeweg als historisch fragment aangemerkt? Ons inziens zou dit voor de hele weg moeten gelden en dus ook consequenties moeten hebben voor de inrichting (o.a. geen knip).

24 Leegeweg: "Om het rustieke karakter van de weg met een historische betekenis te onderstrepen heeft de weg een profiel met een smalle berm en greppel. Ons inziens was afgesproken het Groene Lint karakter van de Leegeweg te behouden. Om dit te bereiken zou aan het plan toegevoegd moeten worden dat er ook een bomenrij wordt aangeplant van forse bomen(zoals beuken, kastanjes, populieren of koningslinden) en dat daarom misschien ook van een brede berm sprake moet zijn, in plaats van een smalle.

Vertaling van dit plan naar de deelbuurten

25 In de voorbereiding van dit plan heeft de gemeentelijke projectleider ons een aantal "profielen van verschillende buurtstraten" laten zien als antwoord op onze vraag naar het beeldkwaliteitsplan voor de wijk. Wij zouden graag zien dat deze straatprofielen als na te streven straatbeelden toegevoegd zouden worden als bijlagen bij dit plan of opgenomen in de Beschrijving in Hoofdpijnen. Anders vinden wij dat dit eindplan te globaal is. Wij (de bureaus van de Held) kunnen alleen instemmen met het afgeven van bouwvergunningen zonder dat hiervoor een verder uitwerkingsprocedure verplicht is als deze schetsen van straatprofielen aan dit plan toegevoegd worden.

26 Parkeren. Ons inziens moet expliciet in de tekst van het plan opgenomen worden dat de vorig jaar vastgestelde parkeernormen van de gemeente Groningen gehanteerd moeten worden bij de ontwikkeling van de wijk en de deelbuurten.

27 "Dit profiel (van de centrale ontsluitingsligger) wordt aan beide kanten afgerond door een wand van woningen" Is dit een ononderbroken wand? Wordt dit niet veel te massaal? Ons inziens daarom het woordje "onderbroken" toevoegen aan de tekst.

28 "Binnen het plangebied 1600 woningen dienen te worden gerealiseerd" Op de website Nieuwbouwgroningen.nl werd vorig jaar nog gesproken over 1200 gevarieerde woningen. Waar komen deze 400 extra woningen vandaan? Wat betekent dit voor de **bebouingsdichtheid** van de kavels? Is het bebouingspercentage verhoogd? Wat betekent dit voor het groene karakter van de wijk. Wordt er groene of blauwe ruimte opgeofferd om dit te bereiken.? Wordt het zo geen Vinex steenwoestijn en daarmee een probleemwijk op middellange termijn??"

29 De Gemeente concludeert nu al dat er voor een deel van het woongebied ontheffing voor de overschrijding van de 50 dB (A) zal moeten worden aangevraagd. Kan dit niet anders opgelost worden, door bijvoorbeeld een groene geluidswal langs de Friesestraatweg, of eventueel langs het nog aan te leggen fietspad tussen Reitdiep en Gravenburg (naar het reeds bestaande deel van Gravenburg, dus niet langs de Noordzuidroute) In het plan staat ook dat "in eerste instantie gekeken moet worden naar manieren om de lawaaizoneering te verkleinen. LUKT DIT NIET, dan kan een hogere grenswaarde worden aangevraagd. Ons inziens moet éerst geprobeerd worden om door fysieke maatregelen de gewenste geluidsreductie te bereiken door middel van een dergelijk **geluidsscherm cq wal** of door middel van **stil asfalt** te gebruiken op de zoneringsplichtige wegen (Ontsluitingslint en de Leegeweg). Pas "indien deze maatregelen niet mogelijk zijn, moet een hogere waarde worden aangevraagd bij de gemeente Groningen".

30 Er loopt een hoogspanningsleiding door het gebied. De laatste jaren is gebleken dat de blootstellingsnormen voor een veilige afstand tot de bebouwing zijn verscherpt (al is het Ministerie van VROM hier niet duidelijk over). Voldoen de in het huidige plan opgenomen maatregelen al aan de scherpere normen? Wordt er door de Gemeente aan de eigenaar van dit net in overweging gegeven om de leiding ondergronds te leggen waardoor een betere gebiedsindeling en een hogere woningproductie mogelijk wordt?

31 Wij zouden gezien de huidige perikelen in Gravenburg ook graag zien dat er in het plan aandacht besteed wordt aan de aanwezigheid van **UMTS-masten** in het plangebied en de consequenties daarvan voor de (afstand tot de bebouwing).

32 Het is de bedoeling dat er in de deelbuurten een 30km maximumsnelheid aangehouden wordt. Kan de Gemeente garanderen dat de inrichting van de straten in de deelbuurten zodanig zal zijn dat ze inderdaad niet uitnodigen tot harder rijden en daarmee het woongenot en de verkeersveiligheid in de buurt bevorderen? (Geen lange rechte stukken dus, maar eerder woonerven).

