

Bestemmingsplan
de Wijert

versie onherroepelijk

april 2010

Inhoudsopgave

Toelichting.....	5
Hoofdstuk 1 Inleiding.....	7
1.1 Aanleiding en doel.....	7
1.2 Begrenzing plangebied.....	7
Hoofdstuk 2 Archeologie.....	9
Hoofdstuk 3 Ruimtelijke-functionele structuur.....	15
3.1 Ruimtelijke karakteristiek.....	15
3.1.1 Bebouwingsstructuur.....	18
3.1.2 Groenstructuur.....	24
3.1.3 Verkeersstructuur.....	28
3.2 Functionele karakteristiek.....	29
3.2.1 Wonen.....	29
3.2.2 Voorzieningen.....	31
3.2.3 Bedrijvigheid.....	32
Hoofdstuk 4 Ruimtelijke ontwikkeling.....	33
4.1 Visie Laan Corpus den Hoorn - Van Ketwich Verschuurlaan.....	33
4.2 Ruimtelijke ontwikkelingen.....	34
Hoofdstuk 5 Randvoorwaarden.....	39
5.1 Milieu.....	39
5.1.1 Inleiding.....	39
5.1.2 Geluid.....	39
5.1.3 Geur en luchtkwaliteit.....	39
5.1.4 Bodemkwaliteit.....	40
5.1.5 Externe veiligheid.....	41
5.1.6 Bedrijvigheid in het plangebied.....	46
5.1.7 Beheer.....	47
5.1.8 Duurzaamheid.....	47
5.2 Ecologie.....	48
5.3 Waterbeheer.....	50
5.3.1 Huidige situatie.....	50
5.3.2 Ruimtelijke ontwikkelingen.....	51
5.4 Kabels en leidingen.....	52
Hoofdstuk 6 Juridische toelichting.....	53
6.1 Algemeen.....	53
6.2 Geldende bestemmingsplannen en overige regelingen.....	54
6.3 Artikelsgewijze toelichting.....	55
6.3.1 Toelichting regeling bijgebouwen, aan- en uitbouwen.....	55
6.3.2 Toelichting regeling van vrije beroepsactiviteiten en bedrijfsmatige activiteiten in en bij woningen	57
6.3.3 Toelichting per bestemming.....	58
6.4 Plankaart.....	62
Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid.....	63
Hoofdstuk 8 Participatie.....	65
8.1 Participatie.....	65
8.2 Inspraak.....	65
8.3 Overleg.....	67
Bijlagen.....	71
Bijlage 1 Inspraakreacties.....	73
Bijlage 2 Overlegreacties.....	83
Bijlage 3 Inspraakrapport.....	99

Regels		105
Hoofdstuk 1	Inleidende regels.....	107
Artikel 1	Begrippen.....	107
Artikel 2	Wijze van meten.....	114
Artikel 3	Uitmetingsverschillen.....	115
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels.....	117
Artikel 4	Bedrijf.....	117
Artikel 5	Centrum.....	119
Artikel 6	Detailhandel.....	121
Artikel 7	Gemengd.....	123
Artikel 8	Groen.....	125
Artikel 9	Kantoor.....	127
Artikel 10	Maatschappelijk.....	129
Artikel 11	Recreatie.....	131
Artikel 12	Sport.....	133
Artikel 13	Tuin.....	135
Artikel 14	Verkeer.....	136
Artikel 15	Water.....	137
Artikel 16	Wonen-1.....	138
Artikel 17	Wonen-2.....	143
Artikel 18	Waarde - Archeologie 1.....	147
Artikel 19	Waarde - Archeologie 2.....	149
Artikel 20	Waterstaat - Waterkering.....	151
Hoofdstuk 3	Algemene regels.....	153
Artikel 21	Anti-dubbeltelbepaling.....	153
Artikel 22	Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening.....	154
Artikel 23	Algemene ontheffingsregels.....	155
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels.....	157
Artikel 24	Strafbepaling.....	157
Artikel 25	Overgangsrecht.....	158
Artikel 26	Slotregel.....	159
Bijlagen.....		161
Bijlage 1	Lijst van bedrijfstypen.....	163
Bijlage 2	Lijst van bedrijfstypen wonen-werken.....	173

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

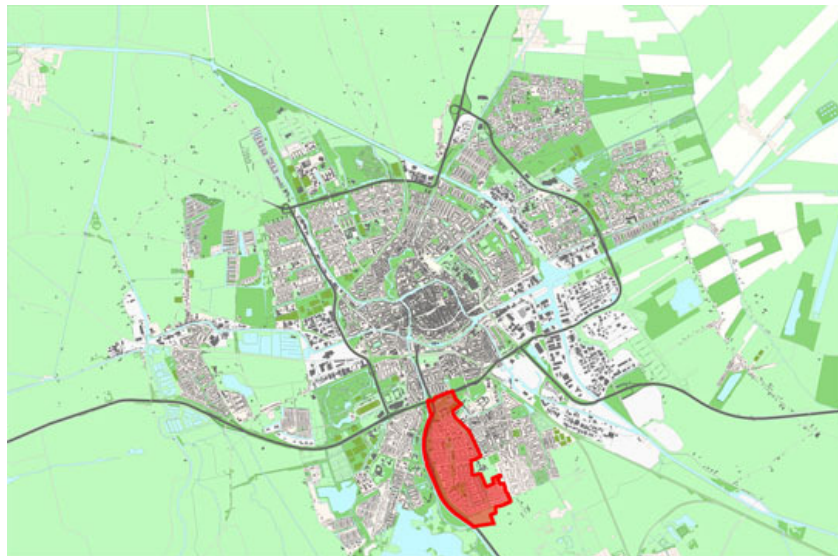
1.1 Aanleiding en doel

Het voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om de wijk de Wijert een actueel juridisch-planologisch kader te geven. In het gebied zijn momenteel meerdere plannen van kracht, die deels sterk verouderd zijn. Dit is een ongewenste situatie. Ook hebben recent in het gebied enkele wijzigingen, in de vorm van wijkvernieuwingsprojecten, plaatsgevonden. Deze zijn gerealiseerd op basis van een artikel 19-procedure van de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening. Sinds 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) van kracht. Het bestemmingsplan bevat nu een passende en actuele regeling voor deze gebieden.

In 2006 is het actualiseringstraject van bestemmingsplannen ingezet, dat ertoe moet leiden dat het hele grondgebied van de gemeente in 2013 van actuele bestemmingsplannen is voorzien. De nieuwe Wro schrijft dit voor. Dit heeft ertoe geleid dat nu voor de wijk de Wijert één nieuw bestemmingsplan is vervaardigd. Hierin is in hoofdzaak de bestaande situatie, inclusief reeds vergunde bouwprojecten en enkele ontwikkelingen, vastgelegd. Nieuwe ontwikkelingen die nog onvoldoende zijn uitgekristalliseerd, zijn niet meegenomen (zie hoofdstuk 4). In de navolgende hoofdstukken is de juridisch-planologische regeling van het plangebied nader gemotiveerd.

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied wordt globaal begrensd door de Weg der Verenigde Naties aan de noordkant, de A28 aan de westkant, de gemeentegrens aan de zuidkant en de Hora Siccamasingel, Helpermaar en de kavels aan de Verlengde Hereweg aan de oostkant. Het plangebied is onderstaand weergegeven.



Het plangebied de Wijert

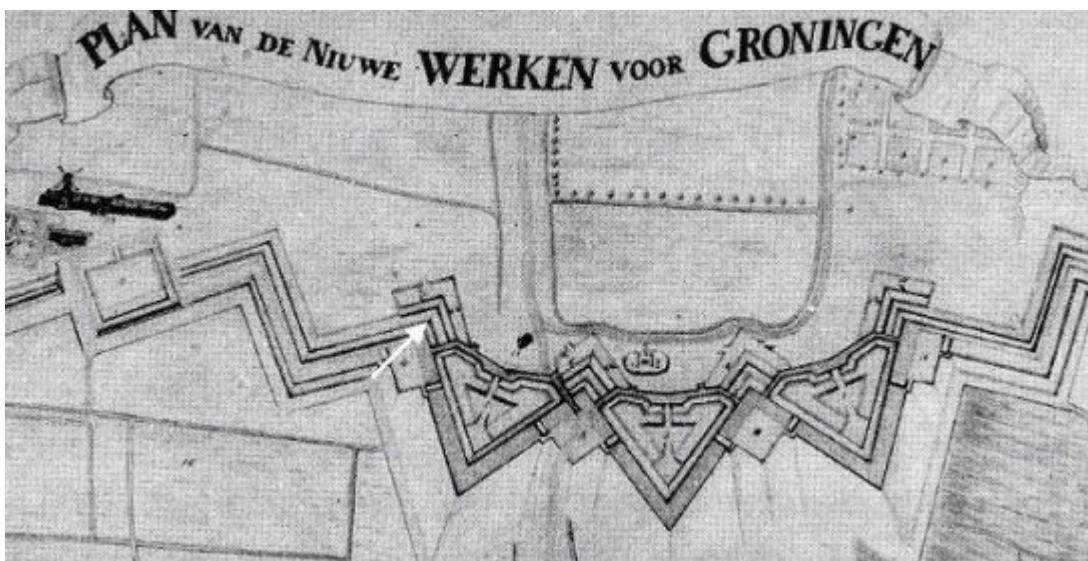
Hoofdstuk 2 Archeologie

In 1992 is door Nederland het 'verdrag van Valetta' ondertekend, in de volksmond ook wel 'verdrag van Malta' genoemd. In dit verdrag spraken de Europese Staten af om beter rekening te houden met archeologisch erfgoed in de bodem. Een groot gedeelte van het zogenaamde 'bodemarchief' is na de Tweede Wereldoorlog al vernietigd, zonder te zijn gedocumenteerd. Het verdrag van Malta is wettelijk vertaald met een ingrijpende wijziging in de Monumentenwet 1988 en enkele andere wetten, zoals de Ontgrondingenwet en de Woningwet. Hierin wordt de verantwoordelijkheid voor een goede omgang met eventueel aanwezige archeologische waarden bij de gemeenten gelegd. De bescherming van die waarden dient te worden meegenomen in de ruimtelijke ordening: de bestemmingsplannen. Elk bestemmingsplan dient vanaf 1 september 2007 daarom een paragraaf archeologie te bevatten, waarin wordt aangegeven welke archeologische waarden in het plan aanwezig, dan wel te verwachten zijn. Daarnaast dient het bestemmingsplan regels te bevatten om eventueel aanwezige archeologische waarden te beschermen. Die regels kunnen in enkele op archeologische gronden geselecteerde gebieden aan bouwregels en aanlegvergunningen worden gehangen. Daarmee wordt de aanvrager van een dergelijke vergunning verantwoordelijk voor behoud van archeologisch erfgoed. De Monumentenwet 1988, de erfgoedverordening van de gemeente en dit bestemmingsplan beschrijven vervolgens de procedure.

Het bestemmingsplan de Wijert is een actualisatie van vigerende bestemmingsplannen. Er is in het grootste gedeelte van het plan géén archeologisch (voor) onderzoek verricht, en de gegevens in het plan over de ligging van archeologische waarden zijn daarmee (nog) schaars. Dit heeft tot gevolg dat het archeologisch onderzoek verplaatst wordt naar het moment dat er een bouw- of aanlegvergunning aangevraagd is. Om het bestemmingsplan 'Malta-proof' te maken is het dus noodzakelijk dat er een aanlegvergunningstelsel opgenomen is voor de gebieden waar archeologische waarden verwacht worden. Hoewel er weinig vindplaatsen bekend zijn in het gebied, kan er wel een inschatting gemaakt worden van de verschillende archeologische verwachtingswaarden binnen het plan. De kans op vindplaatsen in bepaalde delen van het plan is hoog tot zeer hoog. Hieronder zal worden ingegaan op de verschillende archeologische 'zones' binnen het plan, met hun archeologische verwachtingen.

1. Helperlinie

In het noorden van het plan, ten noorden van het Helperdiepje, bevinden zich in de ondergrond hoogstwaarschijnlijk nog restanten van de Helperlinie. Het Helperdiepje zelf vormt één van de nog zichtbare onderdelen van dit stuk van de Helperlinie.



Illustratie van de Helperlinie

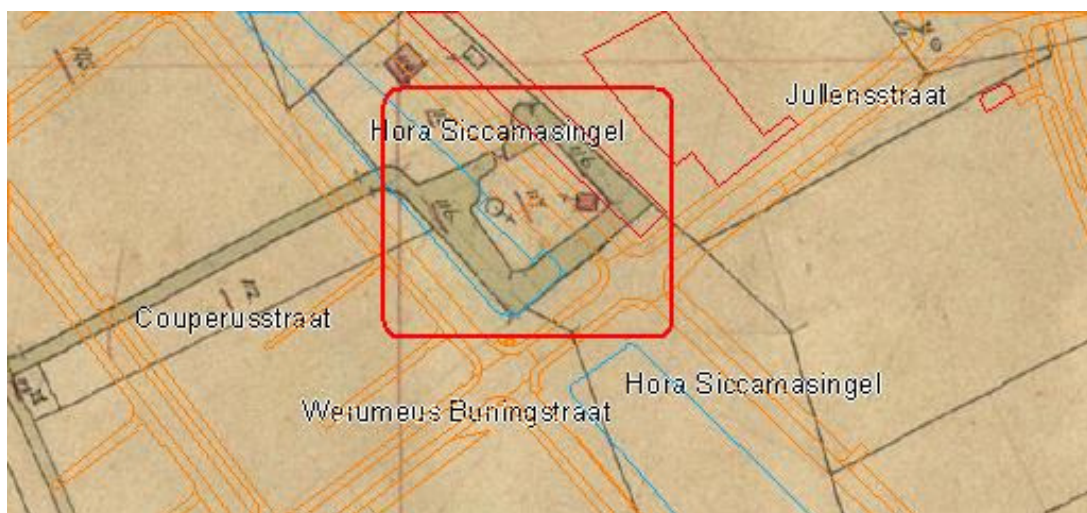
Deze Helperlinie is een onderdeel van de vesting Groningen aan de zuidkant van de stad die in 1698 ontworpen is door de bekende vestingbouwkundige Menno van Coehoorn (1641-1704). In de opzet van de Helperlinie zijn vernieuwende ideeën toegepast uit de vestingbouw volgens het 'Nieuw Nederlands Stelsel' dat ontwikkeld is door Menno van Coehoorn. In het gebied tussen het Helperdiepje en de Weg der Verenigde Naties kunnen zich nog resten bevinden van onderdelen van dit historisch verdedigingswerk. Mochten er zich nog intacte resten bevinden, dan is het terrein van zeer groot belang voor de historisch-militaire geschiedenis van Groningen. Het gebied is daarom voorzien van een beschermende regeling in de vorm van een dubbelbestemming.

2. Huis de Wijert

In 1524 werd dit versterkte huis of kasteel voor het eerst vermeld als eigendom van Roloff Huyngje. Op de kaarten van Henricus Teijsinga in 1730 staat het kasteel ook afgebeeld, met de bijbehorende landerijen erbij. In de loop van de 18e eeuw zou het landgoed verdwenen zijn. Echter, op de kadastrale minute van 1830 is de locatie nog goed terug te vinden.



Ligging van het voormalige Huis de Wijert

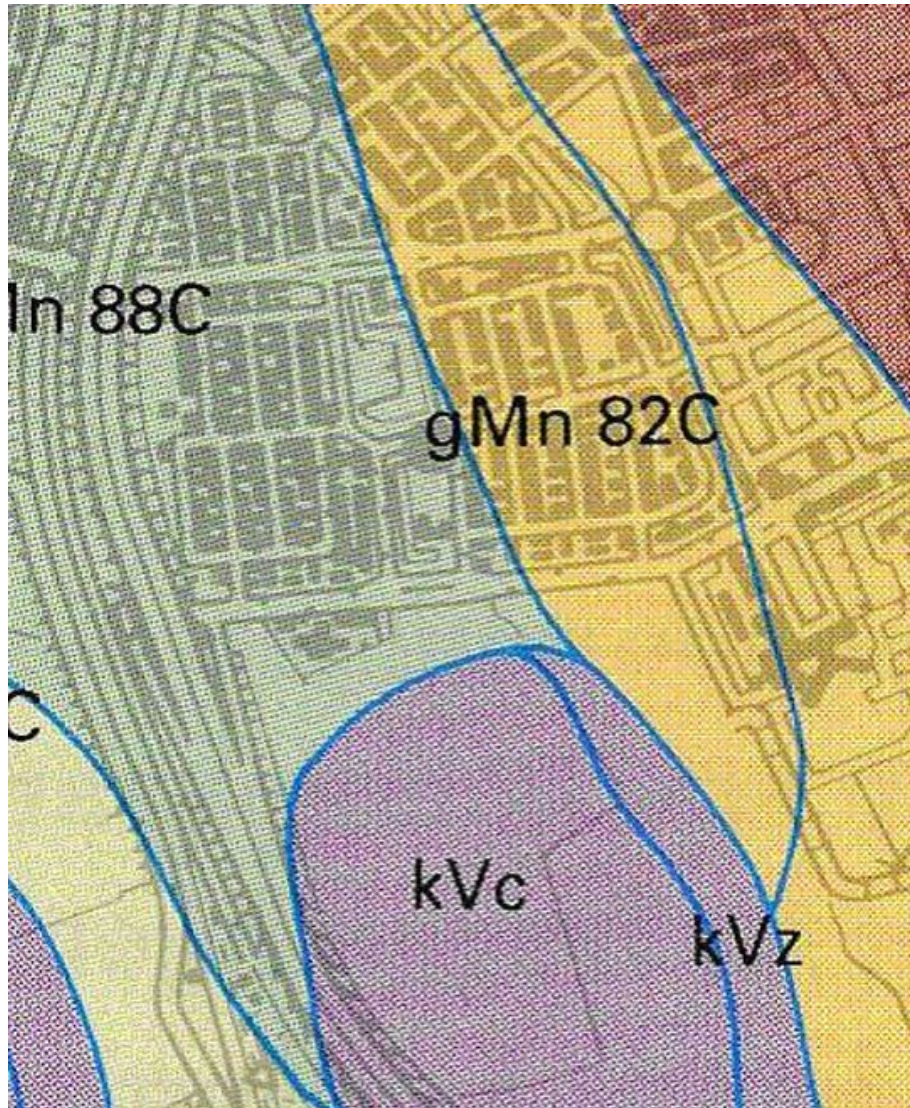


De kadastrale minute met in groen zichtbaar het terrein van Huis de Wijert, met hierop geprojecteerd de huidige topografie

In 1969 kwamen er restanten van het kasteel de Wijert aan het licht bij werkzaamheden na de bocht in de Helperwestsingel, ter hoogte van de Hora Siccamingel. Onder de vlonder in het water zijn nog enkele restanten aanwezig. Bij werkzaamheden in en rond dit gebied kunnen opnieuw restanten van Huis de Wijert, of sporen die aan Huis de Wijert gerelateerd zijn, aan het licht komen. Het gebied is daarom voorzien van een beschermende regeling in de vorm van een dubbelbestemming.

3. De Hondsrug

In de oostelijke helft van het plangebied liggen de afgedekte flanken van de Hondsrug. De Hondsrug is een ijstijd-fenomeen (een gestuwde eindmorene uit de voorlaatste Saale-IJstijd) en bestaat uit keileem en keizand. De Hondsrug ligt hoger dan de directe omgeving en is een aantrekkelijke vestigingsplaats gebleken voor bewoning vanaf de (Oude) Steentijd. Er kunnen sporen en vondsten worden verwacht op de Hondsrug. Dit varieert van vuursteenvindplaatsen die de resten van jachtkampen van Steentijdbewoners representeren, tot ontginningssporen en nederzettingen uit de Middeleeuwen en uit later tijd vestingwerken en boerderijplaatsen. De Hondsrug is ter hoogte van De Wijert voor een deel afgedekt door een kleilaag. Eventueel aanwezige sporen zijn daarom hoogstwaarschijnlijk zeer goed geconserveerd. Naast het voorkomen van verschillende soorten vuursteenartefacten is er bijvoorbeeld ook kans op het aantreffen van organische resten. De afdekkende lagen kunnen ervoor zorgen dat ook kwetsbare resten in de bodem niet zijn vergaan. Hoger op de Hondsrug neemt de kwaliteit van de archeologische sporen af en kan door overbouwning en grondbewerking veel zijn verdwenen. Dit betekent overigens niet dat daarmee direct de archeologische waarde ook verdwenen is. Ook de Hondsrug is, voor zover gelegen in het plangebied, voorzien van een beschermende regeling in de vorm van een dubbelbestemming.



In geel aangegeven is de afgedekte flank van de Hondsrug

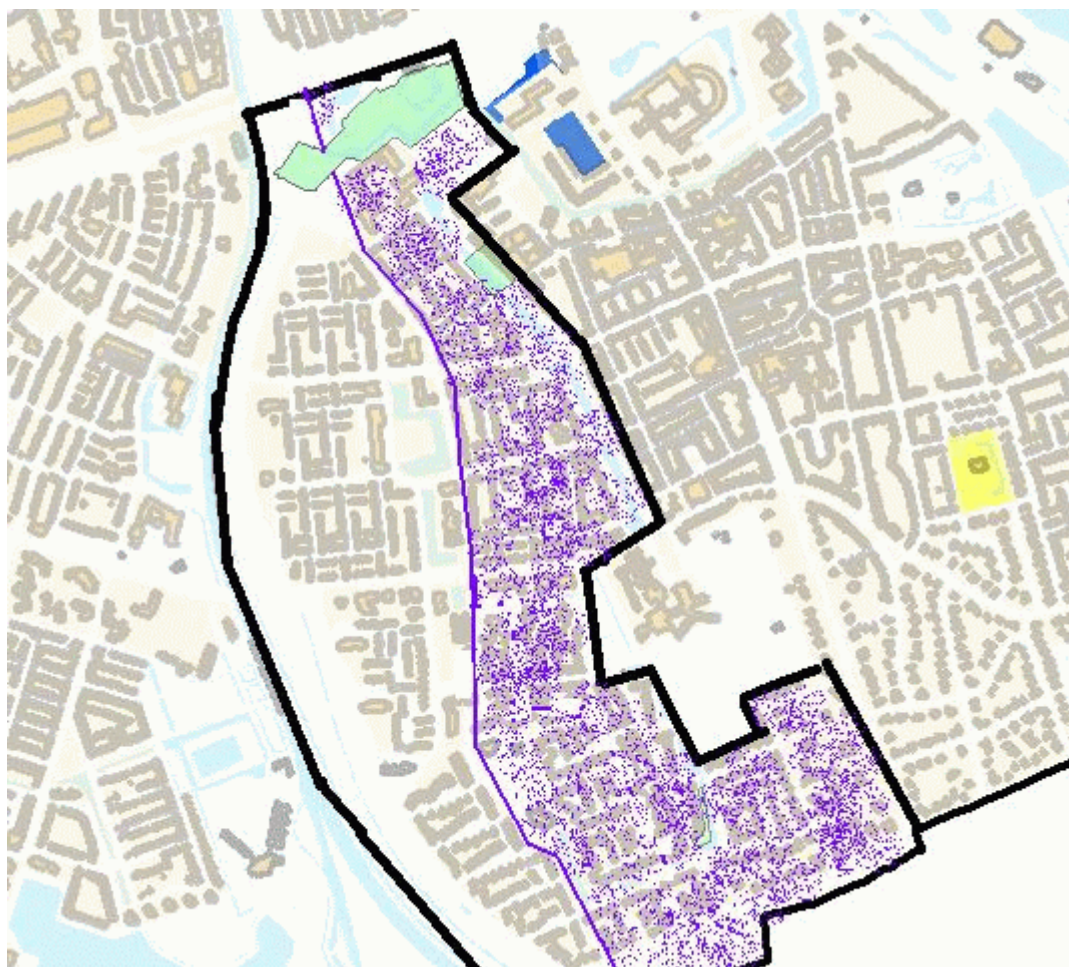
Opgraving te Helpermaar

Net buiten de grenzen van het bestemmingsplan, ten zuiden van het voormalige Martiniziekenhuisterrein, maar op hetzelfde dekzandplateau van de westelijke flank van de Hondsrug heeft vanaf 2006 archeologisch onderzoek plaatsgevonden. Op dit gedeelte van de Hondsrug werd het dekzandplateau doorsneden door een ondiep dalletje van het Helpermaar. Op het dekzand was lokaal enkele decimeters klei afgezet, vooral in het dalletje van de Helpermaar. Op dit nieuwbouwterrein werden waardevolle sporen en vondsten aangetroffen, zoals een nederzetting en een graf uit de jonge steentijd (circa 3500 -2500 v. Chr), boerderijen en akkers uit de IJzertijd (circa 600 v Chr – 100 n Chr) en kavelsloten uit de periode circa 1000 n Chr – heden, inclusief tankgrachten en loopgraven uit 1944. De vindplaats(en) die in het onderzoek werden aangetroffen, strekken zich uit tot buiten de aangelegde sleuven. Dit blijkt wel uit de vondsten die aangetroffen zijn ten oosten van de Bordewijklaan, bij het uitgraven van de vijvers die toen werden aangelegd. De kans dat er op de afgedekte flanken van de Hondsrug nog meer sporen en vondsten aanwezig zijn die een relatie met de reeds opgegraven vindplaatsen hebben, of er zelfs toe behoren, is hoog tot zeer hoog te noemen. Bovendien neemt de kans op zeer goed geconserveerde vondsten westelijk van de nu opgegraven vindplaats sterk toe, omdat de ligging lager is.

Bescherming

In het bestemmingsplan de Wijert is aan drie gebieden een archeologische dubbelbestemming gegeven (zie onderstaande overzichtskaart). Hieraan is een aanlegvergunningstelsel gekoppeld om de in de grond aanwezige archeologische resten te beschermen. Het gebied van de Helperlinie en Huis de Wijert (aangegeven in groen, zie onderstaande overzichtskaart) kennen een aanlegvergunningstelsel waarbij archeologisch onderzoek verplicht wordt wanneer er dieper dan 30 centimeter beneden maaiveld wordt gegraven. Mochten de ingrepen dieper reiken, dan is archeologisch onderzoek in de vorm van proefsleuven noodzakelijk. Mocht uit dit onderzoek blijken dat de aangetroffen resten behoudenwaardig zijn, dan dienen deze zo veel mogelijk gespaard te worden. In het geval dat de resten niet behouden kunnen worden, dienen de aangetroffen waarden te worden opgegraven en gedocumenteerd, zodat dan in ieder geval de kennis niet verloren gaat.

De afgedekte flanken van de Hondsrug worden tevens beschermd door middel van een aanlegvergunningstelsel (aangegeven in paars, zie onderstaande overzichtskaart). Deze zone strekt zich uit van zuid naar noord aan de oostelijke kant van het plan. De zone wordt aan de oostkant begrensd door de plangrens (en het opgegraven deel van Helpermaar), en aan de westzijde door de Vondellaan, de Queridolaan, het Ina Boudierplantsoen en het Nesciopad. In dit gebied ligt de bovenkant van de Hondsrug met de boven beschreven archeologische sporen en vondsten ongeveer tussen de 3 meter beneden NAP en de 2 meter boven NAP. De begrenzing van de zone is zo praktisch mogelijk gekozen, dus loopt over reeds bestaande kadastrale lijnen. Mochten in dit gebied werkzaamheden gepland zijn die dieper reiken dan 30 centimeter, en die groter zijn dan 100 vierkante meter, dan is archeologisch onderzoek in de vorm van proefsleuven noodzakelijk.



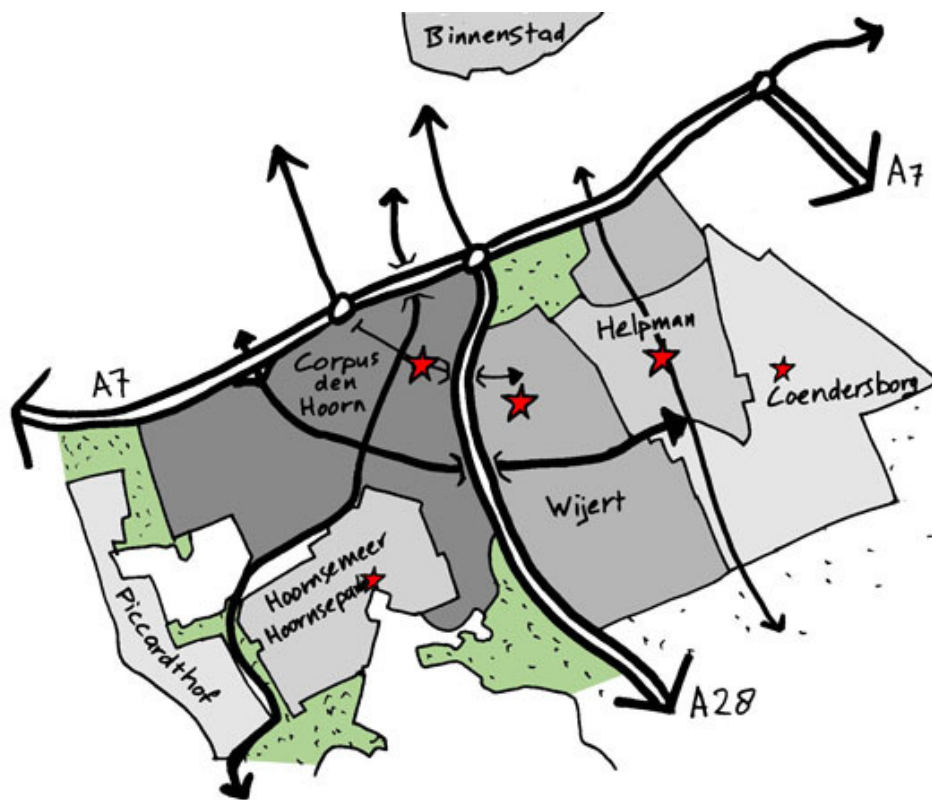
Overzichtskaart archeologie

Hoofdstuk 3 Ruimtelijke-functionele structuur

3.1 Ruimtelijke karakteristiek

Het plangebied ligt in het zuiden van de stad en omvat de buurten de Wijert-noord, de Wijert-zuid en de Villabuurt-west. Het plangebied wordt aan de noord- en westzijde begrensd door respectievelijk de zuidelijke ringweg (A7) en de Julianaweg (A28). Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door de Rooms-Katholieke begraafplaats, de wijk Helpman, het terrein van het voormalige Martiniziekenhuis en de achterzijde van de percelen langs de Verlengde Hereweg. Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door de gemeentegrens met Haren. De Wijert-noord is een naoorlogse wederopbouwwijk, gebouwd in de jaren zestig van de 20^e eeuw. Het ontwikkelen van de wijk had als doel de woningnood op te lossen. Deze wijk wordt gekenmerkt door de zogenaamde stempelbouw. Vanaf 1963 werd ook al begonnen met de bouw van de Wijert-zuid en de Villabuurt-west. De Wijert-zuid is omstreeks 1980 afgerond en wordt gekenmerkt door een hovenstructuur. De Villabuurt-west kent een ruime opzet en veel privaat groen. De Wijert-noord en -zuid zijn in samenhang ontworpen, waardoor de ruimtelijke structuren goed op elkaar aansluiten en doorlopend zijn.

Het zuidelijke deel van de stad wordt gevormd door de wijken Helpman, Corpus den Hoorn, de Wijert-noord en -zuid, Coendersborg, Hoornse Meer, Hoornse Park en de Piccardthof. Begrensd door de A7 en doorsneden door de A28 heeft dit stadsdeel een goede aansluiting op het snelwegennet. Met de Paterswoldseweg en de (Verlengde) Hereweg heeft het stadsdeel een goede verbinding met de binnenstad en de regio ten zuiden van de stad. De wijken onderling zijn met elkaar verbonden door de Laan Corpus den Hoorn / van Ketwich Verschuurlaan en via de Van Iddekingeweg. In het zuidelijke stadsdeel bevindt zich een aantal wijkwinkelfuncties, waarvan er zich één in het plangebied bevindt aan de Van Lenneplaan. Daarnaast zijn er in het zuidelijke stadsdeel op diverse locaties buurtcentra.



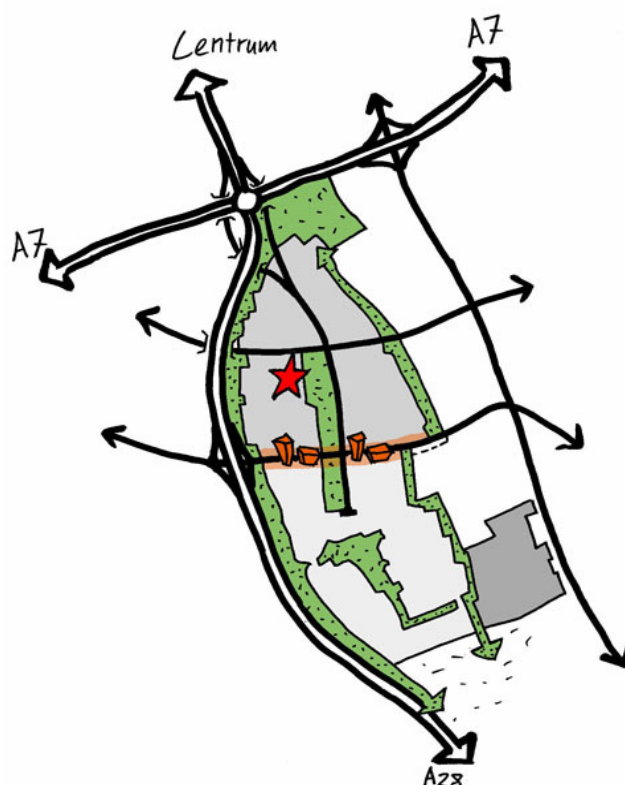
Ligging in Groningen Zuid

Hoofdstructuur van het plangebied

De hoofdstructuur van het plangebied wordt voornamelijk bepaald door drie noord-zuid lopende structuren die een betekenis hebben in de groenstructuur, de verkeersstructuur en in mindere mate de bebouwingsstructuur. Ook bijzondere functies (afwijkend ten opzichte van wonen) zijn met name langs deze noord-zuid lopende structuren gesitueerd.

Aan de westzijde van het plangebied ligt de Julianaweg (A28) die begeleid wordt door een groene verbindingszone. Aan de oostzijde van het plangebied ligt de Hora Siccamingel die begeleidt wordt door bebouwing en een ontworpen groenstructuur met vijvers. De vijverstructuur volgt globaal de oude loop van de Helpermaar. Centraal in het plangebied ligt langs de Vondellaan een groenstructuur die samen met het winkelcentrum aan de Van Lenneplaan het hart van de wijk vormt. In en langs deze groenstructuur bevinden zich diverse publieke functies. Aan de zuidzijde loopt de centrale groenstructuur via het winkelstripje aan de Merodelaan over in het Ina Boudierplantsoen in de Wijert-zuid. Dit park ligt grotendeels verscholen achter woonbebouwing, heeft een goede kwaliteit en verzorgde uitstraling. Hierin bevindt zich een aantal scholen.

In oost-westrichting hebben de Van Iddekingeweg en de Van Ketwich Verschuurlaan een betekenis in de hoofdstructuur van het plangebied. Het betreft hier stadsstraten die de Wijert verbinden met de aan weerszijden gelegen wijken. Via de Van Ketwich Verschuurlaan heeft de wijk bovendien een directe aansluiting op het snelwegennet. Langs beide straten bevinden zich diverse functies. De Van Ketwich Verschuurlaan krijgt op het schaalniveau van de stad een grotere betekenis doordat de in het verlengde hiervan gelegen Laan Corpus den Hoorn een directe aansluiting op de A7 krijgt. De bebouwing langs de Van Ketwich Verschuurlaan zal zich aanpassen aan het stedelijke schaalniveau; op diverse belangrijke plekken zal in de toekomst hogere bebouwing (tot 15 à 17 lagen) verrijzen. Hiermee krijg de straat ook een stedelijke uitstraling die hoort bij de stedelijke betekenis.



Hoofdstructuur plangebied

Wijkvernieuwing in de Wijert

De Wijert-noord is een naoorlogse wederopbouwwijk. Door de eenzijdige woningvoorraad en de algehele kwaliteit van de woningen was herstructurering noodzakelijk om de wijk leefbaar te houden/maken. In de jaren '90 is door de gemeente en de woningbouwcorporaties gezamenlijk gewerkt aan plannen voor de wijkvernieuwing. Algemene doelstellingen bij het ontwikkelen van de plannen waren:

- verbetering van de woningmarktpositie van de wijk door meer woningdifferentiatie;
- behoud en versterking van de sterke punten van de Wijert-noord zoals groen- en winkelvoorzieningen;
- handhaving van de stedenbouwkundige structuur.

Ten behoeve van de handhaving van de stedenbouwkundige structuur is een studie verricht door De Nijl Architecten. De uitkomsten van deze studie staan omschreven in het rapport 'Stedenbouwkundige Studie De Wijert, december 1996'. Op basis hiervan zijn de verschillende wijkvernieuwingsplannen ontwikkeld. De wijkvernieuwing vindt steeds plaats binnen de bestaande stempels waardoor de oorspronkelijke stedenbouwkundige structuur behouden blijft. De wijkvernieuwingsplannen in het zuidwestelijke kwadrant van de Wijert-noord zijn reeds uitgevoerd. In het noordoostelijke kwadrant is de planvorming in de afrondende fase. De bouwplannen voor dit gedeelte worden deels mogelijk gemaakt met dit bestemmingsplan.

3.1.1 Bebouwingsstructuur

In het plangebied zijn de drie buurten qua bebouwingsstructuur duidelijk van elkaar te onderscheiden. De Wijert-noord wordt gekenmerkt door een stempelstructuur, de Wijert-zuid door een hovenstructuur en de Villabuurt-west door de ruime opzet en het vele private groen. De Wijert-noord heeft verdeeld over de buurt een redelijk gelijkmatige woningdichtheid. Hier komen verspreid over de buurt zowel grondgebonden als gestapelde woningen voor. In de Wijert-zuid neemt de woningdichtheid af in zuidelijke richting. In het noordelijke deel van de Wijert-zuid komen zowel grondgebonden als gestapelde woningen voor, in het midden voornamelijk grondgebonden rijenwoningen en in het zuiden voornamelijk vrijstaande en geschakelde woningen waarmee de Wijert aansluit op de Villabuurt-west.

Wijert-noord

De woonbebouwing in de Wijert-noord is, volgens de naoorlogse filosofie, systematisch opgebouwd. Dit geldt voor zowel de verkaveling als voor de bouw van de woningen zelf. De bebouwing is opgebouwd uit stempels die in een strak patroon zijn geplaatst. De bebouwing die niet binnen de stempels valt, fungeert voornamelijk als verbindend of aansluitend element om de stempels op de omgeving aan te laten sluiten. Deze verbindende elementen in de structuur worden marges genoemd. De marges begeleiden de hoofdstructuur en zorgen ervoor dat de wijk een samenhangende ruimtelijke structuur heeft. De stempels hebben een volledige woonfunctie en de marges een afwisseling van woningen en voorzieningen. De bebouwingstypologie van de marges wijkt af van die van de stempels. Dit is een gevolg van publieke functies die er geherbergd zijn en de bebouwingsaccenten die de hoofdstructuur markeren.

Alle stempels in de Wijert-noord hebben een gelijke basis. De stempels bestaan uit twee rijen gestapelde woningen en twee tot vier rijen grondgebonden woningen. De gestapelde bebouwing varieert van drie tot vier lagen met woningen op een plint van bergingen. De gestapelde blokken zijn in noord-zuidrichting geplaatst zodat beide zijden van de woningen zon op de gevel krijgen. De grondgebonden woningen bestaan uit twee bouwlagen met meestal een kap of terugliggende derde verdieping. De grondgebonden rijen zijn in oost-westrichting geplaatst, met in de meeste gevallen de tuin op de zuidkant gesitueerd. In een aantal stempels bevinden zich garageboxen, deze zijn net als de grondgebonden woningen in oost-westrichting geplaatst. De stempels zijn niet gedraaid en niet gespiegeld ten opzichte van elkaar geplaatst. Kenmerkend voor de stempelbouw is het uniforme uiterlijk van de bebouwing. Individuele expressie vindt enkel plaats in de woningen of, waar aanwezig, in de tuinen.



Wijert-noord



Bebouwingsstructuur Wijert-noord

Wijkvernieuwing Wijert-noord

Bij de wijkvernieuwing van de Wijert-noord was handhaving van de stedenbouwkundige structuur een belangrijk uitgangspunt. Het stratenpatroon is onveranderd gebleven en de nieuwe bebouwing is in de meeste gevallen op dezelfde plaats als de oude bebouwing geprojecteerd. Alleen bij de Potgieterstraat is het nieuwe bouwblok afwijkend gesitueerd. De stempel waarin het bouwblok gelegen is vormt hierdoor een ruimtelijke eenheid met het winkelcentrum aan de Van Lenneplan. Alle wijkvernieuwingsplannen in het zuidwestelijke kwadrant van de Wijert-noord zijn inmiddels uitgevoerd. In het noordoostelijke kwadrant is de planvorming in de afrondende fase.



Wijkvernieuwingsproject Wijert-noord



Wijkvernieuwing Wijert-noord

Wijert-zuid

De noord- en oostzijde van de Wijert-zuid wordt gekenmerkt door een mix van gestapelde woningen en rijenwoningen. Aan de zuid- en westzijde van de Wijert-zuid bevinden zich voornamelijk geschakelde en vrijstaande (bungalow) woningen die zorgen voor een vloeiende overgang naar de Villabuurt-west. Centraal in de Wijert-zuid ligt een park verscholen achter de diverse woonbuurten.

De bebouwing in het noordelijke deel is een voortzetting van het rechthoekige verkavelingspatroon van de Wijert-noord. De grondgebonden woningen zijn divers van karakter. De hoogte varieert van twee lagen met platte afdekking tot drie lagen met kap. De woningen vormen straatwanden langs de randen van de stempels en kleine hofjes binnen de stempels. Binnen de stempels is ruimte voor woningen, woonpaden, tuinen, parkeerplaatsen en garageboxen. In tegenstelling tot bij de open stempelstructuur in de Wijert-noord heerst er een gesloten/besloten sfeer en zijn er geen lange zichtlijnen binnen de stempels. De woongebouwen met gestapelde woningen zijn centraal op het perceel gesitueerd en vormen hiermee geen straatwand, ook is er geen sprake van een duidelijke voor- en achterkant.