33 Afhankelijk van de verkaveling en de uitwerking van de parkeernorm (parkeren op eigen erf, dus in de voortuin) zou het zo kunnen zijn dat er van het groene karakter van de wijk weinig overblijft. We vragen aan de Gemeente om in de uitwerkingsplannen te overwegen hoe we de woongebieden groener krijgen, bij voorbeeld door het plaatsen van bomen in alle straten (door de Gemeente of de Twentse bouwers).

34 In de Beschrijving in hoofdlijnen:"omschreven doeleinden moeten worden nagestreefd " Alleen **nagestreefd** of moeten genoemde doelen ook echt **gerealiseerd** worden ?

Recreatie en Sport

35 Net als de al eerder genoemde oostelijke ontsluitingslus is ook de inrichting van de noordelijke terp een onderdeel van het omgevingsplan van de school in Gravenburg, maar kon dit nog niet aangelegd worden omdat dit op het grondgebied van de Held III ligt. De uitwerking zou dus onderdeel van dit bestemmingsplan moeten zijn. Kan de Gemeente aangeven hoe en wanneer de Terp zal worden ingericht? Is hiervoor ook budget gereserveerd? Zo ja, door wie en hoeveel? Er is een ontwerp gemaakt door de inrichting van deze terp door een groep bewoners van Gravenburg. Is het mogelijk dit ontwerp en de bedenkers bij de verdere invulling van de Terp te betrekken? .

36 De Held III kent drie peilgebieden. De burens van de Held hebben aangegeven dat het mooi zou zijn als er binnen één van de peilgebieden een **schaats/kanoroute** aangelegd zou kunnen worden. Daarmee zou je een relatief goedkope en gezonde sportvoorziening kunnen inrichten voor de wijkbewoners als er tenminste vanaf de tekentafel rekening mee gehouden gaat worden. Ons inziens zitten wij nu in dit stadium en wij zouden graag in dit plan opgenomen zien dat er een dergelijke route gerealiseerd wordt in het noordelijk peilgebied rondom de School. Een **ononderbroken vaarroute** heeft ook voordelen voor de maaiboten en daarmee voor het beheer en de beheerskosten..

37 In Gravenburg is het heel lang onduidelijk geweest wie welk deel van de sloot moet schoonhouden en aan welke eisen dit onderhoud precies moet voldoen. Ook is er een wildgroei aan beschoefingen ontstaan. Om dit in de nieuwe wijk te voorkomen stellen wij voor deze zodanig in te richten dat dit niet weer gebeurt en dat de Gemeente het slootonderhoud op zich neemt.

Bijlage 2 verslag inspraakavond

Verslag inspraakbijeenkomst voorontwerp bestemmingsplan De Held III

Datum: 17 december 2007
Plaats: 't Vinkhuys, Diamantlaan
Tijd: 20.00 – 22.30 uur
Aanwezig: circa 16 omwonenden en belanghebbenden
RO/EZ, gemeente Groningen: dhr. J. Oeben (projectleider)
dhr. L. Dijkstra (landschapsontwerper)
dhr. B. v.d. Vorstenbosch (bestemmingsplanjurist)
dhr. J. Bekhof (verkeerskundig ontwerper)
mw. A. Amatsaleh (notulist)
Voorzitter: mw. S. vd Meulen

Opening

De voorzitter opent de vergadering en heet allen welkom. De medewerkers van de gemeente worden voorgesteld. De voorzitter geeft in het kort het programma aan en het doel van deze avond nl. het verstrekken van informatie over het bestemmingsplan De Held III en de aanwezigen de gelegenheid geven tot het stellen van vragen en het doen van suggesties of uiten van kritiek.

Voorgeschiedenis

Gemeentelijke projectleider dhr. J. Oeben geeft een korte schets van de voorgeschiedenis. De plannen voor De Held III hebben een lange aanlooptijd gehad. De gemeente Groningen en de grondeigenaren van het gebied tussen Gravenburg en Held I hebben inmiddels overeenstemming bereikt over het ontwikkelen van het gebied. Afspraken zijn gemaakt om een nieuwe woonwijk te realiseren van ongeveer maximaal 1600 woningen; rijwoningen, twee-onder-één kap woningen en vrijstaande / vrijstaand-geschakelde woningen en een klein aantal appartementen tussen de wijken De Held I en Gravenburg. Hiermee wordt de ontwikkeling van de nieuwbouw voor het gebied De Helden afgerond. Daarnaast komt er een nieuwe wijkontsluitingsroute door het gebied vanaf de Friesestraatweg naar de straat Kliefdiep. De ontsluiting van bestaande wijken wordt hiermee ook behoorlijk verbeterd.

Stedenbouwkundig ontwerp

De heer L. Dijkstra, landschapsontwerper bij gemeente Groningen geeft aan de hand van een powerpointpresentatie vervolgens een uitgebreide toelichting op het stedenbouwkundig ontwerp. De Held III ligt in één van de laatste uitlopers van het wierdenlandschap rondom de stad. Op de bodemkaart is de invloed van de zee duidelijk te herkennen, de rode stippen zijn de verhogingen waarop de eerste bewoning plaats had, later genaamd 'wierden'.