Het centrale en zuidelijke deel van de Wijert-zuid heeft een hovenstructuur en kent geen lange rechte straten. Hier bevinden zich veel doodlopende woonstraatjes die eindigen in pleinruimtes. De Wijert-zuid wordt gekenmerkt door deze hovenstructuur. Vanuit de hoven zijn doorsteekjes voor fietsers en voetgangers naar het Ina Boudierplantsoen. De woonomgeving is, mede hierdoor, divers van karakter en van een goede kwaliteit. Aan de oostzijde van het park bevinden zich voornamelijk rijenwoningen en geschakelde twee-onder-één-kap woningen van twee bouwlagen met kap. Ten westen en zuiden van het park bevinden zich voornamelijk vrijstaande en geschakelde woningen van één bouwlaag met kap. De vrijstaande woningen langs de zuidelijke rand zorgen voor een vloeiende overgang naar de Villabuurt-west. Bij veel van de geschakelde woningen bevindt zich boven de garages tussen de woningen een opbouw of kapverdieping, van een open structuur is dan ook geen sprake meer.

In de Wijert-zuid komen op meerdere plekken bijgebouwen en carports op voorerven voor. Deze bijgebouwen en carports zijn onderdeel van de oorspronkelijke planopzet en zijn collectief gebouwd. Door de eenheid in vormgeving en situering van de bergingen en carports en de ritmiek die langs de straten is ontstaan, is er sprake van een verzorgd straatbeeld. De open ruimtes tussen de bergingen bieden een zichtrelatie tussen de woningen en de straat die van belang is voor sociale controle en de beleving van de straten. Er komen incidenteel individueel gebouwde bijgebouwen voor die zorgen voor een verrommeling van het straatbeeld door het onderbreken van de ritmiek. De bebouwingsritmiek en de eenheid in vormgeving en situering van de bergingen en carports op voorerven zijn van belang voor behoud van de ruimtelijke- en woonkwaliteit van de Wijert-zuid.

Diverse woningen in de Wijert-zuid zijn aan de voorzijde uitgebreid. Het vorige bestemmingsplan bood bij veel woningen hier de mogelijkheid toe. Om deze mogelijkheid te behouden is een binnenplanse ontheffing opgenomen voor het uitbreiden van het hoofdgebouw op het voorerf. Bij het toepassen van deze ontheffing is het van belang dat de uniforme uitstraling van de rij en de ritmiek van bebouwing langs de straat in stand worden gehouden. Ook het visuele contact tussen de straat en woning is een belangrijke voorwaarde in verband met sociale veiligheid.



Bouwingsstructuur Wijert-zuid

Villabuurt-west

De Villabuurt-west is een voortzetting van de ruim opgezette Villabuurt-oost, die aan de overzijde van de Verlengde Hereweg ligt. Daar waar de Villabuurt-oost gekenmerkt wordt door de gebogen straten, is het stratenpatroon van de Villabuurt-west rechthoekig.

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



Villabuurt-west



Bebouwingsstructuur Villabuurt-west

3.1.2 Groenstructuur

De hoofdgroenstructuur van het plangebied wordt gevormd door de groene zones aan de noord- en zuidzijde, de twee verbindingen hiertussen aan weerszijden van het plangebied, het groene wijkhart aan weerszijden van de Van Ketwich Verschuurlaan en het centrale wijkpark in de Wijert-zuid. Tussen het groen in het midden van de wijk en de groene randen zijn diverse verbindingen in de vorm van brede bermen en vijvers.

De Wijert-noord en -zuid liggen op de westelijke flank van de Hondsrug. De oostelijke rand van het plangebied valt samen met de voet van deze flank en wordt gemarkeerd door een laagte met een vijverzone. Aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door de groene zone langs de Julianaweg (A28). Kenmerkend voor de noordzijde is de afwisselende groene omgeving rond het historische Helperdiep. Aan de zuidzijde vormt het plangebied de stadsrand, hier is het uitzicht op het open landschap een bijzondere ruimtelijke kwaliteit. Centraal in het plangebied liggen enkele grote plantsoenen die op diverse manieren verbonden zijn met elkaar en met de groene randen.

Opvallend is het verschil in sfeer en vormgeving van het groen. In de Wijert-noord heeft het groen een meer formele uitstraling, met strakke vijvers, gazons en rozenperken. In de Wijert-zuid is het groen informeler ingericht met een natuurlijke uitstraling, slingerende vijvers en veel bosplantsoen.



Groenstructuur

Noordzijde; Helperdiepje en omgeving

Het gebied rondom het Helperdiepje is een knooppunt van ecologische verbindingen. Het gebied heeft een bijzondere groene kwaliteit en is ook vanuit historisch oogpunt waardevol. De zone wordt naast het Helperdiepje gevormd door een buitenluchtzwembad met ligweide (de Papiermolen) en een sportveld. Direct ten oosten van het plangebied wordt deze zone nog aangevuld met de Rooms-katholieke begraafplaats. De waarde van deze zone voor de wijk (en omliggende wijken) komt vooral voort uit de gebruikswaarde van het groen. Naast de historische-, ecologische- ruimtelijke- en gebruikswaarde heeft deze zone ook een betekenis als bufferzone tussen de wijk en de Zuidelijke Ringweg.

Zuidzijde; open landschap

Aan de zuidzijde vormt het plangebied de stadsrand. De plangrens ligt hier op de gemeentegrens. Het open landschap vormt een bufferzone in de richting van Haren. Behoud van de openheid van deze zone is van belang.

Oostzijde; Hora Siccamasingel en Bordewijklaan

Kenmerkend voor de oostzijde van het plangebied zijn de noord-zuid lopende vijvers langs de Hora Siccamasingel en achter de bebouwing langs de Bordewijklaan. Deze zone vormt een heldere begrenzing van de wijk. Ecologisch gezien is dit een waardevolle verbinding tussen de oude Helpermaar, die nog terug te vinden is in de gemeente Haren, en het Helperdiepje. De kwaliteit van de verbindingen van de vijvers onderling laat hier en daar nog te wensen over. In de Stedelijke Ecologische Structuur is deze zone dan ook aangeduid als een te ontwikkelen/verbeteren waterverbinding.



Hora Siccamasingel

Westzijde; Julianaweg (A28)

Aan de westzijde van het plangebied loopt een groene zone met een variërende breedte en uitstraling langs de Julianaweg (A28). Naast een functie als wandelgebied is dit een belangrijke schakel in de stedelijke ecologische structuur. Een goede aansluiting van de ecologische zone op het groen rond het Helperdiep is een belangrijk aandachtspunt. Op het onbebouwde perceel aan de noordzijde van de Van Eedenstraat ligt, vanwege externe veiligheid, de bouwgrens op een afstand van 30 meter uit de Julianaweg (A28) waardoor ruimte voor een goede ecologische verbinding ontstaat.

Ter hoogte van de Wijert-noord is de strook vrij smal en heeft weinig gebruikswaarde. Ter hoogte van de Wijert-zuid heeft de strook een grotere breedte en is deze voorzien van een padenstructuur waardoor de strook behalve een functie als buffer ook een gebruikswaarde heeft. Het verschil in inrichting en breedte van de strook is te verklaren door de ontstaansgeschiedenis. De Wijert-zuid is, in tegenstelling tot de Wijert-noord, aangelegd na de realisatie van de huidige vorm van de A28. De afstand van de bebouwing tot de snelweg is hier groter dan bij de Wijert-noord. De Wijert-zuid is ontworpen met de snelweg als context, bij de Wijert-noord is de snelweg als het ware tegen de wijk angeplakt.

Wijkhart; Vondellaan, Van Lenneplan, Vestdijklaan en Queridolaan

Het wijkhart van de Wijert wordt gevormd door een strook plantsoenen die haaks staat op de Van Ketwich Verschuurlaan. In en langs dit groene wijkhart staan diverse gebouwen met openbare en maatschappelijke functies, waaronder het wijkwinkelcentrum aan de Van Lenneplan. De omvang en inrichting van het groen geeft de belangrijke positie in de hoofdstructuur van de wijk aan. Kenmerkend is de open structuur; het groene wijkhart wordt begrensd en doorsneden door straten, waardoor het onderdeel is van de open verkavelingsstructuur van de Wijert-noord.

Ina Boudierplantsoen

Het Ina Boudierplantsoen vormt het groene hart van de Wijert-zuid. Dit wijkpark ligt verscholen achter de omliggende woonbuurten, die zijn vormgegeven als hoven. Vanuit deze hoven lopen doorsteekjes voor fietsers en voetgangers naar het Ina Boudierplantsoen. Het Ina Boudierplantsoen sluit hiermee aan bij de gesloten verkavelingsstructuur van de Wijert-zuid, net zoals het centrale wijkhart aansluit bij de open verkavelingsstructuur van de Wijert-noord.

De centraal gelegen plantsoenen hebben vooral een recreatieve betekenis. Hier is ruimte voor spel en ontmoeting voor diverse leeftijden. De verschillen in vormgeving en sfeer geven variatie in mogelijkheden.

Groene verbindingen binnen de wijk

Op een viertal plekken bevinden zich groene verbindingen tussen de centraal gelegen plantsoenen en de groene randen. In de Wijert-noord wordt het groene wijkhart met de randen verbonden via brede groene bermen langs de Bilderdijklaan en de PC Hooftlaan. De bermen zijn met plantsoenen en bomen ingericht.

In de Wijert-zuid wordt het groene wijkhart verbonden met de oostelijke flank door een vijver met begeleidende oever langs het Geert Teispad. De ruimtelijke kwaliteit van deze groenverbinding kan worden verbeterd. Wanneer de strook ten noorden van deze groenverbinding wordt herontwikkeld, moet rekening gehouden worden met voldoende maat voor de begeleidende oever. De bouwgrens komt op minimaal 12 meter uit de waterlijn. Het Ina Boudierplantsoen wordt aan de zuidzijde, via een vijver met begeleidend groen, verbonden met de oostelijke flank. Langs deze verbinding loopt een autovrij woonpad, zodat er woningen op de zone zijn georiënteerd zonder dat het beeld ontsierd wordt door blik op straat.

Het groen in de directe woonomgeving

Het groen in de directe woonomgeving bestaat uit privé-tuinen, collectieve tuinen en openbaar groen. Het karakter van de straten en stempels wordt in grote mate bepaald door de aanwezigheid van de verschillende soorten groen.

In en tussen de stempels in de Wijert-noord komen privé-tuinen en collectieve tuinen voor. De privé-voortuinen zorgen voor individuele expressie langs de straten, de achtertuinen zijn door de privacy belangrijk voor de woonkwaliteit binnen de stempels. De collectieve tuinen zorgen voor groen, licht en lucht rondom de gestapelde bebouwing. Voor wat betreft de gebruiksmogelijkheden is het collectieve groen divers ingericht. In het kader van de wijkvernieuwing zijn diverse collectieve tuinen opnieuw ingericht waardoor de gebruiksmogelijkheden en kwaliteit sterk verbeterd zijn.

De Wijert-zuid is vrijwel geheel opgebouwd uit grondgebonden woningen met privé-tuinen. In het noordelijke deel komen stempels voor waarin de woningen in korte rijen gedraaid ten opzichte van elkaar geplaatst zijn. Hier is zicht op zowel voor- als achtertuinen. In het zuidelijke deel van de Wijert-zuid komen grondgebonden woningen voor die met de voorzijde op de straat georiënteerd zijn, waarbij de achtertuinen grenzen aan andere achtertuinen of waarbij de achtertuinen grenzen aan het openbaar groen. Er is sprake van een zeer groene woonomgeving.

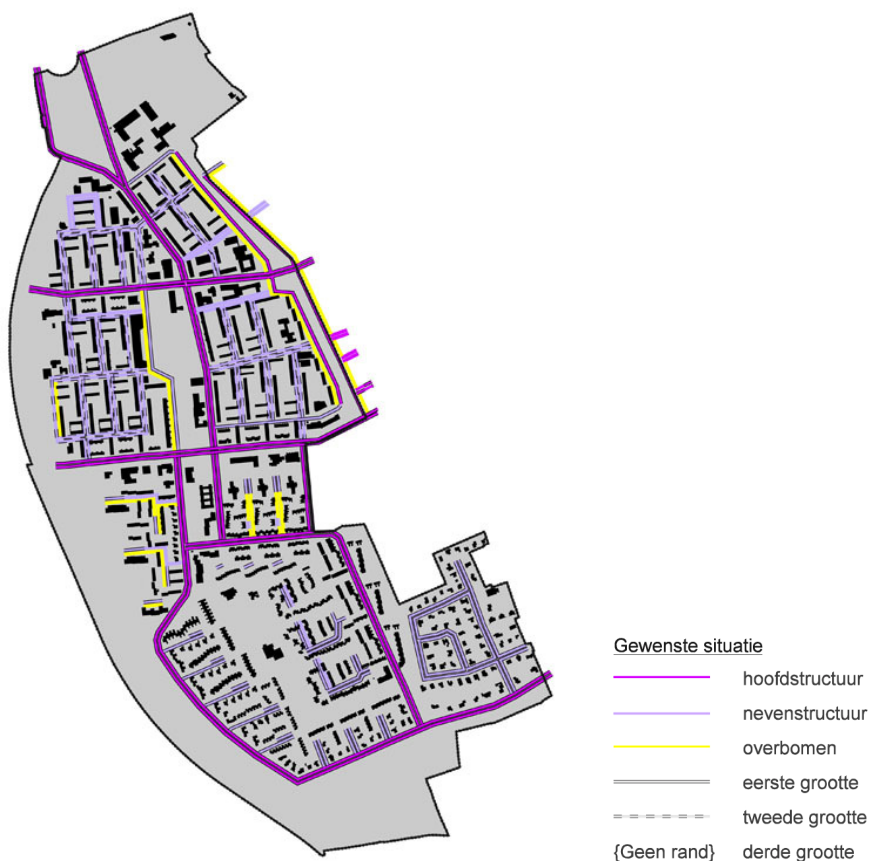
In de Villabuurt-west vormt het private groen een groot deel van het aanwezige groen. De Villabuurt ontleent de hoge woonkwaliteit voornamelijk aan de ruime opzet en het daarmee gepaard gaande vele groen.

Bomenstructuurplan

In het door de raad vastgestelde bomenstructuurplan is per straat aangegeven welke bomen de groene hoofdstructuur vormen van de stad. In de afbeeldingen is te zien waar deze liggen met daarbij vermeld of hier grote (1^e grootte) of kleine (2^e grootte) bomen wenselijk zijn. Op de volgende afbeeldingen is per straat te zien wat de kwaliteit van de bomen is en wat de gewenste situatie is.



Bomenstructuurplan, bestaande kwaliteit



Bomenstructuurplan, gewenste kwaliteit

Bomenhoofdstructuren zijn belangrijk voor de stedenbouwkundige structuren van de stad. Bomen zijn in de stad onmisbaar voor de ecologie, leefbaarheid, vermindering van fijnstof en de tempering van de opwarming van de aarde. Langs de volgende straten dient een dubbele bomenhoofdstructuur nagestreefd te worden met bomen van de eerste grootte (grootste bomen > 12m.): Vondellaan, Brailleweg, Van Ketwich Verschuurlaan, Bordewijklaan, Marcellus Emantslaan, Queridolaan.

Het is wenselijk dat er bij toekomstige herinrichtingen geïnvesteerd wordt in boomaanplant met ruime groeiplaatsinrichting. Voor bepaalde straten dient een bomennevenstructuur nagestreefd te worden omdat deze belangrijk is voor de woonkwaliteit van de wijk (zie kaartje). In het plangebied staan enkele monumentale gemeentelijke bomen. Deze kwalificatie betekent dat de gemeente extra zorg, aandacht en bescherming aan deze bomen geeft. Monumentale bomen staan in het park ten westen van de Papiermolen en aan de oost- en westzijde van de Hora Siccamingel.

3.1.3 Verkeersstructuur

Het plangebied heeft via de Hereweg en het Emmaviaduct een redelijk goede verbinding met de binnenstad. Via de Verlengde Hereweg heeft het plangebied een ontsluiting in zuidelijke richting. Met de Van Iddekingeweg en de Van Ketwich Verschuurlaan heeft de Wijert in oost-westrichting twee goede verbindingen met de woonwijken aan weerszijden van het plangebied. Via de Van Ketwich Verschuurlaan heeft het plangebied een aansluiting op het snelwegennet (A28). In het verlengde van de Van Ketwich Verschuurlaan ligt de Laan Corpus den Hoorn die een directe aansluiting krijgt op de A7. Hiermee krijgen de Laan Corpus den Hoorn en de Van Ketwich Verschuurlaan een grotere betekenis op het niveau van de stad. De aansluiting van de as Laan van de Vrijheid-Overwinningsplein-Van Iddekingeweg op de A7 wordt losgekoppeld, waardoor deze as niet meer op stedelijk niveau van belang is maar op het niveau van het zuidelijke stadsdeel.

Ten aanzien van de verkeersstructuur in de Wijert worden gedurende de bestemmingsplanperiode van tien jaar verder geen grootschalige ingrepen verwacht. Het bestaande wegenpatroon kan daarom conform de feitelijke situatie worden bestemd.

3.2 Functionele karakteristiek

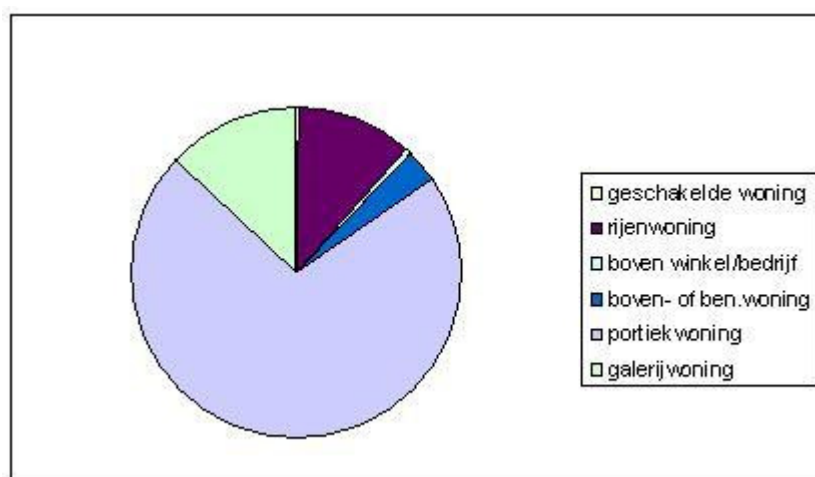
3.2.1 Wonen

Het bestemmingsplangebied bestaat uit twee delen: de Wijert-noord en de Wijert-zuid. Ook al suggereren de namen anders, in wezen is er sprake van twee afzonderlijke woonwijken. Ze verschillen van elkaar zowel historisch gezien (de Wijert-zuid is circa 15 jaar later gebouwd) als ruimtelijk. Ze worden van elkaar gescheiden door de Van Ketwich Verschuurlaan. Een en ander resulteert ook in andere woningtypen in de wijken en in een andere eigendomsvorm van die woningen.

In de Wijert-noord is al geruime tijd sprake van wijkvernieuwing, met een meer of minder gestructureerde aanpak, waardoor met name het zuidwestelijk kwadrant een aantal veranderingen heeft ondergaan. De Wijert-zuid is sinds haar ontstaan in de basis nog nauwelijks veranderd. Een grote ingreep die hier speelt is de omzetting van het voormalige Martinizekenhuisterrein naar een nieuwe woonwijk, Helpermaar. Dit gedeelte is echter buiten dit bestemmingsplan gelaten. In het totale gebied staan ruim 3900 woningen, en hierin wonen bijna 3800 huishoudens. Er staan circa 2650 woningen in de Wijert-noord. De Wijert-zuid is met een kleine 1300 woningen ongeveer half zo groot qua aantal woningen (en huishoudens).

De Wijert-noord

Voorals in de Wijert-noord is sprake van één dominant woningtype: de portieketagewoning (ruim 70%). Daarnaast komen galerijwoningen voor en ook rijenwoningen. Van alle woningen is 60% in eigendom bij een corporatie, meestal een sociale huurwoning, en 22% van de woningen zijn in eigendom bij de bewoner. De overige (huur-)woningen zijn verdeeld over de particuliere verhuur en de beleggershuursector. Door de wijkvernieuwing in de afgelopen jaren zijn er al meer koopwoningen gekomen, meestal eengezinswoningen in de plaats van de twee-laagse galerijflats. Recentelijk is een nieuwe galerijflat met lift opgeleverd, waar vroeger etagewoningen zonder lift stonden. De meeste ingrepen zijn gedaan in het gebied van Nijestee, het zuidwestelijk kwadrant. Nijestee heeft nog het plan de Rederijker op het programma staan; een combinatie van eengezins- en huurwoningen in de koopsector. Lefier en De Huismeesters zijn met plannen bezig (zie ook paragraaf 4.2).

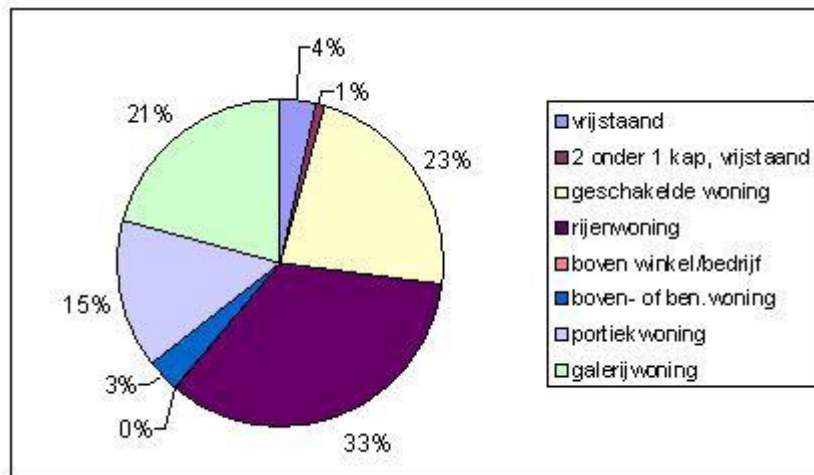


Woningtypen in de Wijert-noord

De diversiteit aan huishoudprofielen (typen huishoudens) in de Wijert-noord is redelijk groot. De grootste groepen zijn jonge singles en ouderen, hetgeen samenhangt met de leeftijd van de wijk en het type woning (redelijk klein en gestapeld). De oorspronkelijke gezinnen zijn oud geworden en soms ook verhuisd en daar zijn jonge singels voor in de plaats gekomen die ook enige tijd blijven 'hangen'. Vanwege dat laatste zijn er meer middelbare singles dan jonge stellen in de wijk, anders dan men misschien zou verwachten.

De Wijert-zuid

Het woningtype dat in de Wijert-zuid het meeste voorkomt is de rijenwoning (33%). Daarnaast komen ook de geschakelde woning en de galerijwoning veel voor. Het overgrote deel van de woningen in de Wijert-zuid zijn koopwoningen, dus in bezit van de bewoner (79%).



Woningtypen in de Wijert-zuid

De Wijert-zuid kan het beste getypeerd worden als een vergrijsde wijk. De groep ouderenhuishoudens is het grootste (36%) en daarnaast wonen er nog altijd veel gezinnen (24%). De derde groep zijn de middelbare stellen en vervolgens komen de middelbare singles.

3.2.2 Voorzieningen

De voorzieningen in het plangebied bevinden zich voornamelijk in en langs de structurende elementen. Dit zijn de centrale groenzone die van noord naar zuid loopt, de groenzones aan weerszijden van de Wijert-noord en de twee verbindende straten in oost-westrichting, Van Iddekingeweg en Van Ketwich Verschuurlaan.



Voorzieningen in het plangebied

Wijk- en buurtcentra

Centraal in de Wijert-noord ligt het wijkwinkelcentrum aan de Van Lennepleaan. Hier bevinden zich twee supermarkten, diverse winkels, dienstverlening en een horecazaak. Aansluitend op het winkelcentrum is in het nieuwbouwblok aan de Potgieterstraat achter het winkelcentrum op de begane grond ruimte bestemd voor dienstverlening.



Winkelcentrum Van Lennepleaan

In de Wijert-noord bevinden zich verder nog drie buurtcentra. Aan de Van Lennepleaan, op de kruising met de Van Schendelstraat, bevindt zich een strip met kleinschalige horeca, dienstverlening en detailhandel. Aan de Werumeus Buningstraat bevindt zich een strip met voornamelijk kleinschalige horeca, maar ook dienstverlening. Langs de P.C.Hoofthoeflaan bevindt zich een strip met een supermarkt. Wanneer deze supermarkt vertrekt is het wenselijk dat de locatie wordt ingevuld met meer kleinschalige detailhandel en dienstverlening. Planologisch gezien wordt de vestiging van een supermarkt echter niet uitgesloten.

In de Wijert-zuid bevindt zich aan de Merodelaan een buurtcentrum met een supermarkt en dienstverlening. Om het buurtcentrum vitaal te houden is vergroting van de supermarkt wenselijk. Vandaar dat het hele buurtcentrum de bestemming Detailhandel heeft gekregen. Planologisch is de bestaande dienstverlenende functie binnen deze bestemming ook toegestaan.

Maatschappelijke voorzieningen

De maatschappelijke voorzieningen bestaan voornamelijk uit scholen, kerken, kinderopvang, sociaal-medische voorzieningen, wijkgebouwen en dergelijke. Deze voorzieningen bevinden zich vrijwel allemaal in en langs de hoofdgroenstructuur. De bebouwing staat vaak centraal op het perceel, waardoor een solitaire uitstraling ontstaat en geen straatwand wordt gevormd. Hiermee onderscheidt deze bebouwing zich van de stempels en percelen met woonbebouwing waardoor de afwijkende functie (ten opzichte van wonen) wordt benadrukt.

3.2.3 Bedrijvigheid

Kantoren en dienstverlening

De kantoren en dienstverlening bevinden zich met name langs de Van Ketwich Verschuurlaan. Deze functies sluiten goed aan bij de ambities van deze stedelijke ontwikkelingsas.

Bedrijven

In het plangebied bevinden zich twee bedrijven. Aan de Brederostraat zit in de woonbuurt een autobedrijf en aan de Van Ketwich Verschuurlaan bevindt zich ter hoogte van de aansluiting op de A28 een benzinstation. Het autobedrijf is een onverwachte functie op deze plek. Hier zal dan ook geen uitbreidingsruimte geboden worden. Het tankstation heeft een logische en strategische plek.

Hoofdstuk 4 Ruimtelijke ontwikkeling

Het plangebied kent een aantal dynamische gebieden. Daarbinnen vinden ontwikkelingen van verschillende schaalgrootte plaats. De gebieden en ontwikkelingen worden hierna kort beschreven. Op een lager schaalniveau biedt het bestemmingsplan eveneens mogelijkheden voor perceelsgebonden ontwikkelingen aan de bestaande bebouwing.

4.1 Visie Laan Corpus den Hoorn - Van Ketwich Verschuurlaan

Door de directe aansluiting op de A7 verandert de betekenis van de Laan Corpus den Hoorn en de Van Ketwich Verschuurlaan in de hoofdstructuur van de stad enorm. Voor beide lanen is één visie opgesteld om op basis hiervan de verschillende ontwikkelingslocaties langs deze as in samenhang te kunnen ontwikkelen. Voor deze visie hebben de Hoogbouwnota en de manifestatie De Intense Stad als uitgangspunt gediend. De visie is nog niet vastgesteld door de gemeenteraad. In de visie is de as in tweeën opgedeeld, waarbij de Van Ketwich Verschuurlaan wordt vormgegeven als stadslaan en de Laan Corpus den Hoorn als parklaan. Alleen de Van Ketwich Verschuurlaan ligt binnen de grenzen van het voorliggende bestemmingsplan. Uitgangspunt voor ontwikkelingen langs de Van Ketwich Verschuurlaan is functiemenging in de vorm van wonen, kantoren en voorzieningen. De basishoogte van de bebouwing is 4 tot 10 bouwlagen, met hoogteaccenten op structuurbepalende punten.



Plangebied ontwikkelingsvisie Laan Corpus den Hoorn/Van Ketwich Verschuurlaan

4.2 Ruimtelijke ontwikkelingen

Binnen het plangebied vinden diverse ontwikkelingen plaats. Een aantal van deze ontwikkelingen is reeds uitgevoerd, een aantal is in uitvoering en van een aantal is de planvorming in ontwikkeling. Bij vier van deze ontwikkelingen is de planvorming onvoldoende ver gevorderd om deze mee te nemen in dit bestemmingsplan. Hieronder volgt per locatie een omschrijving van de ontwikkelingen. De ontwikkelingen op de met rood aangegeven locaties zijn niet opgenomen in dit bestemmingsplan, de met groen aangegeven locaties zijn wel opgenomen.



Ontwikkelingen in de Wijert

Van Eedenstraat (1)

Voor deze locatie zijn in het verleden diverse ideeën en initiatieven geweest. Vooralnog zijn er geen concrete uitwerkingen van plannen geweest. De huidige bestemming (Maatschappelijk) wordt gehandhaafd. In verband met eisen op het gebied van externe veiligheid is het bouwvlak aan de kant van de A28 op 30 meter uit de rijstrook gelegd. Doordat het bouwvlak op de plankaart is verkleind ten opzichte van het vorige bestemmingsplan, is het bebouwingspercentage vergroot van 50% naar 60%. De bouw mogelijkheden blijven hiermee ongeveer gelijk. Aan het bouwvlak is een hoogte van 11 meter toegekend. Hiermee sluit de hoogte aan bij de schaalgrootte van de omgeving.

Liquid City, Vondellaan – Van Iddekingeweg (2)

In het kader van de manifestatie Intense Stad is een plan met gemengd en gestapeld programma ontwikkeld voor deze locatie. Onzeker is of de plannen voor deze locatie uitgevoerd gaan worden. Omdat het plan onvoldoende is uitgewerkt en er geen procedures zijn gevolgd is het plan niet opgenomen in dit bestemmingsplan. Voor het ontwikkelen van deze locatie zal een zelfstandige bestemmingsplanprocedure gevolgd moeten worden.

Streeklaboratorium, Van Ketwich Verschuurlaan 92 (3)

In de ontwikkelingsvisie Laan Corpus den Hoorn/Van Ketwich Verschuurlaan is op deze locatie een basishoogte van 4 tot 10 bouwlagen aangegeven met één hoogteaccent tot maximaal 15 bouwlagen. De planontwikkeling voor deze locatie is niet ver genoeg gevorderd om deze bouwmogelijkheden in dit bestemmingsplan over te kunnen nemen. Voornamelijk wordt de huidige bestemming met de huidige bouwmogelijkheden overgenomen. Voor het ontwikkelen van deze locatie zal een zelfstandige bestemmingsplanprocedure gevolgd worden.

Buurtcentrum de Wijert-zuid, Vestdijklaan–Bordewijklaan (4)

Voor deze locatie is een initiatief geweest voor een hoogteaccent (10/11 bouwlagen) als markering van de openbare groenzone direct ten noorden van deze locatie. De planvorming is echter onvoldoende ver gevorderd en concreet om het plan op te nemen in dit bestemmingsplan. Voor het eventueel ontwikkelen van deze locatie zal een zelfstandige bestemmingsplanprocedure gevolgd moeten worden.

Wijkvernieuwing in de nabije toekomst

Naast deze vier locaties zijn op termijn ontwikkelingen te verwachten in het zuidoostelijke kwadrant van de Wijert-noord. Woningcorporatie De Huismeesters werkt samen met de Gemeente Groningen aan een wijkvernieuwingplan voor dit gebied. Op dit moment zijn er nog geen concrete plannen. De planvorming kan derhalve niet worden meegenomen in dit bestemmingsplan.

Couperusstraat (a)

De reeds gesloopte seniorenwoningen voldeden al langere tijd niet aan de geldende kwaliteitseisen/wensen voor woningen. In het kader van de herontwikkeling in de Wijert zijn voor deze locatie ruimtelijke randvoorwaarden en een bouwenveloppe opgesteld. Een belangrijk uitgangspunt voor de ruimtelijke randvoorwaarden is het behoud van de stempelstructuur. De basis van de nieuw te realiseren woningen bestaat uit twee bouwlagen, optioneel kan een terugliggende derde laag gerealiseerd worden. Deze herontwikkeling is in dit bestemmingsplan opgenomen.

Van Iddekingeweg – Luykenstraat (b)

In het kader van de manifestatie Intense stad is een ontwerp gemaakt voor herontwikkeling van deze locatie. Het plan bestaat uit een combinatie van grondgebonden woningen in twee en drie lagen en een appartementengebouw in elf bouwlagen. In het appartementengebouw is op de begane grond een voorzieningenfunctie opgenomen. Het totale complex is voorzien van een verdiepte plint waarin de parkeervoorziening ten behoeve van de woningen is opgenomen. Voor de realisatie van het bouwplan is een stedenbouwkundig plan gemaakt. De ruimtelijke en functionele aspecten van het stedenbouwkundig plan zijn overgenomen in dit bestemmingsplan.

Spiegelstraat (c)

Voor deze locatie is een bouwplan ontwikkeld met een woongebouw van vijf bouwlagen. Het bouwplan sluit in richting en volume aan op de bestaande bouwblokken aan de Spiegelstraat. Door een verspringing van het blok ten opzichte van het zuidelijk gelegen bouwblok vindt aansluiting plaats met het noordelijk gelegen winkelblok dat het profiel aan de noordzijde van de Spiegelstraat vernauwt. Er wordt gebouwd binnen de grens van het bestaande bouwblok en in de bestaande noord-zuidgerichte verkaveling. De ruimtelijke compositie binnen het bouwblok blijft hiermee in evenwicht. De vernieuwing en de transformatie van de bestaande functie naar wonen past in de intentie van de wijkvernieuwing de Wijert-noord.

School, Multatulistraat (d)

Door de schaalvergroting bij onderwijsinstellingen is de uitbreiding noodzakelijk voor het functioneren van de school. De plek is goed bereikbaar en niet geschikt als woningbouwlocatie in verband met de ligging zo dicht langs de snelweg. De locatie leent zich dan ook prima voor het scholencluster dat ontstaat door de uitbreiding. Langs de locatie loopt een ecologische zone. De uitbreiding blijft op voldoende afstand van de ecologische zone en vormt zodoende geen bedreiging hiervoor. Vanaf de Multatulistraat gezien, ligt de uitbreiding achter een flatgebouw van 4 bouwlagen. De uitbreiding wordt in 1 bouwlaag gebouwd en het terrein tussen het flatgebouw en de uitbreiding krijgt een kwalitatieve, groene inrichting. Tegelijk met het uitbreidingsplan is een inrichtingsplan gemaakt waarmee het terrein aan kwaliteit wint. Er ontstaat een situatie met een groen en vriendelijk ingericht binnenterrein, waarmee de woonkwaliteit voor het flatgebouw behouden blijft.

Potgieterstraat (e)

De voormalige bebouwing op deze locatie is in het kader van de wijkvernieuwing gesloopt. Het reeds gerealiseerde bouwplan bestaat uit vier bouwlagen boven een halfverdiepte parkeergarage. De gekozen oplossing past in de bebouwingsstructuur van de wijk die in de zestiger jaren in een zich repeterende zogenaamde stempelstructuur is gebouwd. Door het blok evenwijdig aan de winkels te bouwen wordt de achterkant van de winkels, waar de bevoorrading plaatsvindt, afgeschermd door bebouwing. De winkels en de woningen vormen zo één blok waarvan de winkels aan de ene kant en de woningen aan de andere de 'mooie' kant vormen. De laaddeuren en blinde achterkant van de winkels, de entree van de parkeergarage en de parkeerplaatsen voor winkels en woningen liggen aan de tussenliggende Potgieterstraat. Er ontstaat op deze manier een bouwblok met een voorkant aan de Van Lenneplaan. De andere voorkant is georiënteerd op het binnenterrein van de zogenaamde stempel. In de halfverdiepte parkeergarage kunnen veertig auto's geparkeerd worden. Daarboven zijn in vier lagen appartementen gebouwd. Op beide kanten van het gebouw zijn op de begane grond verhuurbare ruimtes gesitueerd ten behoeve van buurtfuncties of functies die een relatie hebben met de woningen erboven (bijvoorbeeld paramedische dienstverlening). In de Potgieterstraat bevinden zich achtenveertig parkeerplaatsen. Door de situering van het blok wordt de achterkant van het winkelcentrum aan het oog onttrokken. De woningen zijn georiënteerd op het groene 'binnenterrein'.

Da Costastraat (f)

De voormalige bebouwing op deze locatie is in het kader van de wijkvernieuwing gesloopt. De vervangende nieuwbouw bestaat uit twee rijen met in totaal 35 grondgebonden woningen en een woonzorgvoorziening. De nieuwbouw vindt aan weerszijden van de Da Costastraat plaats. De nieuwe bebouwing wordt nagenoeg geheel op dezelfde plek gebouwd als de gesloopte bebouwing. De bouwgrenzen op de plankaart zijn afgestemd op de nieuwbouw. Om de parkeercapaciteit te vergroten/optimaliseren wordt de Da Costastraat heringericht.

De Meester, Van Ketwich Verschuurlaan 102 (g)

In het kader van de manifestatie Intense stad is een ontwerp gemaakt voor herontwikkeling van deze locatie. Het plan bestaat uit twee volumes, een volume van vijf lagen met kantoren langs de Van Ketwich Verschuurlaan en haaks daarop een volume van 16 lagen met appartementen. Beide volumes zijn alleen op het begane grondniveau met elkaar gekoppeld. Half verdiept bevindt zich onder het gebouw een stallingsgarage met bergingen en parkeerplaatsen. Aan de oost- en zuidzijde wordt tegen de opgaande wanden van deze stallingsgarage een groen talud gelegd. De planlocatie maakt onderdeel uit van een strook met voorzieningen die aan de zuidkant van de Van Ketwich Verschuurlaan van west naar oost door de Wijert loopt. Hiermee wordt een scheiding gevormd tussen de Wijert-noord en de Wijert-zuid. Aan de noordkant houdt deze strook enige afstand tot de weg. Op deze manier wordt ruimte gegeven aan een groene inrichting om zo een al te directe confrontatie met de woningen aan de noordkant van de weg te voorkomen. In zijn opzet sluit het nieuwbouwproject aan bij de stempelstructuur van deze woningen. Dit komt tot uitdrukking in een lager volume langs de weg, dat zich zowel qua hoogte- als lengtemaat voegt naar de bestaande bebouwing, en een hoger element, dat juist haaks op de weg staat. Ook redenerend vanuit de planlocatie zelf leidt dit tot een logische opzet. Op deze manier wordt de Van Ketwich Verschuurlaan goed begeleid, zonder dat de bebouwing al te nadrukkelijk aanwezig is. De zuidzijde van de planlocatie verdient speciale aandacht. De overgang tussen de voorzieningenstrook en de woningen van de Wijert-zuid wordt ten oosten van de open groene zone gemarkeerd door een waterpartij. Aan de westkant is de aansluiting directer. De achtertuinen van de hier aanwezige laagbouw kijken op de voorziene nieuwbouw uit. Handhaving en versterking van de groene elementen langs de zuidelijke rand van de planlocatie, tezamen met de voorgestelde bouwkundige maatregelen, waarborgen de privacy van zowel bewoners van bestaande woningen, als van de te realiseren appartementen. Voor de realisatie van het bouwplan is een stedenbouwkundig plan gemaakt. De ruimtelijke en functionele aspecten van het stedenbouwkundig plan zijn overgenomen in dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 5 Randvoorwaarden

5.1 Milieu

5.1.1 Inleiding

Het plangebied is in het noorden voornamelijk een woongebied. Aan de westkant wordt het plangebied begrensd door de A28 en in het noorden door de A7. In het zuiden loopt de plangrens parallel met de gemeentegrens met Haren. De oostkant grenst aan de bestemmingsplannen Helpman en Coendersborg. Hierna wordt ingegaan op de belangrijkste milieu-aandachtspunten in het plangebied.

5.1.2 Geluid

Wegverkeerslawaai

In het plangebied liggen drukke wegen die onder de werkingssfeer van de Wet geluidhinder vallen. Deze zijn (met daarbij aangegeven de breedte van de geluidzone, gemeten vanaf de as van de weg):

- de A7: 400 meter
- de A28: 400 meter
- de Van Ketwich Verschuurlaan: 350 meter
- de Vondellaan: 200 meter
- de Van Iddekingeweg: 200 meter

De geluidbelasting vanwege deze wegen op nabijgelegen geluidgevoelige objecten, zoals woningen, is op veel plekken hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Dit heeft geen gevolgen voor de bestaande situatie. Nieuwe situaties, zoals de bouw van geluidgevoelige objecten, doen zich niet voor in dit bestemmingsplan. Mogelijke planontwikkelingen in het plangebied hebben hun eigen planprocedure ('projectbestemmingsplan'). De overige wegen in het bestemmingsplan zijn 30 km-wegen en niet zoneplichtig in het kader van de Wet geluidhinder. In het (recente) verleden is voor diverse locaties binnen het plangebied in samenhang met een vrijstellingsbesluit op grond artikel 19 WRO reeds een hogere waarde vastgesteld. Deze hogere waarden blijven onverkort van kracht. Dit geldt ook voor het tracé-besluit van 22 mei 2002 voor onder meer de A7. Een hogere waarde behoeft daarom niet te worden aangevraagd voor dit bestemmingsplan. De huidige leefomgevingskwaliteit, met inachtneming van de getroffen maatregelen in kader van het tracébesluit en diverse hogere waarde-procedures, is vanuit het oogpunt van verkeerslawaai voor het plangebied acceptabel.

Industrielawaai en spoorweglawaai

Het plangebied ligt niet in de industrielawaaicontouren van de industrieterreinen Groningen West & Hoogkerk en Groningen Zuid Oost. Dit betekent dat er op grond van de Wet geluidhinder geen beperkingen zijn vanwege industrielawaai voor het plangebied. Voor het plangebied is spoorweglawaai eveneens niet van toepassing.

5.1.3 Geur en luchtkwaliteit

Luchtkwaliteit

In de Wet luchtkwaliteit zijn de luchtkwaliteitsnormen vastgelegd voor onder meer stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Deze normen garanderen een minimaal beschermingsniveau voor de burgers. In deze wet zijn luchtkwaliteitsnormen vastgelegd voor onder meer: stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀), koolmonoxide (CO), benzeen (C₆H₆), zwaveldioxide (SO₂), lood (Pb) en benzo(a)pyreen. Hiervan zijn NO₂ en PM₁₀ het meest relevant omdat in Nederland alleen voor deze twee stoffen regelmatig en/of op ruime schaal normoverschrijdingen voorkomen. Korthedshalve wordt hier gesproken van de 'Wet luchtkwaliteit', die op 15 november 2007 in werking is getreden. Formeel gaat het hier echter om de *Wet van 11 oktober 2007 tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen)*.