De naam De Held komt voort uit het gebied, hier waren voorheen een aantal polders genaamd 'de jonge en de oude helden'.

Een luchtfoto laat duidelijk de situatie zien in relatie met de omliggende wijken.

Dat de planontwikkeling niet nieuw is laat het structuurplan uit 1969 zien, hierop is al aangegeven dat deze zone bebouwd gaat worden.

Het plangebied is ongeveer 84 hectare groot, vergelijkbaar met de omvang van de binnenstad, of om een andere vergelijking te maken: ongeveer 130 voetbalvelden. Hier kunnen ongeveer 1600 woningen gebouwd worden.

Vervolgens wordt de status van het stedenbouwkundig plan in relatie met het bestemmingsplan uitgelegd. Het bestemmingsplan zal worden uitgewerkt per deelgebied. Deze uitwerkingen moeten passen binnen de hoofdlijnen van het stedenbouwkundig plan.

Een aantal belangrijke uitgangspunten voor het stedenbouwkundig plan zijn:

- geen voor- tegen achterkantsituaties;
- oriëntatie van de woningen op centrale as en Friesestraatweg;
- verschillende deelgebieden met eigen karakteristieken;

- doorgaande ruimtelijke lijnen (geen doorgaande autowegen van de bestaande wijken naar De Held III, m.u.v. de centrale route, wel doorgaande fietspaden of voetpaden).

Daarna komt het stedenbouwkundig plan per onderdeel aan bod, te beginnen bij de centrale as, ruim 64 meter breed met een ecologische zone en Drents water, de mogelijkheid van een vrijliggende openbaarvervoerroute en de wijkontsluiting voor de auto. Dit is een structuur die wijkoverstijgend is. Op de plankaart staan een aantal paarse sterren die accenten moeten verbeelden, hierbij kan worden gedacht aan de school Gravenburg, de historische boerderij (Hoek Kerkstraat/Leegeweg) en hoogteaccenten in het plan.

De verschillende deelgebieden worden behandeld en benoemd op de afzonderlijke kwaliteiten en uitgangspunten.

Het groen wordt onderverdeeld in wijkgroen en buurtgroen en vervolgens wordt het water behandeld. De verschillende peilgebieden worden door het kaartmateriaal duidelijk en de vorm en functie van het overige water in het gebied wordt uitgelegd. Het water en het groen vormen samen de leefomgeving t.b.v. de ecologie.

Vervolgens laat de verkeersstructuur zien dat het een eenvoudig principe is namelijk dat alle buurten een interne structuur hebben die vervolgens wordt ontsloten op de centrale as.

In het plan is ruim voldoende ruimte voor speelgelegenheid opgenomen. Bij de verdere uitwerking zullen de precieze locaties worden bepaald.

Bestemmingsplan

De heer Van de Vorstenbosch (bestemmingsplanjurist) geeft een toelichting op het bestemmingsplan. Voor het realiseren van een nieuwe woonwijk op korte termijn is gekozen voor een globaal eindplan met direct bouwrecht. Het plangebied De Held III was voornamelijk bestemd als agrarisch gebied. Binnen het plangebied kunnen circa 1600 woningen worden gerealiseerd, dit betekent dat de bestemming woongebied de grootste oppervlakte beslaat. De functies die horen bij een woongebied zijn ook opgenomen (wonen, verkeers- en verblijfsdoeleinden, groen-, parkeer- en nutsvoorzieningen). Het is mogelijk om rijenwoningen, twee-onder-een-kap woningen, vrijstaande woningen en een beperkt aantal appartementen te bouwen.

Op de plankaart valt te lezen waar de bestemmingen uit de voorschriften tot uitvoering kunnen komen. De bestemmingsplankaart is abstracter dan de stedenbouwkundige hoofdopzet. De vormgeving van de straat is o.a. afhankelijk van het type woningen dat er wordt gebouwd. Het profiel van de centrale ontsluitingsas en het Drents water liggen vast. De stedenbouwkundige hoofdstructuur vormt de basis van de inrichting. In het zuiden van het plangebied komt nu nog de agrarische bestemming voor. Die is opgenomen i.v.m. de IMR-contour. Nu er nieuwe afspraken met de suikerindustrie zijn gemaakt, zal in het ontwerpplan de agrarische bestemming worden gewijzigd in de woonbestemming.

Pauze

Vragen en opmerking (zaal)

Vragen m.b.t. verkeer

Vraag:

Hoe kan de fietsroute naar de school Gravenburg veilig gemaakt worden voor de kinderen?

Antwoord:

Op dit moment zijn voorbereidingen aan de gang voor de aanleg van een nieuwe fietspad vanaf de Friesestraatweg naar de zuidelijke boog van Gravenburg. Tracé loopt vanaf de punt van de zuidelijke boog van Gravenburg evenwijdig aan de sloot in oostelijke richting.