Berekening luchtkwaliteit

De voornaamste bron van luchtverontreiniging in Groningen is het wegverkeer. De bijdrage van het lokale verkeer aan de luchtverontreiniging wordt berekend met behulp van het wettelijk voorgeschreven CAR-model. Dit model is mede gebaseerd op gegevens van het Landelijke Meetnet Luchtkwaliteitnet. Zo worden in het model ook de zogenoemde achtergrondconcentraties verdisconteerd (ofwel de luchtverontreiniging van bijvoorbeeld bedrijven, huishoudens en van verder afgelegen bronnen) die worden bepaald op basis van het Landelijke Meetnet Luchtkwaliteit. Ten behoeve van het bestemmingsplan de Wijert is nagegaan wat de concentraties zijn van de genoemde luchtverontreinigende stoffen en of er luchtkwaliteitsnormen worden overschreden. De concentraties zijn berekend voor de Van Iddekingeweg, de Van Ketwich Verschuurlaan en de A28. Wegens de verhoogde ligging en/of aanwezigheid van schermen had voor de A28 eigenlijk het VLW-model moeten worden gebruikt. Met dit model kunnen echter geen prognoseberekeningen worden gemaakt. Daarom is voor de toekomstige situatie ook voor deze weg gebruik gemaakt van het CAR-model. Met daarbij nadrukkelijk als kanttekening, dat de voor deze weg berekende concentratie van NO₂ en fijn stof in 2017 moeten worden beschouwd als een worst case situatie. De ontsluitingsweg Vondellaan is in dit luchtonderzoek niet meegenomen omdat de verkeersintensiteit op deze weg een stuk lager is dan op de twee hierboven beschreven ontsluitingswegen. De Weg der Verenigde Naties valt buiten het bestemmingsplangebied van de Wijert. Daarom is deze weg niet meegenomen in het onderzoek voor de Wijert. Voor de Weg der Verenigde Naties zal een apart bestemmingsplan worden opgesteld. Daarbij zal dan ook de invloed van de Weg der Verenigde Naties op de luchtkwaliteit in het omliggende gebied, waaronder de Wijert, worden meegenomen

Invoer verkeersgegevens

Voor de situatie in 2007 zijn de verkeerscijfers van 2004 uit het verkeersmodel Regio Groningen - Assen (RGA), versie 1.2. gebruikt. Voor de situatie in 2017 zijn uit hetzelfde model de prognosecijfers voor 2020 gebruikt. De normen en de (berekende) luchtkwaliteit worden weergegeven in een aantal tabellen:

1. totaaloverzicht: luchtkwaliteitsnormen, huidige situatie en prognoses
2. concentraties van NO₂ in 2007 en 2017
3. concentraties van PM₁₀ in 2007 en 2017
4. aantal dagen met een overschrijding van PM₁₀ in 2007 en 2017

Conclusie

Alle onderzochte situaties voldoen aan de luchtkwaliteitsnormen. Dit betekent, dat er vanwege de luchtkwaliteit geen belemmeringen zijn voor de vaststelling van het bestemmingsplan de Wijert.

Geur

Er zijn geen belangrijke geurbronnen nabij het plangebied.

5.1.4 Bodemkwaliteit

Gelet op de beschikbare gegevens van het plangebied de Wijert dient men er rekening mee te houden dat bij de geplande bestemmingswijzigingen of bouwactiviteiten, bodemonderzoek en/of bodemsanering nodig is om aan te tonen dat het terrein geschikt is voor het beoogde gebruik. Binnen het plangebied bevinden zich diverse locaties die verdacht zijn van een ernstige bodemverontreiniging. De verdachtmaking kan het gevolg zijn van bodembedreigende activiteiten in het verleden of van een eerder bodemonderzoek. De locaties waar een geval van ernstige bodemverontreiniging is vastgesteld zijn in onderstaande tabel opgenomen. Er is bekeken of er een sanering heeft plaatsgevonden en of er na sanering nog zorgmaatregelen gelden.

Locaties met een ernstige bodemverontreiniging

Globislocatie	Naam	Beoordeling verontreiniging	Sanering uitgevoerd?	Zorg na sanering?
GO001400606	Van Ketwich Verschuurlaan 82, Verl Hereweg 165/	Ernstig, geen spoed	Volledig	Nvt
GO001401145	Rijksweg A28 / Julianaweg, wegbermen	Ernstig, niet urgent	Deels	5
GR001400099	Van Ketwich Verschuurlaan 106	Ernstig, niet urgent	Volledig	Nvt
GR001400264	Van Lenneplaan 267 - 393	Ernstig, niet urgent	Volledig	Nvt
GR001400271	Van Schendelstraat 11 - 13	Ernstig, niet urgent	Volledig	Nvt
GR001400302	Weg der Verenigde Naties, Rijksweg A7	Ernstig, niet urgent	Deels	Nvt
Zorgmaatregelen en gebruiksbepalingen na sanering 1. bestemmingswijzigingen melden bij bevoegd gezag Wbb 2. leeflaag in stand houden 3. verharding in stand houden 4. monitoring grondwater 5. verbod graafactiviteiten 6. grondwateronttrekkingssysteem aanwezig				

In het plangebied hebben veel ophogingen en dempingen plaats gevonden en zijn ondergrondse tanks aanwezig waardoor de bodem plaatselijk verontreinigd kan zijn. Daarnaast is bekend dat naast de A28 een geluidswal is aangelegd met bouw- en sloofafval. Hier is overigens geen ernstige verontreiniging aangetoond. Bij ontwikkelingen en functiewijzigingen in dit gebied moet zorgvuldig worden gekeken naar de bekende gegevens en de actuele bodemkwaliteit. Het verrichten van bodemonderzoeken en het uitvoeren van eventuele saneringswerkzaamheden is een verantwoordelijkheid van de veroorzaker, de eigenaar en/of de belanghebbende. De gemeente ziet er op toe dat het onderzoek of de sanering op de juiste manier wordt uitgevoerd. De inventarisatie van de gegevens over bodemkwaliteit voor dit bestemmingsplan is uitgevoerd op 28 juli 2008. De inventarisatie is gebaseerd op de op dat moment bij de Milieudienst beschikbare gegevens over (potentiële) ernstige verontreinigingen. Dagelijks worden gegevens aangeleverd en bijgewerkt. Voor een actuele situatie of voor informatie over individuele locaties verwijzen wij daarom naar www.eloket.groningen.nl.

5.1.5 Externe veiligheid

Inleiding

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, LPG en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen. De term 'externe' veiligheid wordt gehanteerd omdat het (overlijdens)risico van derden centraal staat. Het gaat om mensen die niet deelnemen aan de activiteit die het overlijdensrisico met zich meebrengt.

Wettelijk kader

Het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI, 2004) bevat veiligheidsnormen voor bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. De Circulaire 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' (RNVGS, 2004) geeft normen voor de veiligheid bij het vervoer van gevaarlijke stoffen. Beide kaders verplichten gemeenten rekening te houden met externe veiligheid bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Hierbij moeten veiligheidsafstanden op basis van het plaatsgebonden risico worden gebruikt en moet de hoogte van het groepsrisico worden bewaakt.

Het *plaatsgebonden risico* is het risico buiten een inrichting of langs een transportroute, 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 de transportroute. De maatgevende grenswaarde voor het PR is de zogenaamde 10^{-6} -contour. Deze contour verbindt plaatsen in de omgeving van de risicobron met een even hoog plaatsgebonden risico. Binnen de 10^{-6} -contour mogen geen nieuwe kwetsbare objecten (zoals bijvoorbeeld woningen en scholen) worden geplaatst.

Het *groepsrisico* is de kans per jaar dat een groep van tenminste 10 personen tegelijk overlijdt als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting of een transportroute én een ongewoon voorval binnen die inrichting of langs een transportroute waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

Inventarisatie risicobronnen

In deze paragraaf wordt de risicosituatie voor het plangebied geschetst. Hiervoor heeft een risico-inventarisatie plaatsgevonden. De inventarisatie bestaat uit het in beeld brengen van alle potentiële risicobronnen in het plangebied of in de omgeving. Vervolgens is de invloed op het plangebied vastgesteld.

Hieronder staan de resultaten van de risico-inventarisatie:

1. Risicovolle inrichtingen:
 - zwembad De Papiermolen, opslag chloorbleekloog, Papiermolenlaan 3;
 - LPG-tankstation Esserberg, Rijksstraatweg 14 (Haren).
2. Buisleidingen:
 - ten zuiden van het plangebied (gemeente Haren); geen buisleidingen in het plangebied.
3. Transport gevaarlijke stoffen:
 - Wegen: A28, Julianaweg en A7/N7, Weg der Verenigde Naties.
 - Waterwegen: komen niet voor in of nabij het plangebied (het Noord-Willemskanaal betreft geen transportroute voor gevaarlijke stoffen).
 - Spoorweg: komen niet voor in of nabij het plangebied.

Ruimtelijke consequenties inventarisatie

De aanwezigheid van risicobronnen heeft ruimtelijke consequenties als er 10^{-6} -risicocontouren (PR) of invloedsgebieden over het plangebied liggen. In en nabij het plangebied zijn een aantal risicobronnen aanwezig die een ruimteclaim leggen op hun omgeving:

1. Risicovolle inrichtingen

Binnen het plangebied bevindt zich één risicovolle inrichting. In het gebouw van zwembad De Papiermolen aan de Papiermolenlaan is een tank aanwezig met 3.000 liter chloorbleekloog.



Effectcontour opslag chloorbleekloog

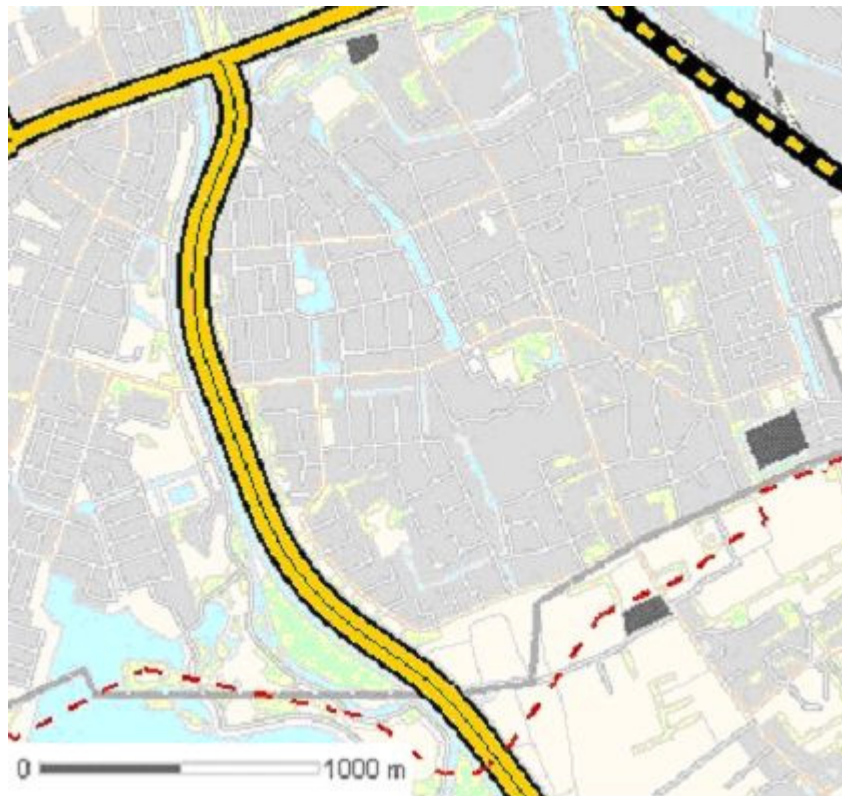
Deze inrichting valt niet onder het BEVI. Volgens de Leidraad Risico-inventarisatie geldt voor een opslag van deze omvang geen plaatsgebonden risicocontour (PR 10^{-6}). De 1% letaliteitsgrens ligt volgens de leidraad op 110 meter vanaf de tank. Deze contour komt aan de zuidzijde, waar de woonbebouwing in dit plangebied aanwezig is, niet buiten de erfgrans van het zwembadcomplex. Voor de externe veiligheid levert deze inrichting geen knelpunt op.

Daarnaast zijn geen risicovolle inrichtingen in of dicht bij het plangebied aanwezig. Bij het tankstation aan de Ketwich Verschuurlaan vindt geen verkoop van LPG plaats. Als gevolg hiervan valt deze inrichting niet onder het BEVI en bestaan er geen externe veiligheidscontouren.

Ten zuiden van de Wijert, aan de Rijksstraatweg 14 (in de gemeente Haren), bevindt zich een tankstation met verkoop van LPG. De afstand tussen deze inrichting en het plangebied bedraagt circa 200 meter. Vanwege deze grote afstand is het LPG-tankstation niet van invloed op de veiligheidssituatie van het plangebied.

2. Buisleidingen

In het plangebied liggen geen hogedrukgasbuisleidingen. De dichtstbijzijnde leiding snijdt ten zuiden van het plangebied de A28 en loopt enigszins parallel aan de plangrens in noordoostelijke richting naar het gasontvangstation Haren Esserweg. Het betreft een leiding met een diameter van 12 inch en een ontwerpdruk van 40 bar. Deze leiding komt op geen enkele plaats dichters dan 150 meter bij het plangebied. Voor de externe veiligheid levert deze leiding geen knelpunt op.



Ligging buisleiding ten opzichte van het plangebied

3. Wegen

In het westelijke deel van het plangebied loopt de snelweg A28 en in het noordelijke deel grenst het plangebied aan de snelweg A7/N7. Deze beide transportroutes zijn aangewezen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Plaatsgebonden risico

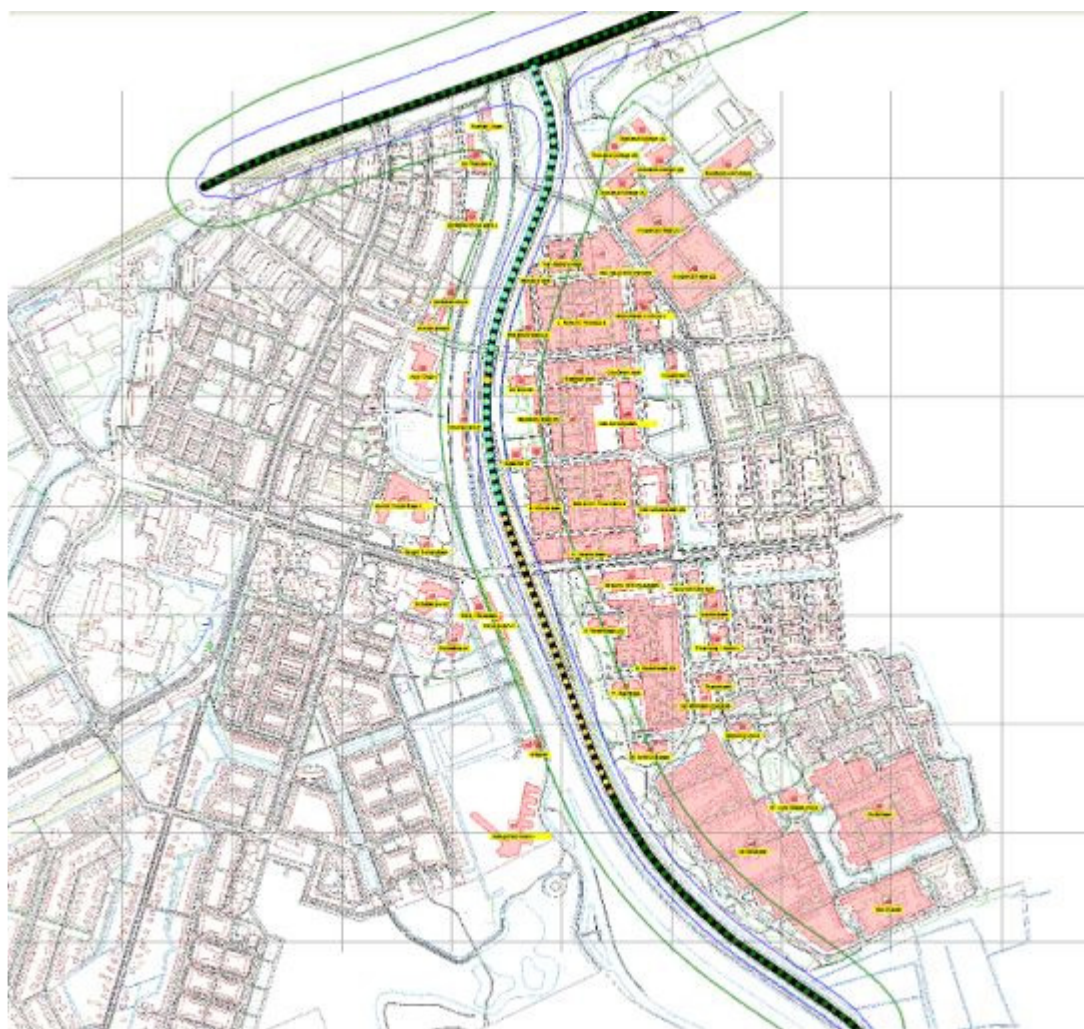
Uit de in 2006/2007 door het Ministerie van Verkeer en Waterstaat uitgevoerde tellingen blijkt dat het PR (met een kans van 10^{-6} per jaar) voor zowel de A28 als de A7 op de weg zelf ligt. Dit betekent dat het PR ten gevolge van het wegtransport geen belemmering vormt voor het bestemmingsplan en dat aan de wettelijke verankerde grenswaarden wordt voldaan.

Basisnet

Het Basisnet is een netwerk van infrastructuur van rijkswegen, spoor- en waterwegen dat robuust bestand is tegen de toename van transport van gevaarlijke stoffen zonder dat in de toekomst nieuwe veiligheidsknelpunten ontstaan. Op dit moment wordt door verschillende ministeries gewerkt aan een landelijke Basisnet. Vooruitlopend op de vaststelling van het landelijke Basisnet heeft de provincie Groningen aanbevolen om de aan- en afvoerroutes van de Eemshaven en het chemiepark Delfzijl te voorzien van een 30 meter veiligheidszone. Hiermee wordt rekening gehouden in het bestemmingsplan. Binnen een zone van 30 meter rondom de twee transportassen is geen *nieuwbouw* toegestaan. Hiermee wordt voldaan aan de wens van de provincie. Hierbij dient te worden opgemerkt dat in de bestaande situatie wel bebouwing staat op minder dan 30 meter vanaf de A28. Dat geldt voor de Molukse kerk aan de Van Eedenstraat (21 meter vanaf de A28) en de hoogbouw (4-hoog) aan de Multatulistraat (24 meter vanaf de A28). Aangezien het om bestaande bebouwing gaat, wordt voldaan aan de wensen van het Basisnet.

Groepsrisico

De invloedsgebieden van de vervoersassen waarbinnen het groepsrisico moet worden bekeken, liggen voor een groot deel over het plangebied. Met behulp van het rekenprogramma RBM-II zijn berekeningen gemaakt van het groepsrisico van de A28 en de A7. Conform de Circulaire RVGS moet rekening te worden gehouden met een mogelijke toename van het vervoer in de toekomst. Daarom is ook een berekening met geprognosticeerde vervoersgegevens uitgevoerd.



Invloedsgebieden van de A28 en de A7

Uit het onderzoek blijkt dat het groepsrisico laag is voor de bestaande situatie en duidelijk beneden de oriëntatiewaarde blijft. De oriëntatiewaarde vormt een belangrijke ijkwaarde voor ruimtelijke ontwikkelingen. Deze waarde wordt bij voorkeur niet overschreden. Ook bij een berekening gebaseerd op de vervoersprognose wordt de oriëntatiewaarde niet overschreden.

Het bestemmingsplan kent een tweetal mogelijkheden voor ontwikkeling/nieuwbouw binnen het invloedsgebied. Het betreft geen hoogbouw, maar vervangende nieuwbouw, inbreiding met binnenplanse vrijstelling of het toevoegen van een woonlaag op bestaande bebouwing. Teneinde de mogelijke invloed van deze ontwikkelingen op de hoogte van het groepsrisico na te gaan, is een tweetal berekeningen uitgevoerd waarbij de ontwikkelingen zijn meegenomen. Uit deze risicoberekening blijkt dat ook de realisatie van de ontwikkelingsmogelijkheden in de toekomst niet zal leiden tot een noemenswaardige verhoging van het groepsrisico. Aan de landelijke normering wordt hiermee voldaan. Aangezien het groepsrisico niet toeneemt als gevolg van het bestemmingsplan, is een verantwoording van het groepsrisico niet nodig.

Conclusie

Het voorgaande samenvattend bestaat op grond van externe veiligheid geen bezwaar tegen de vaststelling van het bestemmingsplan.

5.1.6 Bedrijvigheid in het plangebied

Het plangebied is in het noorden voornamelijk een woonwijk met tussen de woningen door stroken met detailhandel en bedrijvigheid. Aan het begin van de Van Ketwich Verschuurlaan, na de afslag van de A28, is een benzinestation gevestigd. Daarnaast bevinden zich in de woonwijk nog winkelcentra, een aantal verzorgings-/verpleegthuizen, een openbare bibliotheek, een zwembad, buurtcentra, kerken en een groot aantal scholen. Buiten het plangebied liggen er op dit moment geen bedrijven die van grote invloed zijn op het plangebied.

Bestaande en toekomstige bedrijven die zijn gelegen tussen of nabij woningen, moeten passen binnen de categorieën 1 en 2, zoals die door de VNG in "Bedrijven en Milieuzonering" zijn beschreven, of hebben een belasting die vergelijkbaar is met een categorie 1- of 2-bedrijf. Het laatste zal door het bedrijf moeten worden aangetoond. De bestaande bedrijven met een hogere categorie kunnen binnen het plangebied worden gehandhaafd. Het betreft hier:

- Zwembad De Papiermolen, Papiermolen 3 categorie: 4
- Wijkpost Zuid van de gemeente Groningen, Van Schendelstraat 1 categorie: 3
- Essent gasdrukregelmeetsstation aan Van Ketwich Verschuurlaan categorie: 3
- Laboratorium voor infectieziekten, Van Ketwich Verschuurlaan 92 categorie: 3

Op dit moment veroorzaken de hierboven inrichtingen geen overlast voor de omgeving. Bij vertrek van de inrichting zal hiervoor in de plaats maximaal een categorie 2 inrichting kunnen komen. Het tankstation aan de Van Ketwich Verschuurlaan is categorie 2. Er vindt geen verkoop van LPG plaats.

Thuiswerken is mogelijk in het plangebied. Het betreft hier aan huis gebonden beroepen (bijvoorbeeld advocaat, fysiotherapeut). Hierbij is de uitoefening van het beroep ondergeschikt aan het wonen. Voor de meeste van deze beroepen is geen vergunning nodig in het kader van de Wet milieubeheer.

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

5.1.7 Beheer

De inzameling van afval in het plangebied dient conform het gemeentelijk beleid plaats te vinden. Het plangebied is aangewezen als een gebied waarin wordt ingezameld met behulp van ondergrondse containers, minicontainers en gemeenschappelijke voorzieningen. Bij nieuwbouw kan daarvan gemotiveerd worden afgeweken.

5.1.8 Duurzaamheid

Duurzaamste stad van Nederland

De gemeente Groningen heeft de ambitie uitgesproken om van Groningen de duurzaamste stad van Nederland te maken. Hiervoor heeft het college in 2007 een duurzaamheidsvisie vastgesteld. Vanuit de ambitie de duurzaamste stad te worden, ligt een focus op de thema's 'energie' en 'de kwaliteit van de leefomgeving'. De duurzaamheidsvisie is uitgewerkt in: 'het Beleidskader duurzaamstestad.groningen.nl' en de 'Routekaart Groningen Energieneutraal⁺ 2025'. Vastgelegd is hoe de stedelijke ontwikkeling en de leefomgevingskwaliteit duurzaam ontwikkeld kunnen worden en hoe de gemeente de stad klaar wil maken voor de effecten van klimaatverandering. Beschreven is hoe, met wie, waarmee en wanneer deze ambitie wordt nagestreefd: door te streven naar 'CO₂-neutraal' met een extra 'plus' op energiebesparen.

De Groningse energieladder

Voor de projecten binnen het plangebied geldt de Groningse energieladder. Deze kent in volgorde van belangrijkheid de volgende prioriteiten: energievrij, vermindering van energieverbruik, gebruik en productie van duurzame energie, efficiënt gebruik van fossiele brandstoffen, compensatie van fossiele energiebronnen. Binnen elk nieuwbouw- of renovatieplan moet de energieladder meegenomen worden. Er dient bijvoorbeeld aandacht te worden geschonken aan een optimale isolatie en aan productie en gebruik van duurzame energie. Ook dient bekeken te worden of er energiebronnen in de buurt van nieuwbouwprojecten zijn, bijvoorbeeld: restwarmte van verzorgingstehuizen en kantoren. Het gebruik van aardwarmte in de vorm van warmte-/koude-opslag in de bodem in combinatie met warmtepompen, is een duurzaam alternatief voor verwarming door middel van aardgas. Daarnaast wordt bij grote projecten, zoals bij de wijkvernieuwing, gekeken naar een centraal gebruik van duurzame energie in combinatie met het inrichten van de omgeving. Op deze wijze is een optimaal gebruik van duurzame energiebronnen en maximale efficiëntie mogelijk. Binnen renovatieprojecten moet worden gestreefd naar een (energetische) verbetering /stijging van minimaal 2 energielabels. Bijvoorbeeld van energielabel D naar energielabel B. Waar mogelijk moet (minimaal) label B gehaald worden.

Kwaliteit van de leefomgeving

In dit bestemmingsplan komt de duurzame leefomgeving tot uitdrukking in de manier waarop wordt omgegaan met ecologie, groen, water, geluid, lucht, veiligheid en bodem. Hierdoor wordt het aspect duurzaamheid goed verankerd.

Overige (duurzaamheids)aspecten

Op het gebied van materiaalgebruik is het gewenst gebruik te maken van materialen, die gerecycled kunnen worden of herwinbaar zijn. Hiertoe dienen materialen tevens zodanig te worden toegepast dat deze na sloop eenvoudig kunnen worden gescheiden en geschikt zijn voor hergebruik. Bij het gebruik van materialen dient uitloging naar de bodem, het grondwater en het oppervlaktewater zoveel mogelijk te worden voorkomen. Aanvullende eisen over duurzaam bouwen zijn terug te vinden in het Nationale pakket duurzame woningbouw (NPDW) en het Nationale pakket duurzame utiliteitsbouw (NPDU). Ook in de toolkit duurzame woningbouw, april 2005, uitgeverij Aeneas [isbn: 90-75365-72-1] bevat relevantie informatie over de milieukwaliteit van maatregelen. Daarnaast is het computerprogramma GPR nieuwbouw (van W/E adviseurs) geschikt om afwegingen in het te gebruiken materiaal te kunnen maken. Daarnaast zijn er de minimale eisen uit het Bouwbesluit, alsmede het intentiebesluit Groninger WoonKwaliteit (GWk).

5.2 Ecologie

Huidige kenmerken en waarden

Dit naoorlogse stadsdeel kenmerkt zich door redelijke oppervlakten groen. Het zijn buitenzwembaden, sportvelden, gazonpartijen, geluidswallen en parkgroen. Het zuidelijk deel heeft, door de grotere woningkavels waarop zich door de jaren fors groen ontwikkeld heeft, hogere natuurwaarden.

Ecologisch gezien zijn vooral de kerngebieden Julianapark, Papiermolen, Ina Boudierplantsoen, vijvers en groen Van Lenneplaan en geluidswal de Wijert van belang. Hier leven belangrijke deelpopulaties van onder andere verschillende en beschermde vleermuissoorten, marters, egels, amfibieën, vlinders en vooral veel typische stadsvogelsoorten. Geluidswal de Wijert ligt op voedselrijke tarra. Boom- en struikstructuren zijn hier goed ontwikkeld. De kruidlaag is door de hoge voedselgraad echter zeer soortenarm. Het Ina Boudierplantsoen, met haar centrale ligging in het zuidelijk deel, heeft door de flinke oppervlakte en grote variatie in structuren en soorten een hoge ecologische kwaliteit.



Rijk en gevarieerd groen maar een ontbrekende kruidenvegetatie in het Ina Boudierplantsoen

De verbindingzone geluidswal de Wijert, en de te ontwikkelen verbindingzones Hora Siccama, Bordewijklaan en de Vestdijklaan zijn de vitale groenaders die de kerngebieden voor genoemde diergroepen ontsluiten en verbinden. Verschillende vleermuissoorten gebruiken de boomstructuren en of waterpartijen als trekroute en foerageergebied. De trekroutes zijn wettelijk beschermd. Behoud en versterking van deze zones is van groot belang. Genoemde kerngebieden en verbindingzones zijn vastgesteld op de Stedelijke Ecologische Structuurkaart van 2007/2008. Genetische uitwisseling en klimaatopwarming vragen om duurzame goed functionerende verbindingen.



Ecologische verbinding Vestdijklaan

Optimale stadsverbindingen zijn minimaal 25 meter breed en bevatten een boom, struik en kruidlaag om voor een doelsoort als wezel en egel passeerbaar te zijn. Bij langere verbindingzones zijn aansluitende kleinere groengebieden als ondersteuning van belang. Denk hierbij vooral aan de kleine “groene longen” langs de Bordewijklaan. Alle boomstructuren in het gebied zijn waardevol voor vogels en vleermuizen als nestplaats, voedselvoorziening en trekroute.

Waterstructuur

Naast de bestaande vijvers in parken, liggen de ecologisch waardevolle vijvers en waterstructuren met name aan de oostkant van het plan : Hora Siccama en Bordewijklaan . Deze wateren zijn belangrijke biotopen voor vissen, watervogels, amfibieën, libellen en vleermuizen. Water en oevervegetaties zijn hier relatief niet of slecht ontwikkeld.



Waterstructuur langs de Bordewijklaan

Gewenste ontwikkeling

Voor alle groenstructuren geldt dat er gestreefd wordt naar behoud en ontwikkeling. Boom- en struikstructuren bieden voldoende variatie. Kruidenvegetaties ontbreken volledig in het Ina Boudierplantsoen als ook langs de waterstructuren. Hier liggen wensen en kansen om voor insecten als vlinders, zweefvliegen en bijen nieuw leefgebied te vormen door het omvormen van delen van het gazon in kruidenvegetaties. Tevens kunnen in de kruidlaag onder de bomen van geluidswal de Wijert en het Ina Boudierplantsoen stinzenplanten vegetaties ontwikkeld worden zodat er meer variatie en beleving ontstaat.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen geldt als uitgangspunt niet alleen het behoud van de genoemde kerngebieden en verbindingzones maar juist ook het veiligstellen en ecologisch functioneel houden van zuidelijke ecologische “stadspoorten” – geluidswal de Wijert en waterstructuur Bordewijklaan – als verbinding of aansluiting met het buitengebied en met de nationale Ecologische Hoofdstructuur. Voor ecologische wateren geldt dat gestreefd wordt naar een hogere waterkwaliteit (sanering riooloverstorten), doorzicht, doorstroming, ondergedoken waterplanten en het ontwikkelen van ecologische oevers. Bij de meeste vijvers is het doorzicht nog onvoldoende en ontbreken de ecologische oevers. Inrichting en beheer van alle ecologische structuren moet afgestemd zijn op het Doelsoortenbeleid zuid.

Overige aandachtspunten

De bouwwijze van huizen in dit stadsdeel kenmerken zich voor een groot deel door het ontbreken van holten en spleten in daken en gevels. Deze holten zijn van belang voor waardevolle stadsdieren als gierzwaluwen, huismussen, roodstaarten en verschillende vleermuissoorten. De aantallen van deze soorten nemen stadsbreed af. Gierzwaluwnestplaatsen zijn jaarrond beschermd. Bij renovatie en nieuwbouwplannen is het noodzakelijk voorzieningen voor deze soorten als randvoorwaarde op te nemen. Door middel van quickscans en zonodig nader onderzoek dienen de ruimtelijke ontwikkelingen getoetst te worden aan Flora- en faunawet als ook aan het stedelijke ecologisch beleid. Bij nieuwbouw moet tevens nadrukkelijk ingezet worden op het realiseren van dakvegetaties. Deze dragen in een intense stad in hoge mate bij aan verhoging van de kwaliteit van de leefomgeving.

5.3 Waterbeheer

5.3.1 Huidige situatie

Algemeen

Het gebied de Wijert is te verdelen in de Wijert-noord en de Wijert-zuid. De wijk wordt gescheiden door de Van Ketwich Verschuurlaan. De gemiddelde maaiveldhoogte in de Wijert-noord bedraagt NAP+1.00 m (bron stedelijke wateropgave). De gemiddelde maaiveldhoogte in de Wijert-zuid NAP+0.80 m (bron stedelijke wateropgave). Het plangebied heeft met betrekking tot riolering en waterhuishouding overlap met de aangrenzende wijken. Relevante zaken uit het aangrenzend gebied zijn daarom ook benoemd.

Op de plankaart zijn bepaalde gebieden bestemd als Groen. Deze gebieden bevatten feitelijk echter ook watergangen die onderdeel uitmaken van de waterstructuur in de wijk. Water maakt echter deel uit van de bestemming Groen.

Onderstaand wordt de bestaande waterhuishouding en riolering beschreven.

Riolering

In bijna het gehele gebied is een gemengd rioolstelsel aanwezig. De bergingscapaciteit is ruim 10 mm, met een pompoevercapaciteit van 0,7 mm/h. Op een enkele locatie is een gescheiden rioolstelsel aangelegd.

Watersysteem

De watergangen in de Wijert-zuid en -noord en Villabuurt-west zijn onderling verbonden en worden bemalen. Ook de watergangen in Helpman west zijn onderling verbonden en worden bemalen. In Helpman west ligt ook de bovenloop van het Helperdiepje. Deze watergang loost vrij op de boezem.

Wateropgave

In het gehele bebouwde gebied is voldoende water aanwezig om overlast te voorkomen. De maximale waterstandstijgingen zijn maximaal 85 cm. Het gebied ten zuiden van de Vestdijklaan in de Wijert-zuid is momenteel ingericht als weiland. In de stedelijke wateropgave is dit gebied aangemerkt als risicogebied voor een situatie 1 x 100 jaar + 10 %.

5.3.2 Ruimtelijke ontwikkelingen

Algemeen

De natuurlijke relatie van water met zijn omgeving ligt in steeds sterkere mate (mede) ten grondslag aan de ruimtelijke ontwikkeling. Het water als mede-orderend principe. Water legt verbindingen tussen bodem, natuurlijke ontwikkeling en de gesteldheid en beleving van de woon- en werkomgeving. Bij de planvorming wordt in een vroegtijdig stadium overleg met waterbeheerders gezocht (watertoets). Doel is hierbij tot een zo natuurlijk mogelijk watersysteem te komen, dat is afgestemd op duurzame ontwikkeling, natuurlijke ontwikkeling en geohydrologie van het gebied. In deze paragraaf wordt eerst de waterhuishouding besproken, vervolgens wordt de riolering beschreven. Tot slot wordt een link gelegd tussen bouwmaterialen en het water.

Waterhuishouding

Bij nieuwbouw moet rekening gehouden worden met de gevolgen van een toename van verhard en bebouwd oppervlak. Door verdere verstedelijking zal regenwater sneller tot afstroming komen. Voor het bestaande watersysteem betekent dit een extra belasting en zal er meer water geborgen moeten worden. Compensatie in de vorm van oppervlaktewater is hierbij vereist. Als vuistregel wordt een compensatie van 10% van de toename van het verhard en/of bebouwd oppervlak in de vorm van oppervlaktewater geëist. Op dit moment betreft het een bestaande woonwijk. Tijdens herstructurering of nieuwe ontwikkelingen moet met bovenstaande rekening gehouden worden. Eventuele afwijkingen dienen de instemming van het waterschap te hebben.

Riolering

In het huidige gebied ligt grotendeels een gemengd rioolstelsel. Op enkele plaatsen ligt een gescheiden stelsel in de grond dat rechtstreeks afvoert op het oppervlaktewater. Voor herstructureringslocaties moet onderzocht worden of rechtstreekse afvoer van 'schoon' afvoerend oppervlak gerealiseerd kan worden. Indien dit niet mogelijk is moet tijdens de bouw wel rekening gehouden worden met mogelijke aansluiting op een gescheiden stelsel in de toekomst. Hiervoor dienen twee huisaansluitleidingen ter plaatse van de kavelgrens aangeboden te worden. Eén voor het vuile water en één voor het schone hemelwater. Afkoppeling bij aanpassing aan de gemengde gemeentelijke riolering is dan eenvoudig te realiseren. Om de belasting van neerslag op de gemengde riolering te beperken zijn de volgende technische mogelijkheden ter beschikking:

- Parkeerplaatsen uitvoeren in waterdoorlatende bestrating of grasbetonstenen;
- Toepassen van vegetatiedaken;
- Wegen uitvoeren in (doorlatende) bestrating.

Bovenstaande technische oplossingen geven vorm aan de gewenste trits vasthouden, bergen afvoeren. Voor de uitvoering van plannen moet instemming van gemeente en waterschap op de planvorming gegeven worden.

Bouwmaterialen

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

Watertoets

In het kader van de watertoets zal nadere uitwerking van de principes van afwatering en ontwatering in relatie tot de waterkwaliteit en de waterkwantiteit moeten plaatsvinden in overleg met de waterbeheerder. Het waterschap vervult een adviserende en toetsende rol.

5.4 Kabels en leidingen

Door het plangebied lopen geen kabels en leidingen die in het bestemmingsplan een specifieke regeling behoeven. De 'gewone' kabels en leidingen zijn zonder meer toegestaan in het plan.

Hoofdstuk 6 Juridische toelichting

6.1 Algemeen

Het voorliggend bestemmingsplan de Wijert voorziet in een actueel en adequaat juridisch kader voor beheer en ontwikkeling van het plangebied. Het is een plan op basis van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Daarmee kunnen met direct recht bouwvergunningen worden verleend. De gekozen bestemmingen en de daarbij behorende regels geven helder aan welke functies op welke plaats zijn toegestaan. Om de nodige flexibiliteit te waarborgen zijn tevens ontheffingen en wijzigingsbevoegdheden opgenomen.

Dit bestemmingsplan is gemaakt conform de *Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008* en *Strakke Plannen, Handboek Bestemmingsplannen Gemeente Groningen*. Daarin zijn de regels gestandaardiseerd. De bestemmingsregels zijn opgemaakt in een vaste indeling en bevatten in principe voor elke bestemming achtereenvolgens: een bestemmingsomschrijving, bouwregels, nadere eisen, ontheffing van de bouwregels, specifieke gebruiksregels, ontheffing van de gebruiksregels, aanlegvergunningstelsel.

Het bestemmingsplan is digitaal gemaakt. Het is raadpleegbaar via het internet (www.bestemmingsplannen.groningen.nl). Vooralsnog heeft een digitaal plan geen juridische status. Er kunnen dan ook geen rechten aan ontleend worden. Een toelichting op de bestemmingen is gegeven in paragraaf 6.3.

6.2 Geldende bestemmingsplannen en overige regelingen

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

Nr.	(Bestemmings)plan	Vastgesteld door de gemeenteraad	Goedgekeurd door gedeputeerde staten
Ha1	Uitbreidingsplan, regelende de bestemming in hoofdzaak voor gronden gelegen in het landelijke gebied van de gemeente Haren	15 november 1956	4 oktober 1957, nummer 859, eerste afdeling
Ha2	Partiële herziening van het uitbreidingsplan regelende de bestemming in hoofdzaak voor gronden gelegen in het landelijke gebied van de gemeente Haren	8 februari 1962	5 juli 1966, nummer 873/45 eerste afdeling
41	Omgeving Hoornse Diep	8 februari 1954, nummer 7	14 mei 1954, nummer 4001/100, 1e afdeling
74	De Wijert	1 december 1958, nummer 14	
80	De Wijert (toepassing artikel 23 van de bebouwingsvoorschriften)		20 mei 1960, nummer 4679/39, 1e afdeling
85	(toepassing artikel 23 van de bebouwingsvoorschriften)		2 september 1960, nummer 14048/10, 1e afdeling
86	De Wijert (toepassing artikel 23 van de bebouwingsvoorschriften t.b.v. de bebouwing van westen van de Hora Siccamasingel)		9 december 1960, nummer 19925/55, 1e afdeling
138	De Wijert III	28 november 1966, nummer 10	11 april 1967, nummer 1528/103, 1e afdeling
143	De Wijert IV (drie terreinen gelegen ten zuiden van de Brederostraat en ten noorden van de Van Ketwich Verschuurlaan)	12 juni 1967, nummer 4	6 februari 1968, nummer 15774/47, 1e afdeling
175	De Wijert Zuid A		
193	De Wijert Zuid I	18 februari 1974, nummer 29	24 december 1974, nummer 11538/11, 2e afdeling
197	De Wijert Zuid I (toepassing artikel 6 lid 2 van de bebouwingsvoorschriften)	9 juli 1975, nummer 15958 SB	30 september 1975, nummer 18.831/13, 2e afdeling
208	De Wijert Zuid I (1e toepassing artikel 23 van de bebouwingsvoorschriften)	19 oktober 1976, nummer 59	8 februari 1977, nummer 31.546/5, 2e afdeling
212	De Wijert Zuid AI	29 september 1976, nummer 16	3 mei 1977, nummer 7447/2m, 2e afdeling
215	De Wijert Zuid I (2e toepassing artikel 23 van de bebouwingsvoorschriften)	7 juni 1977, nummer 29	13 september 1977, nummer 16494/3a, 2e afdeling
260	De Wijert VI (Multatulistraat)	2 juni 1980, nummer 13	20 januari 1981, nummer 21.033/4/12, 2e afdeling
277	De Wijert Zuid I	11 november 1980, nummer 2b	27 januari 1981, nummer 31219/5/16, 2e afdeling

Nr.	(Bestemmings)plan	Vastgesteld door de gemeenteraad	Goedgekeurd door gedeputeerde staten
289	Verlengde Hereweg West IV		
295	De Wijert Zuid All	8 juni 1983, nummer 25	4 oktober 1983, nummer 19.559/40/30, 2e afdeling
317	De Wijert Zuid All (Bordewijklaan)	18 juni 1984, nummer 54	3 september 1985, nummer 21/072/36/8, afdeling WPZ
337	Julianaweg-Rijksweg A28		
351	De Wijert V, 1e herziening	27 juni 1991, nummer 36	

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

Regeling	Vastgesteld door de gemeenteraad	Goedgekeurd door gedeputeerde staten
Uniforme voorschriften openbaar vaarwater	29 mei 1997	25 augustus 1997, nummer 97/9203/RRB
Uniforme voorschriften prostitutiebedrijven	28 maart 2001	25 juni 2001
Aanvullende voorschriften gebruik	25 juli 1994	20 oktober 1994
Uniforme voorschriften bijgebouwen	7 maart 1977	24 april 1978, nummer 12573/29 2e afdeling
Uniforme voorschriften industrieterreinen	21 april 1975	22 juni 1976, 14146 LLL 2e afdeling

6.3 Artikelsgewijze toelichting

In de navolgende subparagrafen komen achtereenvolgens aan de orde:

- de regelingen voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- de regeling voor vrije beroepsactiviteiten en bedrijfsmatige activiteiten bij woningen;
- de toelichting per bestemming.