Vraag:

Kan de Noord-Zuidroute als eerste worden aangelegd?

Antwoord:

De volgorde van de werkzaamheden is nog niet bekend. Om te vermijden dat er bouwverkeer door de woonwijken zal rijden is het verstandig om de nieuwe woonwijk voor bouwverkeer te ontsluiten vanaf de Friesestraatweg. Via de nieuwe Noord-Zuidroute kan de nieuwe woonwijk dan worden bereikt.

Vraag:

Is het mogelijk om een fietstunnel aan te leggen om de veilige oversteek van de kinderen uit Held I te waarborgen als ze naar school Gravenburg gaan tijdens de bouwsituatie?

Antwoord:

De Noord-Zuidroute moet op een veilige manier overgestoken kunnen worden. Het is een dubbele oversteek met een brede middenberm. Dat komt de verkeersveiligheid al enorm ten goede. Het aanleggen van een ongelijkvloerse voorziening is een zeer kostbare oplossing en niet altijd fietsvriendelijk. We zullen bij de nadere uitwerking nog aandacht aan de veilige oversteekbaarheid van de route besteden.

Vraag:

Kan het toekomstige Aquamarijnpad breder worden aangelegd?

Antwoord:

We zullen er voor zorgen dat er een fijnmazig fietsnetwerk ontstaat in de nieuwe wijk met voldoende aansluitingen op de bestaande wijken. We zullen dan ook goed kijken naar de breedte en profielen van de fietspaden en fietsdoorsteken.

Vraag:

Hoe zit het met de ontsluiting / aansluiting van fietspaden en wegen, waar komen ze? Hoe zit het met de James Baldwinstraat?

Antwoord:

Is aangegeven in het bestemmingsplan (zie pijlen in de nabijheid van de buurtjes). De James Baldwinstraat wordt niet doorgetrokken voor autoverkeer, het blijft zoals het is.

Vraag:

Hoe zit het met de knip in de Leegeweg, hoe kom je als bewoner van Gravenburg naar De Held? Wordt de huisnummering aan de Leegeweg logischer gemaakt?

Antwoord:

Voor fietsers die gebruik maken van de Leegeweg verandert er niet veel. Automobilisten kunnen in de toekomst niet meer over de Leegeweg doorrijden. Zij zullen over de NZ-route moeten rijden in de richting van de weg Kliefdiep of de Friesestraatweg.

Andere vragen:

Vraag:

Hoe zit het met de historische waarde van de boerderij op hoek van de Kerkstraat en de Leegeweg?

Antwoord:

Het pand heeft geen enkele monumentale status. De locatie met de gracht en de bomerij is wel heel karakteristiek, daar moet rekening mee worden gehouden met het maken van een concreet plan.

Vraag:

Worden er veiligheidsmaatregelen getroffen voor de waterpartijen o.a. achter de school, bijvoorbeeld middels een hek?

Antwoord:

Er worden maatregelen genomen maar niet in de vorm van een hek. Er wordt een rietveld aangelegd wat al in de omgevingsplan van de school staat. Hierdoor kunnen kinderen niet zomaar in dieper water vallen.

Vraag:

Hoe zit het met de verhouding water- en groenpartijen, er lijkt weinig groen te zijn en hoe staat het

met de ecologische zone?

Antwoord:

De verhouding tussen water en groen en bebouwing is in het plan in orde. In de waterzone langs de NZ-route is er veel aandacht voor ecologische aspecten. Er zullen plasdras-situaties worden gemaakt om goede kansen te bieden aan flora en faunadiversiteit. Belangrijk element is een hoge waterkwaliteit.

Bij het buurtgroen is gekeken naar een goede spreiding over het hele plangebied. Er is ruim voldoende groen voor de kinderen in de buurt. Wat er nu op de tekening te zien is, is de hoofdstructuur die nog nader wordt uitgewerkt in het deelgebied.

Vraag:

In het verleden was er sprake van een lager aantal woningen, nu kunnen er 1600 woningen worden gebouwd. Hoe kan dat?

Antwoord:

1600 Woningen is het maximale aantal aan woningen die gebouwd kunnen worden. Het aantal kan lager uitvallen. Dit is afhankelijk van de type woning, voor de aantallen maakt het erg veel uit of er veel rijwoningen of veel vrijstaande woningen worden gebouwd.

Vraag:

Hoe zit het met het groen ten noorden van de hoogspanningslijn?

Antwoord:

Hier wordt niet gebouwd. Wel komt er een fietspad tussen de Friesestraatweg en de zuidelijke boog van Gravenburg om de afstand voor kinderen uit Reitdiep naar de school in Gravenburg te bekorten.

Vraag:

Zijn er plannen voor een toekomstige school in Reitdiep fase 3 en 4?

Antwoord:

Het is goed denkbaar dat hier een school gaat komen. Hierover is nog geen definitief besluit genomen.

Vraag:

Hoe wordt de betaalbaarheid van voorzieningen gefinancierd?

Antwoord:

Er komen speelplekken en de overige voorzieningen hangen samen met de Vensterschool. De financiering hiervan staat los van het bestemmingsplan.

Vraag:

Hoe zit het met de kavel aan de Leegeweg naast Boonstra? Is deze verdwenen?

Antwoord:

Waarschijnlijk valt deze onder het bestemmingsplan Gravenburg. Dit wordt uitgezocht.

Naschrift: valt inderdaad in bestemmingsplan Gravenburg.

Vervolgprocedure / sluiting



De voorzitter rondt de discussie af en vraagt de hr. van de Vorstenbosch de vervolgprocedure toe te lichten. De aanwezigen worden eraan herinnerd dat de sluiting van de inspraak op 28 december aanstaande is.

Het verslag van deze avond vormt onderdeel van de inspraak. In de vervolgfase wordt een ontwerpbestemmingsplan gemaakt, dat een gemeentelijke reactie op de inspraakreacties bevat. Het ontwerp wordt gepubliceerd en daarop kunnen zienswijzen worden ingebracht. Daarna volgt vaststelling door de raad, mogelijk rond de zomer van 2008.

Oeben verwacht dat de Twentse Bouwers eerst de hoofdinfrastructuur zullen aanleggen voordat de bouwactiviteiten plaats vinden. Dit zal ongeveer een half jaar in beslag nemen. Afhankelijk van de woningmarkt, kan naar verwachting de bouw van de eerste woningen al in 2009 worden gestart. In het vervolgtraject zal bij de uitwerking per deelbuurt er overleg zijn met de meest betrokken wijkorganisaties. In het voortraject tot dit bestemmingsplan is er goed overleg met

vertegenwoordigers van alle omliggende wijken en dit is door een ieder positief beoordeeld.

Bijlage 3 reacties vooroverleg

		provincie groningen																											
secretariaat:	Ruimtelijke Plannen																												
bezoekadres:	St. Jansstraat 4																												
postadres:	Postbus 610 9700 AP Groningen																												
algemeen telefoonnr:	050 316 49 11																												
faxnr.:	050 316 44 39																												
www.provinciegroningen.nl info@provinciegroningen.nl																													
Aan Burgemeester en Wethouders van de gemeente Groningen Postbus 7081 9701 JB GRONINGEN																													
<table border="1"><tr><td colspan="3">DIENST 901 E7</td></tr><tr><td>REG. NR.</td><td colspan="2">R008.15/6034</td></tr><tr><td>INGEK.</td><td colspan="2">18 FEB. 2008</td></tr><tr><td>DOSS. NR.</td><td colspan="2">-1.731.212 U572</td></tr><tr><td>Kopie gec. aart.</td><td colspan="2"></td></tr><tr><td>Dir.</td><td>Afd.</td><td>Parool</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td></tr></table>			DIENST 901 E7			REG. NR.	R008.15/6034		INGEK.	18 FEB. 2008		DOSS. NR.	-1.731.212 U572		Kopie gec. aart.			Dir.	Afd.	Parool									
DIENST 901 E7																													
REG. NR.	R008.15/6034																												
INGEK.	18 FEB. 2008																												
DOSS. NR.	-1.731.212 U572																												
Kopie gec. aart.																													
Dir.	Afd.	Parool																											
Datum	: 21 februari 2008																												
Briefnummer	: 07-45163, RP																												
Zaaknummer	: 07-62447, RP																												
Behandeld door	: J. Koopmans <i>van de Voestenlaan</i>																												
Telefoonnummer	: (050) 3164475																												
Antwoord op	:																												
Bijlage	:																												
Onderwerp	: Ontwerp- bestemmingsplan "De Held III"																												
Geacht college,																													
Op 5 november 2007 hebben wij het bovengenoemde plan van u - in het kader van het vooroverleg, als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro), ter beoordeling ontvangen.																													
Ons advies luidt als volgt.																													
<u>Het doel en de reikwijdte van het vooroverleg</u>																													
In de WRO zijn aan Rijk en provincie mogelijkheden toegekend om invloed uit te oefenen op de inhoud van gemeentelijke bestemmingsplannen. De eerste mogelijkheid betreft het in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening geregelde vooroverleg met onze Commissie ¹ .																													
De tweede beïnvloedingsmogelijkheid van rijk en provincie betreft de goedkeuring van vastgestelde bestemmingsplannen door Gedeputeerde Staten. In dat kader wordt beoordeeld of een plan niet in strijd is met het recht en een goede ruimtelijke ordening. Deze wettelijke criteria en de daarop betrekking hebbende jurisprudentie brengen mee dat de goedkeuring zich in beginsel uitstrekt tot alle aspecten die van belang zijn voor de aanvaardbaarheid en uitvoerbaarheid van een plan.																													
¹ In de provincie Groningen vindt het vooroverleg met de diensten van rijk en provincie, bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening, plaats via de Commissie Bestemmingsplannen. Voor het rijk zijn daarin vertegenwoordigd: de ministeries van VROM, LNV en EZ, Rijkswaterstaat en de Rijksdienst Archeologie, Cultuur en Monumentenzorg. Het voorzitterschap en het secretariaat van de Commissie berusten bij de provincie.																													
kc.deheldIII.doc																													
																													