De twee eerstgenoemde regelingen hebben betrekking op het merendeel van het plangebied. Het zijn in feite de basisregelingen. Daar waar in dit bestemmingsplan wordt afgeweken van deze basisregeling is dit in de toelichting per bestemming aangegeven.

6.3.1 Toelichting regeling bijgebouwen, aan- en uitbouwen

Bijgebouwenregeling

De bijgebouwenregeling in dit bestemmingsplan is gebaseerd op het uitgangspunt dat er een ruimtelijke en functionele hiërarchie moet zijn 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 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 en dergelijke. In de gebruiksbepalingen zijn deze niet gewenste vormen van gebruik uitdrukkelijk aangemerkt als met de bestemming strijdig gebruik.

Bij de in dit plan opgenomen bijgebouwenregeling is rekening gehouden met de bouwmogelijkheden die het Besluit bouwvergunningstvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken (Bblb) met betrekking tot bouwvergunningstvrije bijgebouwen en aan- en uitbouwen biedt. De bebouwingmogelijkheden van het Bblb ten aanzien van voor- en zijerf moeten -het karakter van deze gronden in aanmerking nemende- voldoende worden geacht. Verdere bebouwing op het voor- en zijerf bij de woning is daarom in het plan in beginsel niet toegestaan. Volgens het plan komt daarom alleen het achtererf voor verdergaande bebouwingmogelijkheden in aanmerking, zij het alleen ten behoeve van (aangebouwde en vrijstaande) bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde. De in het plan toegestane oppervlakte aan aanbouwen en bijgebouwen op het achtererf is maximaal 50 m². In geen geval mag het achtererf voor meer dan 50% bebouwd worden. Dit is blijkens de anticumulatieregeling van het Bblb inclusief oppervlakte van de daarin genoemde vergunningstvrije bouwwerken.

Ter verduidelijking dienen de volgende twee voorbeelden.

Voorbeeld 1: Er is sprake van een situatie waarin het (oorspronkelijke) achtererf voor 40% is bebouwd met bijgebouwen, waarvoor bouwvergunning is verleend. Voor het vergunningstvrij oprichten van bouwwerken ingevolge het Bblb resteert dan nog 10%.

Voorbeeld 2: Er is sprake van een situatie waarin het (oorspronkelijke) achtererf voor 40% is bebouwd met ingevolge het Bblb zonder bouwvergunning opgerichte bouwwerken. Voor het met bouwvergunning oprichten van bijgebouwen et cetera resteert dan nog 10%.

Voor de aan het hoofdgebouw aangebouwde bijgebouwen geldt dat deze gemeten vanuit (het verlengde van) de achtergevel van de woning geen grotere diepte dan 4 meter mogen hebben.

Aan- en uitbouwenregeling

Het plan kent geen afzonderlijke regeling met betrekking tot aan- en uitbouwen. De mogelijkheden die het Bblb biedt worden hier voldoende geacht. Dit betekent dat, voor zover een aan- of uitbouw niet op basis van het Bblb als vergunningstvrij bouwwerk kan worden opgericht, moet worden gekeken of de in dit plan opgenomen bebouwingregeling met betrekking tot het hoofdgebouw hier mogelijkheden biedt. Een aan- of uitbouw is namelijk niets anders dan de uitbreiding van het hoofdgebouw.

In het plan is een ontheffingsmogelijkheid opgenomen voor het toelaten van aan- en uitbouwen op zij- en achtererf. Het zal dan gaan om aan- en uitbouwen die niet voldoen aan de criteria voor vergunningstvrij bouwen conform het Bblb en (bovendien) niet aan de in dit bestemmingsplan genoemde criteria ten aanzien van het hoofdgebouw. De ontheffing zal in voorkomend geval kunnen worden toegepast, voor zover de situatie daar aanleiding toe geeft of mogelijkheden biedt, bijvoorbeeld als sprake is van een minder gunstige situering van het hoofdgebouw of als het erf voldoende ruimte biedt.

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

Indien aan gronden en bouwwerken een woonbestemming of -functie is gegeven is het in het algemeen verboden deze te gebruiken op een wijze of tot een doel in strijd met de woonbestemming. Een ander gebruik dan wonen is niet toegestaan.

Vrije beroepen

In dit bestemmingsplan is geen regeling opgenomen met betrekking tot het uitoefenen van een zogenaamd vrij beroep in de woning. Omtrent dit onderwerp is in de loop van de 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 oprichten van dergelijke gebouwen bij de woning en 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 zowel het oprichten van gebouwen voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep als het gebruik daarvan een ontheffingsbevoegdheid ex artikel 3.6 lid 1 onder c Wro opgenomen. Daarbij zijn voor wat de toelaatbaarheid betreft criteria opgenomen met betrekking tot eventuele verkeersaantrekkende werking, het zich verdragen met de woonfunctie en de status van de aanvrager. In voorkomend geval kan de maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen (inclusief praktijkruimten) worden vergroot tot 70 m². Het daarop betrekking hebbende maximale bebouwingspercentage mag hierbij eveneens worden verhoogd.

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 onder andere aanbouwen en bijgebouwen zonder bouwvergunning worden opgericht, die strekken tot vergroting van het woongenot. Het begrip “woongenot” moet hier, voor 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 ontheffingsregel 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 ontheffingsmogelijkheid 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 ontheffingsmogelijkheid is gebonden aan een maximum aantal vierkante meters. De ontheffingsbevoegdheid is geregeld in de bouw- en de gebruiksbepalingen.

6.3.3 Toelichting per bestemming

Inleidende regels

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

Bestemmingsregels

In de artikelen 4 tot en met 20 zijn de (dubbel)bestemmingen opgenomen. Onderstaand is per artikel een korte uitleg gegeven over de manier waarop het in de toelichting beschreven beleid, de huidige situatie, de visie, de randvoorwaarden en de uitgangspunten zijn vertaald in de bestemmingen.

Artikel 4 Bedrijf

Op een tweetal locaties in het plangebied is de bestemming Bedrijf gelegd. Dit betreft het garagebedrijf aan de Brederostraat en het tankstation aan de Van Ketwich Verschuurlaan, beide vallend in milieucategorie 2. Ten opzichte van deze milieucategorie geldt een afstandsnorm van 30 meter. Bij een eventuele beëindiging van deze bedrijven mag hier zonder meer een ander categorie 2-bedrijf gevestigd worden. Boven het garagebedrijf zijn woningen toegestaan. Met een aanduiding is het verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg planologisch geregeld.

Artikel 5 Centrum

De bestemming Centrum omvat het winkelcentrum aan de Van Lenneplaan. Er is ruimte voor detailhandel en horeca-1, -2 en -3. Ook de aanwezige dienstverlenende bedrijven zijn geregeld in deze bestemming. De afzonderlijke detailhandels-, horeca- en dienstverlenende vestigingen zijn niet specifiek aangeduid, waardoor deze functies onderling uitgewisseld kunnen worden. Op de verdiepingen boven het winkelcentrum is wonen toegestaan.

Artikel 6 Detailhandel

De supermarkt en het naastgelegen makelaarskantoor op de hoek Bordewijklaan-Vestdijklaan zijn opgenomen in de bestemming Detailhandel. In de bestemmingsomschrijving is tevens horeca-1 en -2 opgenomen, waarmee ook deze functie bij recht is toegestaan in de betreffende panden.

Artikel 7 Gemengd

De bestemming Gemengd is van toepassing op een drietal locaties: de hoek P.C.Hoofthoek-Hora Siccamingel, de hoek Werumeus Buningstraat-Couperusstraat en de hoek Van Schendelstraat-Van Lenneplaan. Deze bestemming onderscheidt zich van de twee voorgaande bestemmingen door de bedrijven die op deze locaties, naast de overige vestigingen, mogelijk zijn. Boven deze functies mag worden gewoond.

Artikel 8 Groen

De bestemming Groen omvat de hoofdgroenstructuur in het plangebied, zoals in hoofdstuk 3 beschreven. Ten behoeve van de standplaats tegenover het winkelcentrum aan de Van Lenneplaan is in de bestemming Groen een aanduiding standplaats opgenomen. Het groen aan de zuidzijde van het plangebied, dat nog een semi-agrarische functie heeft, is eveneens van deze bestemming voorzien. Hiervoor is in de bestemmingsomschrijving agrarisch medegebruik opgenomen.

Artikel 9 Kantoor

In de bestemming kantoor komt de visie voor de Van Ketwich Verschuurlaan tot uitdrukking. Deze visie gaat uit van functiemenging langs de Van Ketwich Verschuurlaan in de vorm van wonen, kantoren en voorzieningen. De kantoorlocaties zijn specifiek bestemd en van een bouwvlak voorzien. Tevens is een aanduiding parkeerdek opgenomen voor de ontwikkeling van De Meester op de Hotelschoollocatie.

Artikel 10 Maatschappelijk

In het plangebied komen diverse maatschappelijke voorzieningen voor. Het gaat hierbij om scholen, kerken, kinderdagverblijven, activiteitencentra, zorgvoorzieningen en sportvoorzieningen. Door deze voorzieningen onder één en dezelfde bestemming te brengen is uitwisseling mogelijk en kunnen per locatie meerdere functies worden toegestaan. Ten behoeve van de standplaats bij de sporthal De Wijert is in de bestemming Maatschappelijk een aanduiding standplaats opgenomen.

Artikel 11 Recreatie

Op het openluchtzwembad De Papiermolen is de bestemming recreatie gelegd. In deze bestemming is opgenomen dat het terrein voor dagrecreatie mag worden gebruikt. De hoofdbebouwing op het terrein is voorzien van de aanduiding dienstverlening ten behoeve van de hier gevestigde dienstverlenende bedrijven. Buiten het bouwvlak is bebouwing ten behoeve van het zwembad toegestaan tot een bebouwingspercentage van 5% en een maximale bouwhoogte van 4 meter.

Artikel 12 Sport

De bestemming Sport is van toepassing op Sportpark De Wijert in het noorden van het plangebied. Er is ruimte voor voorzieningen ten behoeve van sportbeoefening. In de bij de bestemming behorende bouwregels is een bebouwingspercentage van 5% en een maximale bouwhoogte van 4 meter opgenomen.

Artikel 13 Tuin

Aan meerdere locaties in de Wijert-zuid (voortuin Vestdijklaan, achtertuinen Ter Braaklaan, achtertuinen Bordewijklaan) is de bestemming Tuin toegekend. Op deze gronden is geen bebouwing toegestaan, maar is alleen ruimte voor tuin behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen woning(en).

Artikel 14 Verkeer

De bestemming Verkeer omvat de verkeersstructuur in het plangebied. Het gaat hier om alle wegen en woonstraten. Binnen de bestemming zijn eveneens fiets- en voetpaden, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, bermen en groenvoorzieningen, oevers, taluds, waterlopen en waterpartijen toegestaan. Voor de bloemenkraam aan de Bordewijklaan is een aanduiding standplaats opgenomen op de plankaart.

Artikel 15 Water

De bestemming Water is van toepassing op alle vijvers in het plangebied en op het Helperdiepje in het noorden. Deze vormen tezamen de waterstructuur van de wijk. Er is ruimte voor water, bermen en groenvoorzieningen, bruggen, dammen en duikers.

Artikel 16 en 17 Wonen-1 en Wonen-2

Het bestemmingsplan kent een tweetal woonbestemmingen. Het onderscheid tussen beide bestemmingen is gebaseerd op de stedenbouwkundige situatie. Wonen-1 is op verreweg het grootste deel van het plangebied van toepassing. Woongebouwen, rijen woningen, twee-onder-één-kap woningen en vrijstaande woningen vallen hieronder. De bestemming Wonen-2 is opgenomen voor de villawijk in het zuidoosten van het plangebied. De beide woonbestemmingen onderscheiden zich in:

- de wijze waarop de bouwvlakken zijn gelegd;
- afmeting en situering hoofdgebouwen;
- afmeting en situering aan- en uitbouwen en bijgebouwen.

Onderstaand zijn deze verschillen toegelicht.

Bouwvlakken en situering hoofdgebouwen

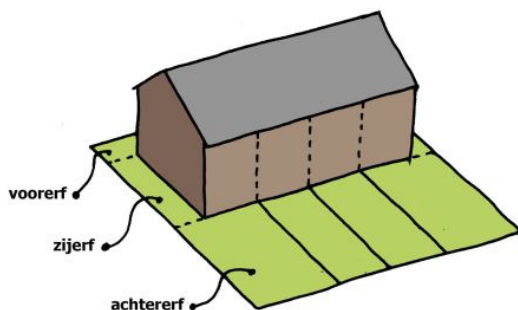
In *Wonen 1* zijn de bouwvlakken, de vlakken op de plankaart waarbinnen de hoofdgebouwen (woningen) gesitueerd mogen zijn, aan de voorzijde op de voorgevel gelegd. Uitbreiden aan de voorzijde is hierdoor niet mogelijk, waarmee de ruimtelijke karakteristiek van de woonstraten behouden blijft. Aan de achter- en soms aan de zijkant van de vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen is het bouwvlak ruimer rond de woningen gelegd. De bouwvlakken hebben een standaard diepte van 15 meter. Hiermee wordt de mogelijkheid geboden woningen enigszins uit te breiden en aan te passen aan de woonwensen van deze tijd. Deze mogelijkheid is niet opgenomen voor de rijen woningen en de woongebouwen. Hier heeft een uitbreiding van één enkele woning een zodanig effect op de naastgelegen woningen dat het leggen van een ruim bouwvlak hier niet wenselijk wordt geacht. In *Wonen-2* zijn hele ruime bouwvlakken opgenomen, met daaraan gekoppeld regels die aangeven wat de afmeting en situering van de hoofdgebouwen mag zijn. Door de stedenbouwkundige opzet van de villawijk, bestaande uit woningen met een wisselende omvang en verschillende architectuur op ruime kavels, kan hier vrijer worden omgegaan met de situering van de gebouwen op de kavels. Alleen een afmeting van de gebouwen en de afstanden tot de perceelsgrenzen zijn geregeld.

Aan- en uitbouwen en bijgebouwen algemeen

Ook de regeling voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen is verschillend in de beide woonbestemmingen. Ten aanzien van deze regeling geldt een grotere flexibiliteit voor de villawijk, gebaseerd op de ruime kavels. Voor *Wonen-1* geldt de gebruikelijke regeling die in paragraaf 6.3.1 is toegelicht en hieronder is gevisualiseerd.

Aan- en uitbouwen en bijgebouwen Wonen-1

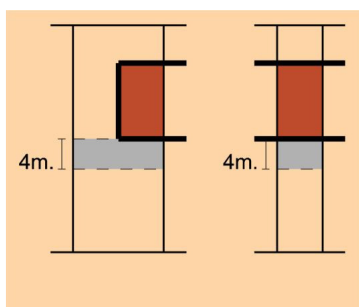
Voor de bouwmogelijkheden van aan- en uitbouwen en bijgebouwen is het van belang op welk gedeelte van het erf gebouwd wordt. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn (bij recht) uitsluitend toegestaan op het achtererf.



Voorerf, zijerf en achtererf

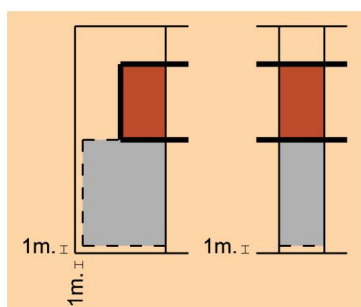
Aangebouwde bijgebouwen en aan- en uitbouwen zijn (bij recht) toegestaan, mits zij:

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



Aangebouwde bijgebouwen en aan- en uitbouwen

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



Ligging aan het openbaar gebied

Voor alle bebouwing op het achtererf tezamen, dus inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, geldt dat het achtererf voor maximaal 50% mag worden bebouwd tot een maximale oppervlakte van 50 m².

Aan- en uitbouwen en bijgebouwen Wonen-2

De afmeting van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen in de bestemming Wonen-2 is ruimer dan de regeling in Wonen-1. Vanwege de ruime kavels is dat hier toelaatbaar. Ondanks deze ruimere maatvoering is, evenals in de bestemming Wonen-1, opgenomen dat het achtererf voor niet meer dan 50% mag worden bebouwd met aan- en uitbouwen en bijgebouwen.

Binnen beide woonbestemming is naast wonen, ruimte voor bijzondere vormen van huisvesting, zoals begeleid wonen en kamerverhuur en logies met ontbijt, met dien verstande dat deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en ten dienste van deze functie maximaal twee (slaap)kamers voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt. Binnen Wonen is daarnaast ruimte voor maatschappelijke en zakelijke dienstverlening op de begane grond, ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening'. Hetzelfde geldt voor maatschappelijke dienstverlening, ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk'. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk-1' is eveneens maatschappelijke dienstverlening toegestaan, maar geldt niet de beperking tot de begane grond verdieping. Tot slot komen nog aanduidingen horeca, garageboxen, carports op het voorerf, bergingen op het voorerf en carports én bergingen op het voorerf en parkeerdek voor. Deze spreken voor zich.

Artikel 18 en 19 Waarde - Archeologie 1 en Waarde - Archeologie 2

Ter bescherming van de (mogelijke) archeologische waarden is een tweetal aanvullende bestemmingen in het gebied van kracht voor de gebieden zoals in het hoofdstuk over Archeologie beschreven. Aanvullend wil zeggen dat de onderliggende bestemmingen, zoals bijvoorbeeld Wonen of Verkeer, eveneens van toepassing zijn, maar met inachtneming van de archeologische bestemming. Binnen beide dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie is opgenomen dat er voor bouwen dieper dan 30 centimeter archeologisch onderzoek moet plaatsvinden. Deze verplichting geldt binnen Waarde-Archeologie 2 alleen voor bouwen over een grotere oppervlakte dan 100 m². Deze bepaling is van toepassing op de westelijke flank van de Hondsrug die een groot deel van het plangebied beslaat. Hier is met minder zekerheid te zeggen of er archeologische vondsten zullen worden gedaan. In beide bestemmingen Waarde - Archeologie is daarnaast een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Dit houdt in dat er alleen een ingreep in de bodemstructuur (dieper dan 30 cm) gedaan mag worden als een vergunning van burgemeester en wethouders is verkregen. Hiervoor is een aantal uitzonderingen opgenomen, bijvoorbeeld voor grondbewerkingen die het normale onderhoud betreffen (tuinonderhoud).

Artikel 20 Waterstaat - Waterkering

Ter bescherming van waterstaatsdoeleinden is een dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' opgenomen voor een strook van 15 meter vanuit de kade van het Noord-Willemskanaal. De betreffende gronden zijn mede bestemd voor kaden met een waterkerende functie. Er zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan ten behoeve van waterstaatsdoeleinden. Met een ontheffing kunnen bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van de verkeersbestemming worden gebouwd mits vooraf is overlegd met de betreffende waterbeheerder (in dit geval Waterschap Hunze en Aa's) en mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het veilig en doelmatig functioneren van de waterkering.

6.4 Plankaart

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

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

Onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen heeft in het algemeen betrekking op nieuwe ontwikkelingen waarvoor bestemmingswijzigingen nodig zijn en die door de gemeente worden gerealiseerd. Het bestemmingsplan de Wijert heeft echter betrekking op een reeds bebouwd deel van de gemeente, waarbij de ontwikkelingen aan het particuliere initiatief worden overgelaten.

Nagegaan is of het op basis van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening en de daarin opgenomen regeling omtrent Grondexploitatie noodzakelijk is een exploitatieplan aan het bestemmingsplan toe te voegen. Een dergelijk plan wordt tezamen met het bestemmingplan door de raad vastgesteld en bevat een verantwoording van de wijze waarop de kosten van een ontwikkeling verzekerd zijn. Daarnaast kan een exploitatieplan inrichtingseisen voor de ontwikkeling bevatten. Het opstellen van een exploitatieplan is niet nodig als een exploitatieovereenkomst is gesloten met de ontwikkelaar of als sprake is van een zogenaamde anterieure overeenkomst over kostenverhaal.

In bestemmingsplan de Wijert gaat het alleen om de ontwikkeling van de Hotelschoollocatie (De Meester) aan de Van Ketwich Verschuurlaan. De overige ontwikkelingen binnen het plangebied zijn reeds vergund en vaak al gerealiseerd of in uitvoering. Voor de ontwikkeling van De Meester is voor 1 juli 2008 een aanvraag om vrijstelling ex artikel 19 WRO (oud) gedaan. De procedure loopt op dit moment nog. Zolang er nog geen bouwvergunning voor de ontwikkeling is verleend zou in het kader van dit bestemmingsplan een exploitatieplan of exploitatieovereenkomst opgesteld moeten worden. Er is echter een zogenaamde anterieure overeenkomst voor deze ontwikkeling waarin de kosten welke de gemeente maakt voor het begeleiden en toetsen van het door de ontwikkelaar gemaakte stedenbouwkundige plan en het uitvoeren van de taken door de gemeente in het kader van de WRO voor rekening van de ontwikkelaar worden gelaten. Deze kosten zijn in de koopsom van een strook gemeentelijke grond verwerkt. De betreffende overeenkomst voorziet in adequaat kostenverhaal. Het opstellen van een exploitatieplan of exploitatieovereenkomst is daarmee niet noodzakelijk. Mocht de bouwvergunning voor de vaststelling van het bestemmingsplan de Wijert worden verleend dan vervalt sowieso de mogelijkheid tot kostenverhaal via het bestemmingsplan. De anterieure overeenkomst blijft dan uiteraard wel gelden en het kostenverhaal vindt ook dan plaats via de artikel 19 WRO procedure.