<small>06-HB-RP-002 De provincie Groningen werkt volgens normen die zijn vastgelegd in een handvest voor dienstverlening. Dit handvest vindt u op onze website of kunt u opvragen bij de afdeling Communicatie en Kabinet, Publieksoverlichting: 050 3164160</small>																													

Het vooroverleg met onze commissie heeft primair ten doel om een goede doorwerking van het rijks- en provinciale ruimtelijk beleid in bestemmingsplannen te bevorderen. Voor wat de plankwaliteit betreft zouden wij ons in dit stadium dan ook kunnen beperken tot onderdelen van de plankkaart en -voorschriften die een juridische vertaling van dit beleid vormen. Wij maken niettemin van de gelegenheid gebruik om in ons advies tevens te wijzen op aspecten die voor het overige voor de kwaliteit van het plan - en daarmee voor de latere goedkeuring ervan (en mogelijke beroepsprocedures) - relevant zijn. Daarmee beogen wij een bijdrage te leveren aan een vlotte totstandkoming en uitvoering van het plan.

Voor zover een plan of besluit ons aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen, hebben wij deze naar de mate van zwaarte gecategoriseerd.

Opmerkingen in de categorie 1 betreffen planonderdelen die strijdig zijn met het recht of het beleid, waarvan niet kan worden afgeweken. Indien het plan in dit opzicht niet wordt aangepast, bestaat de kans dat goedkeuring wordt onthouden. Voor opmerkingen in de categorie 2 geldt dat weliswaar sprake is van strijd met het beleid, maar waarvan op basis van een deugdelijke motivering in beginsel kan worden afgeweken. Omdat een dergelijke motivering ontbreekt, bestaat eveneens de kans dat goedkeuring wordt onthouden. Opmerkingen in de categorie 3 zijn bedoeld om de ruimtelijke en juridische kwaliteit van het plan te vergroten. Er bestaat geen kans dat goedkeuring wordt onthouden.

Opmerkingen die niet betrekking hebben op de doorwerking van het beleid zijn opgenomen in de bij dit advies gevoegde bijlage. Dit betreft vooral het op grond van artikel 9 van het Pro te verrichten onderzoek naar de aanvaardbaarheid en uitvoerbaarheid van het plan evenals De plankwaliteit.

De doorwerking van het beleid

Naar ons oordeel werkt het rijks- en provinciaal beleid in het algemeen goed door in de aan het plan ten grondslag liggende visie op de ruimtelijke en functionele ontwikkeling van het betrokken gebied en in de wijze waarop deze is vertaald in de aan het plangebied toegekende bestemming(en) met de daarbij behorende voorschriften.

Een aantal onderdelen van het plan geeft ons echter aanleiding tot het maken van opmerkingen. Het betreft de volgende planonderdelen

Geluid

Op pagina 32 van de plantoelichting wordt aangegeven dat het aanbrengen van stil asfalt zal leiden tot een beperking van de geluidsbelasting aan de noordrand van het plangebied. De tekst suggereert dat al vaststaat dat de genoemde maatregel uitgevoerd zal worden. Hierover dient echter nog overleg plaats te vinden met de provincie als wegbeheerder. Voor zover ons bekend heeft dat overleg nog niet plaatsgevonden. (Categorie 3).

Ook op pagina 33 laatste alinea wordt een aanname gedaan waarvan het realiteitsgehalte op dit moment moeilijk valt in te schatten, door te stellen dat door de productontwikkeling en de geluidsvoorschriften voor de auto, de geluidsbelasting in 2020 lager zal uitvallen. (Categorie 3).

Voorts zijn de relevante begripsbepalingen nog gesteld op de "oude" Wet geluidhinder, wordt er bovendien verwezen naar niet meer in werking zijnde besluiten en is de beoordelingsgrootheid voor wegverkeer gewijzigd (Lden i.p.v. etmaalwaarde). (Categorie 1).

Er dient een aantal hogere grenswaarden te worden vastgesteld. Wellicht ten overvloede wijze wij u erop dat in beginsel deze procedure dient te zijn afgerond alvorens het

bestemmingsplan definitief kan worden. De ter inzagelegging van het ontwerp besluit hogere grenswaarde dient tegelijkertijd met de ter inzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan te geschieden. (Categorie 3).

Waterparagraaf

Het plan bevat op zich een uitgebreide waterparagraaf. Er is echter geen vooroverleg met het waterschap over het plan geweest. Het waterschap heeft een aantal fundamentele opmerkingen over het plan gemaakt. De belangrijkste daarvan is dat de centrale waterader in het gebied niet geldt als compensatie voor de toename van het verharde oppervlak. Deze waterader is nl. alleen bedoeld voor wateraanvoer naar het noorden en kan door de hoge waterstand niet dienen als bergend oppervlak voor de wijk De Held-III.

Wij verzoeken u dringend alsnog in gesprek te treden met het waterschap over dit plan. (Categorie 2).

IMR contour

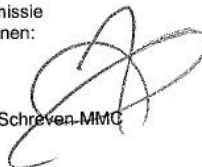
Op 4 december 2007 hebben Suiker Unie, gemeente en Provincie Groningen een nieuwe IMR contour Suikerindustrie afgesproken. Onderdeel van deze contour betreft de afspraak dat maximaal 75 nieuwe woningen in De Held III mogen worden gebouwd. Weliswaar is de nieuwe contour in een ander licht komen te staan door het aanstaande vertrek van de Suiker Unie op de locatie Groningen, maar dat neemt niet weg dat met de relevante geluid- en geurcontouren in het plan rekening moet worden gehouden. Naar ons oordeel heeft dit onvoldoende plaatsgevonden. (Categorie 1).

Hoogachtend,

Namens de Commissie
Bestemmingsplannen:

, secretaris.

mw. mr A.M. van Schreven-MMC



Inspecteur VROM voor akkoord:

14/02/08



Waterschap NOORDERZIJLVEST

Gemeente Groningen
T.a.v. de heer B. v.d. Vorstenbosch
Postbus 7.081
9701 JB GRONINGEN

van de Vorstenbosch

DIENST RO / EZ		
REG. NR.	RO07.1547186	
INTEK.	19 DEC. 2007	
COSS. NR.	-1731.212 U572	
K. gez. aart.		
	Akt.	Paraaf

Bezoekadres:
Stedumermaar 1
9735 AC Groningen
Postadres:
Postbus 18
9700 AA Groningen
Telefoon: (050) 304 89 11
Fax: (050) 304 82 26
E-mail: info@noorderzijlvest.nl
Internet: www.noorderzijlvest.nl



Uw brief van: 5 november 2007
Uw kenmerk: RO07.1487934

Groningen, 18 december 2007
Oms kenmerk: 07-6961/3835
Behandeld door: drs. S.F. Dijk
Bijlage(n): -

Onderwerp: voorontwerp bestemmingsplan 'De Held III'

Geachte heer Van den Vorstenbosch,

Hierbij reageren wij op het voorontwerp bestemmingsplan 'De Held III'.

Het bestemmingsplan 'De Held III' valt binnen het waterstructuurplan Westrand. Onzes inziens is er in het bestemmingsplan niet voldoende rekening gehouden met het waterstructuurplan. Om te zorgen voor een goed functionerend watersysteem, moet er een aantal knelpunten worden opgelost. Vastlegging in het bestemmingsplan moet zorgen voor de daadwerkelijke realisering van deze aanpassingen.

Daarnaast dient er voldoende waterberging, ter compensatie van de toename van verhard oppervlak, te worden gerealiseerd. Het is niet duidelijk of de centrale ader meegenomen is als waterberging. Aangezien de centrale ader alleen dient voor wateraanvoer, kan deze niet worden meegenomen als onderdeel van de waterberging.

Graag willen wij in een overleg met de gemeente het bestemmingsplan nader bespreken. Wij kunnen vanwege de bovengenoemde punten voorlopig niet akkoord gaan met het voorontwerpbestemmingsplan 'De Held III'. Voor verdere vragen kunt u contact opnemen met onze medewerker Planvorming de heer S. Dijk, telefoonnummer 050 - 304 8354.

Namens het Dagelijks Bestuur van
het waterschap Noorderzijlvest:

ir. H. Groen,
afdelingshoofd Onderzoek & Planvorming



Gemeente Groningen
tav. B vd Vorstenbosch
Postbus 7081
9701 JB Groningen

DIENSTSTAMP		
PROJ. NR.	RO07.1500269	
INGEK.	14 NOV. 2007	
DOSS. NR.	-1.731.212.1572	
Kopie gez. aan:		
Mr.	Aid.	Paraaf

v.d. Vorstenbosch

Datum
12 november 2007

Onderwerp
voorontwerp bestemmingsplan De Held III

Uw brief van
5 november 2007

Uw kenmerk
RO07.1487934

Ons kenmerk
Groningen 2007 0252

Contactpersoon
Nieuwenhuis, HJJ

Telefoon
(050) 582 06 25

E-mail
henk.nieuwenhuis@kpn.com

Geachte mevrouw, heer,

Naar aanleiding van de brief van 5 november 2007. Voorontwerp bestemmingsplan De Held III met kenmerk RO07.1487934.

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

Met vriendelijke groet,

Nieuwenhuis, HJJ
Medewerker Kwaliteit / Automatisering

Wholesale & Operations
Business Operations
Wilmsdorp 32
7327 AC Apeldoorn

Telefoon (050) 582 06 27
Fax (050) 582 06 61
www.kpn.com

Correspondentieadres:
Postbus 9107
7300 HR Apeldoorn

KPN B.V.
Handelsregister
K.v.K. Haaglanden
nr. 27124701
NL 009292056B01



Hulpverleningsdienst Groningen

Afdeling Risicobeheersing
Onderwerp Advies voorontwerp-bestemmingsplan 'De Held III'

Gemeente Groningen
Dhr. B. van der Vorstenbosch
Postbus 7081
9701 JB GRONINGEN

BEZOEKADRES
Sontweg 10

POSTADRES
Postbus 584
9700 AN Groningen

Telefoon (050) 367 47 77
Fax (050) 367 46 66

BTW-nr. 1932809B11

Telefoon (050) 367 47 34 Bijlage(n) Ons kenmerk HV 08.1553734
Datum 21-01-2008 Uw brief van 08-11-2007 Uw kenmerk RO07.1487934

Geachte heer Van der Vorstenbosch,

Op 8 november 2007 heeft de heer C. Vaarkamp van mijn dienst in het kader van overleg ex artikel 10 van het Besluit Ruimtelijke Ordening (BRO), het voorontwerp-bestemmingsplan 'De Held III' ontvangen. In dit kader maak ik gebruik van de mogelijkheid om advies uit te brengen omtrent het groepsrisico.

Binnen het bestemmingsplan bevinden zich geen voor de externe veiligheid relevante risicobronnen. Langs het bestemmingsplan bevindt zich de Rijksweg N355, welke is aangewezen als route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. De Rijksweg geeft ten aanzien van het plangebied geen groepsrisico. 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, te bereiken op telefoonnummer (050) 367 47 34.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

R. Knoop
Ondercommandant Brandweer regio Groningen

N.b.
Een kopie van deze brief is verzonden naar de commandant van de Brandweer Groningen

De Hulpverleningsdienst van de gemeente Groningen bestaat uit de directies Brandweer, GGD en Meldkamer Ambulancezorg en Brandweer. De dienst voert de werkzaamheden uit van de gemeenschappelijke regeling Hulpverlening en Openbare Gezondheidszorg van de gemeenten Appingedam, Bedum, Bellingwedde, Delfzijl, Eemsum, Groningen, Grootegast, Haren, Heerzand-Sappemeer, Leek, Loppersum, de Marne, Marum, Meenterwoude, Pakela, Reiderland, Scheemda, Slachteren, Stadskanaal, Ten Boer, Veendam, Vlagtwedde, Winschoten, Winsum en Zuidhorn. De directie Brandweer treedt op als brandweer van de stad Groningen en als Regionale Brandweer.

HV.B.15.001 E.03

BRANDWEER
MELDKAMER
GGD

Commando DienstenCentra



Ministerie van Defensie

Dienst Vastgoed Defensie
Directie Noord

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

Steller:
H. Veldman.
Telefoon (038) 45 72 402
Fax (038) 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

DIENST RO / EZ		
REG. NR.	RO07.1500654	
INGEK.	15 NOV. 2007	
DOSS. NR.	-1.31.212 U572	
Kopie gez. aan:		
Dir.	Afd.	Paraaf

Datum
13 november 2007
Ons kenmerk
2007011313
Onderwerp
Bestemmingsplan
Zaakcode 07/9-2-12-2

Geacht College,

Met verwijzing naar uw brief van 5 november 2007, kenmerk RO07.1487934, bericht ik u dat mijn eventuele reactie ten aanzien van het bestemmingsplan "De Held III" 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 Eerstaanwezend Ingenieur Directeur
Directie Noord,
voor deze:
Hoofd Afdeling Ruimtelijke Ordening en Milieu,

ing. C.R. Hakstege

Bijlage(n): Diversen

Bij beantwoording datum, ons kenmerk en onderwerp vermelden.

Pagina 1/1

Gemeente Groningen
Dienst RO-EZ
T.a.v. de heer/mevrouw B. v.d. Vorstenbosch
Postbus 7081
9701 JB GRONINGEN

N.V. Nederlandse Gasunie
Gebied Deventer
Kantoor Deventer
Postbus 162
7400 AD Deventer
Zutphenseweg 51023
T (0570) 69 69 11
F (0570) 69 64 11
E e.fredriks@gasunie.nl
BTW NL007239348B01
Handelsregister Groningen 02029700
www.gasunie.nl

Datum
20 december 2007
Ons kenmerk
TAJO 07.B.7529

Doorkiesnummer
(0570) 69 62 05
Uw kenmerk
RO07.1487934

Onderwerp
Voorontwerpbestemmingsplan De Held III

Geachte heer/mevrouw Van de Vorstenbosch,

Met uw brief d.d. 5 november jl. zond u ons genoemd bestemmingsplan in het kader van het vooroverleg ex artikel 10 BRO.

In het onderhavige plangebied liggen geen aardgastransportleidingen van ons bedrijf.

Wij zenden u het plan onder dankzegging retour.

Hoogachtend,



Geke Nikkels

Bijlage: als genoemd

DIENST RO / EZ	
RO07.1548018	
21 DEC. 2007	
-1 731212 U572	

v.d. Vorstenbosch *JZ* *[Handwritten mark]*