Hoofdstuk 8 Participatie

8.1 Participatie

Bij besluit van 21 oktober 2009 hebben burgemeester en wethouders het voorontwerp-bestemmingsplan de Wijert vrijgegeven voor inspraak en wettelijk overleg ex artikel 3.1.1 Besluit op de ruimtelijke ordening.

8.2 Inspraak

Over het voorontwerp-bestemmingsplan is een inspraakprocedure gevoerd op grond van de Algemene Inspraakverordening Groningen 2005. In het kader van deze procedure heeft het voorontwerp-bestemmingsplan van 30 oktober tot en met 26 november 2008 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon schriftelijk op het bestemmingsplan worden gereageerd. Van deze geboden mogelijkheid is door een drietal personen/instanties gebruik gemaakt:

1. Wijert Welzijn, Postbus 8093, Groningen
2. Familie Van Dalen, Nijhofflaan 6, Groningen
3. Bewonersvereniging H. Swarthlaan e.o., H. Swarthlaan 16 en 21, Groningen

Ad 1. Wijert Welzijn

De inspraakreactie van de Bewonersorganisatie Wijert Welzijn behelst de volgende punten:

- De Wijert Welzijn ziet op de plankaart graag op het weggedeelte van de Van Ketwich Verschuurlaan tussen de Vestdijklaan en de Queridolaan de groenstrook weergegeven. De Van Ketwich Verschuurlaan is een hoofdweg voor toetreding tot de stad Groningen en hoort daarom representatief te zijn. Er zijn tevens grasstroken met bomen aan de Van Ketwich Verschuurlaan naast de fiets/voetpaden. Deze zouden ook groen moeten zijn ingetekend op de plankaart.
- De groenstrook als scheiding tussen de weghelften op de Van Iddekingeweg staat niet als zodanig op de plankaart. Hetzelfde geldt voor de bomen/grasstroken tussen het voetpad en de rijbaan.
- Ook de bomen op de stoep van de Vondellaan tussen de Van Ketwich Verschuurlaan en het Gomarus College staan niet als groen op de plankaart aangegeven. Hetzelfde geldt voor een groenstrook met bomen bij sporthal de Wijert.
- Op pagina 23 worden de Vestdijklaan en de Queridolaan in de tekst niet nader genoemd. Het voorstel is om deze beide straten op te nemen in de tekst.
- Het woordje 'is' ontbreekt in een zin op pagina 25.
- Op pagina 28 is sprake van een schrijffout.
- Op pagina 34 wordt gesproken over de overzijde van de Van Ketwich Verschuurlaan. Dit geeft enige verwarring. Gevraagd wordt wat precies wordt bedoeld met de overzijde.
- De Wijert Welzijn vraagt zich af wanneer het genoemde luchtkwaliteitsonderzoek is uitgevoerd en of dit nog voldoende actueel is als uitgangspunt voor het voorliggende bestemmingsplan.

Reactie:

- Het betreffende weggedeelte kent in het bestemmingsplan de bestemming Verkeer. Binnen deze bestemming is naast wegen, fiets- en voetpaden ruimte voor bermen en groenvoorzieningen. Een verkeersbestemming betekent daarmee niet dat geen ruimte meer zou zijn voor grasstroken met bomen. De bestemming Groen heeft betrekking op de hoofdgroenstructuur en is gereserveerd voor grotere groenstructuren.
- Hiervoor geldt hetzelfde als hierboven is opgemerkt ten aanzien van de Van Ketwich Verschuurlaan.
- Ook hierbij wordt verwezen naar het bovenstaande. Ook binnen de bestemming Maatschappelijk, die geldt voor de omgeving van de sporthal De Wijert, is ruimte voor groenvoorzieningen.

- Het kopje geeft aan dat het wijkhart, begrensd door de Vondellaan, de Van Lenneplaan, de Vestdijklaan en de Queridolaan, wordt gevormd door plantsoenen. Het tekstgedeelte is naar onze mening voldoende duidelijk.
- Het woordje 'is' is toegevoegd aan de betreffende zin.
- De schrijffout is hersteld.
- Met de overzijde van de Van Ketwich Verschuurlaan wordt bedoeld op de Helpermaar-ontwikkeling op het terrein van het voormalige Martiniziekenhuis. In de tekst is dit duidelijker aangegeven.
- In het voorontwerp-bestemmingsplan de Wijert was nog geen rapportage inzake de luchtkwaliteit opgenomen. In december 2008 is een rapportage inzake de luchtkwaliteit opgesteld en is de milieuparagraaf aangepast.

Ad. 2. Familie van Dalen

Insprekers willen het voorontwerp-bestemmingsplan zo aangepast zien dat uitbreiding van hun woning aan de Nijhofflaan 6 aan de voorzijde mogelijk blijft. Hun woning kent als bestemming Wonen-1. De woning aan de Nijhofflaan 8 heeft reeds een uitbouw van circa 1.80 meter aan de voorzijde. Dit is ook op de plankaart van het bestemmingsplan vastgelegd. Ook meerdere woning aan de Slauerhofflaan zijn voorzien van een dergelijke uitbouw. Het woningtype heeft aan de voorzijde een (te) ondiepe kamer, waardoor er bij gezinsuitbreiding te weinig ruimte is. Een uitbouw kan dit probleem oplossen.

Reactie:

Aan de wens van insprekers is in het ontwerp-bestemmingsplan tegemoetgekomen. De voorgevelrooilijn is naar voren gelegd, zodat uitbreiding van hun woning aan de Nijhofflaan 6 aan de voorzijde mogelijk blijft.

Ad. 3. Bewonersvereniging H. Swarthlaan e.o.

De bezwaren van de bewonersvereniging H. Swarthlaan e.o. wat betreft stedenbouwkundig plan "De Meester", dat onderdeel uitmaakt van voorliggend bestemmingsplan, zijn niet gewijzigd. Verwezen wordt naar het grote aantal bezwaren dat eind 2005 door de bewonersvereniging schriftelijk is ingediend en bij herhaling is geuit bij de raadscommissie Ruimte en Wonen en bij de gemeenteraad.

Reactie:

Het stedenbouwkundig plan De Meester heeft van 10 november 2005 tot en met 7 december 2005 ter inzage gelegen in het kader van de inspraak. Gedurende deze inspraakperiode zijn indertijd 153 inspraakreacties ontvangen. De hoofdlijnen van de inspraakreacties waren de volgende:

- Men is tegen hoogbouw op de betreffende plek. Hoogbouw past niet in de omgeving. Hiervoor zijn voldoende alternatieven elders in de stad waar het beter past.
- Het gemeentebestuur houdt onvoldoende rekening met de opvatting van de buurt.
- Afbraak van het huidige gebouw is kapitaalvernietiging. Het is beter om voor een andere passende invulling te kiezen.
- De verkeersdruk op de Van Ketwich Verschuurlaan wordt alleen maar groter, terwijl het er nu al knelt.
- De parkeervoorzieningen zijn onvoldoende en zullen leiden tot parkeerdruk op de omgeving.
- De nadelige milieueffecten worden onvoldoende onderkend.
- De bijdrage aan het woningtekort staat niet in verhouding tot de nadelige invloed op het woongenot van de zittende bewoners.
- De hoogbouw veroorzaakt een inbreuk op de privacy van de omwonenden.
- Men vraagt zich af waarom er kantoorruimte bij moet komen. Er is volgens krantenberichten al veel leegstand in deze sector.
- Schaduwwerking vanwege de hoogte van het gebouw.

Indertijd hebben de inspraakreactie niet geleid tot aanpassingen aan het stedenbouwkundig plan. Het plan is op 15 februari 2006 door de gemeenteraad vastgesteld. Vervolgens is door de provincie Groningen op 28 april 2006 een bevoegdheidsverklaring afgegeven. Daarmee kon het stedenbouwkundig plan De Meester dienen als ruimtelijke onderbouwing voor het toepassen van artikel 19 lid 2 WRO (oud) procedures. In het voorjaar van 2008 is de geldigheid van deze bevoegdheidsverklaring door de provincie Groningen verlengd en is expliciet bepaald dat de verandering van het woonprogramma van 42 grote appartementen naar 63 kleinere appartementen en het afwijken van de in het stedenbouwkundig plan genoemde parkeernorm onder de bevoegdheidsverklaring vallen. Op 25 april 2008 is de bouwaanvraag voor de ontwikkeling van De Meester ingediend. Op dit moment loopt de procedure voor het verlenen van de bouwvergunning en de vrijstelling nog.

Aangezien de gemeenteraad heeft ingestemd met de inhoud van het stedenbouwkundig plan De Meester en op basis van de bevoegdheidsverklaring van de provincie Groningen ook de mogelijkheid bestaat voor het bouwplan een bouwvergunning met vrijstelling te verlenen is de inhoud van het stedenbouwkundig plan één op één overgenomen in het bestemmingsplan de Wijert. In een actualiseringsplan wordt de bestaande situatie bestemd, tenzij voldoende duidelijk is dat er in een bepaald gebied iets gaat veranderen. In dit geval is de verandering voldoende duidelijk en zeker om deze in het actualiseringsplan op te nemen.

8.3 Overleg

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro is het voorontwerp-bestemmingsplan toegezonden aan een aantal (overheids)instanties. De volgende instanties hebben gereageerd:

1. Gasunie
2. Waterschap Hunze en Aa's
3. VROM-Inspectie
4. Provincie Groningen
5. Hulpverleningsdienst Groningen

De brieven, genoemd onder de nummers 1 tot en met 5, zijn in het navolgende samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. Kopieën van alle brieven zijn opgenomen in de bijlagen bij deze bestemmingsplantoelichting.

Ad. 1. Gasunie

Het voorontwerp-bestemmingsplan is getoetst aan het nieuwe externe veiligheidsbeleid van het ministerie van VROM, zoals dat naar verwachting in 2009 in werking zal treden middels de AMvB Buisleidingen. Op grond van deze toetsing komt de Gasunie tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van zijn leidingen valt. De leidingen hebben daarmee geen invloed op de verdere planontwikkeling.

Reactie:

De inspraakreactie van de Gasunie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad. 2. Waterschap Hunze en Aa's

Het waterschap zou graag binnen de bestemming Verkeer een nevenbestemming of bestemmingsomschrijving 'kade' opgenomen zien. De boezemkade langs het Noord-Willemskanaal van het Waterschap Hunze en Aa's ligt binnen de bestemming Verkeer (de A28). Vanwege het belang van de bescherming van de achterliggende woonwijken tegen hoog water dient deze kade medebestemd te worden. Het waterschap denkt hierbij aan een opsomming in de toelichting (artikel 14) en de voorschriften (artikel 14). Op de plankaart zou een strook van circa 15 meter breedte aangegeven kunnen worden.

Reactie:

In het bestemmingsplan de Wijert is een dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering opgenomen. Deze dubbelbestemming geldt langs het Noord-Willemskanaal over een diepte van 15 meter en dient ter bescherming van waterstaatsdoeleinden. De betreffende gronden zijn mede bestemd voor kaden met een waterkerende functie.

Ad. 3. VROM-Inspectie

De overlegreactie van de VROM-Inspectie vormt de gecoördineerde reactie van alle belanghebbende regionale rijksdiensten. Het voorontwerp-bestemmingsplan is beoordeeld op basis van de nationale belangen zoals verwoord in de Realisatieparagraaf Realisatie Nationaal Ruimtelijk Beleid. Uit de toelichting bij het bestemmingsplan blijkt dat er ten aanzien van de snelweg A28 sprake is van een overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico. Een verantwoording van het groepsrisico is noodzakelijk. Uit het bestemmingsplan is echter niet duidelijk of is voldaan aan de verantwoordingsplicht en in hoeverre het advies van de brandweer betreffende bestrijding, hulpverlening en zelfredzaamheid is betrokken. Tot slot wordt nog opgemerkt dat er van wordt uitgegaan dat bij het vaststellen van de personendichtheden voor de bepaling van de hoogte van het groepsrisico is gerekend met de aantallen personen gebaseerd op de bestemmingsplancapaciteit.

Reactie:

De externe veiligheidsparagraaf is aangepast. De conclusie van die paragraaf is dat er geen toename van de oriënterende waarde is en daarmee ook geen verantwoordingsplicht.

Ad. 4. Provincie Groningen

De provincie heeft beoordeeld of het bestemmingsplan de Wijert het ruimtelijke beleid van de provincie doorkruist. De informatie inzake de externe veiligheid zoals opgenomen in de plantoelichting is niet correct en zal in het kader van het ontwerp-bestemmingsplan worden herzien.

Reactie:

De externe veiligheidsparagraaf is aangepast.

Verder merkt de provincie op dat bouwwerken, geen gebouw zijnde, kunnen worden opgericht tot een hoogte van maximaal 10 meter. Reclamemasten zijn hiervan niet uitgesloten. Volgens het Provinciaal Omgevingsplan 2 zijn nieuwe reclamemasten hoger dan 6 meter niet toegestaan. Aangezien dit een concrete beleidsbeslissing betreft moet dit in bestemmingsplannen in acht worden genomen.

Reactie:

Reclamemasten hoger dan 6 meter zijn in het bestemmingsplan niet langer mogelijk.

Ad. 5. Hulpverleningsdienst Groningen

Het bestemmingsplan de Wijert is beoordeeld in het kader van externe veiligheid, waarbij de overlegreactie ingaat op het groepsrisico. Binnen het plangebied is sprake van de risicobronnen zwembad De Papiermolen (opslag chloorbleekloog) en de A28 (vervoer gevaarlijke stoffen). Buiten het plangebied is sprake van de risicobronnen tankstation Esserberg Rijksstraatweg 14 te Haren (verlading en opslag LPG), een hogedrukaardgastransportleiding ten zuiden van het plangebied en de N7 ten noorden van het plangebied (vervoer gevaarlijke stoffen). Aan de hand van een lijst van ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt blijkt dat voor de beoordeling van het groepsrisico met name de locaties Van Eedenstraat, Multatulistraat en De Meester van belang zijn, aangezien zij op relatief korte afstand van de A28 liggen. Het bouwblok van de locatie Van Eedenstraat ligt met circa 20 meter in het plasbrandaandachtsgebied (30 meter) van de A28. De locaties Multatulistraat en De Meester liggen op respectievelijk 40 en 150 meter van de A28. Door de realisatie van de genoemde locaties neemt het aantal personen in het invloedsgebied toe. Hierdoor neemt ook het groepsrisico toe. Het invloedsgebied van De Papiermolen ligt op 110 meter. In dit gebied liggen enkel het zwembad zelf en de dienstwoning. Voor het overige is geen sprake van objecten van derden. Het groepsrisico is niet van toepassing. Wel is het mogelijk dat bij een ongeval met chloorbleekloog op het terrein van het zwembad slachtoffers vallen. De A28 kent een invloedsgebied van 230 meter door het vervoer van zeer brandbare gassen. De oriënterende waarde wordt in de bestaande situatie niet overschreden. Ondanks nieuwe ontwikkelingen neemt het groepsrisico niet of nauwelijks toe. Het tankstation kent een invloedsgebied van 150 meter. De afstand van het plangebied tot dit tankstation bedraagt circa 300 meter waardoor het groepsrisico niet van toepassing is. Het is wel mogelijk dat bij een ongeval met een lossende LPG-tankauto in het plangebied gewonden vallen door de optredende overdruk en hittestraling. Dit kan tot circa 100 meter in het plangebied. Het invloedsgebied van de N7 bedraagt 230 meter en omvat het zwembad De Papiermolen. Omdat binnen het invloedsgebied geen nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden neemt het groepsrisico niet toe. De aardgastransportleiding kent een invloedsgebied van 140 meter. Het groepsrisico is niet van toepassing aangezien het plangebied op circa 160 meter ligt. Het is wel mogelijk dat bij een leidingbreuk in het plangebied gewonden vallen door de optredende hittestraling. Dit kan tot circa 90 meter in het plangebied. Vervolgens zijn verschillende scenario's bekeken; meest geloofwaardige scenario en worst case scenario. Op de locaties Van Eedenstraat en Multatulistraat kunnen dodelijke effecten van zowel een explosie als een toxische wolk optreden uitgaande van geloofwaardige scenario's. Op de locatie De Meester treden in het geloofwaardige scenario geen dodelijke effecten op. Ten aanzien van bereikbaarheid wordt opgemerkt dat de bereikbaarheid van de locatie Multatulistraat zeer beperkt is.

Concluderend wordt opgemerkt dat het groepsrisico in de bestaande situatie de oriënterende waarde niet overschrijdt. Door de nieuwe ontwikkelingen neemt het aantal personen in het invloedsgebied toe. Het groepsrisico neemt desondanks nauwelijks toe. De bereikbaarheid is afdoende, evenals de bluswatervoorzieningen (uitgezonderd bij de locatie Van Eedenstraat). Voor grote calamiteiten op de A28 is de brandweer afhankelijk van groot watertransport.

Reactie:

Overeenkomstig het advies van de Hulpverleningsdienst op pagina 7 van zijn overlegreactie is het bouwvlak van de locatie Van Eedenstraat verkleind zodat dit buiten het Plasbrandaandachtsgebied van 30 meter van de A28 ligt.

Bijlagen

Bijlage 1 Inspraakreacties



Bewonersorganisatie

Postbus 8093 9702 KB Groningen Tel. (050) 527 87 78 www.wijertwelzijn.nl
ING Bank 66.99.28.345 Postbank 5619747 K.v.K. 40025202

DIENST RO/EZ		
REG. NR. R008.1763049		
INGEK. 18 NOV. 2008 Groningen, 16 november 2008		
DOSS. NR. 21731.212 U		
Klasse van dienst		
Dir.	Afd.	Functie
JZ	IM	

Aan: Burgemeester & Wethouders
P/a Dienst RO/EZ
Postbus 7081
9701 JB Groningen

Schuiling

Betreft: Reactie op voorontwerp Bestemmingsplan De Wijert – versie oktober 2008

Geachte heer, mevrouw,

Naar aanleiding van de publikatie in de Gezinsbode van 29 oktober jl. en de toelichting op het voorontwerp Bestemmingsplan De Wijert tijdens de bestuursvergadering van Bewonersorganisatie Wijert Welzijn op maandag 10 november jl. door mevrouw A. Schuiling van de afdeling Juridische Zaken van de gemeente Groningen en de heer S. van de Vlugt het volgende.

- Tekening behorend bij voorontwerp Bestemmingsplan De Wijert:

Van Ketwich Verschuurlaan:

Graag zien wij op het weggedeelte van de Van Ketwich Verschuurlaan, tussen de Vestdijklaan en de Queridolaan de huidige groenstrook met heesters en bomen, als scheiding van de weghelften, weergegeven. De reden hiervan is dat in de visie van de Borgschouw de Van Ketwich Verschuurlaan een hoofdweg is voor toetreding tot de stad Groningen. Zo'n weg hoort representatief te zijn voor de stad. Wij willen met dit gedeelte groen mede aangeven dat de stad Groningen ook groen is.

Daarnaast zijn er nog grasstroken met bomen aan de Van Ketwich Verschuurlaan naast de fiets-/voetpaden. Ook deze zien wij graag opgenomen in de tekening.

Van Iddekingeweg: heeft ook een groenstrook als scheiding van de weghelften: staat niet op de tekening. Graag zien wij ook de bomen/grasstroken tussen het voetpad en de rijbaan weergegeven.

Vondellaan: heeft vanaf de Van Ketwich Verschuurlaan tot en met het Gomarus College bomen op de stoep staan; staan niet weergegeven.

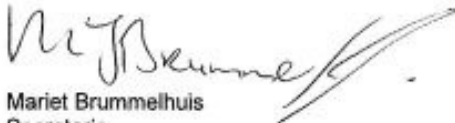
Bij sporthal de Wijert is een groenstrook met bomen: staat niet op de kaart aangegeven.

- Bladzijde 23 - "Wijkhart, Vondellaan, Van Lenneplaan, Vestdijklaan en Queridolaan"
In de tekst onder deze paragraaf titel worden Vestdijklaan en Queridolaan niet nader benoemd. Voorstel: straten opnemen in tekst.
- Bladzijde 25 - 2e alinea - 2e zin
"Het wenselijk dat er bij toekomstige herinrichtingen ..." vervangen door "Het is wenselijk dat er bij toekomstige herinrichtingen ..."
- Bladzijde 28 - "Maatschappelijke voorzieningen"
"..... medische voorzieningen, wijkgebouwen en dergelijke." vervangen door "... medische voorzieningen, wijkgebouwen en dergelijke."

- Bladzijde 34 – Burgemeesterfiat, Van Ketwich Verschuurlaan 25
".... omtrent het ontwikkelen van een hoogbouwproject aan de overzijde van de Van Ketwich Verschuurlaan." Voorstel om aan te geven wat bedoelt wordt met overzijde: deze woordkeuze geeft verwarring. We hebben begrepen dat met overzijde de Hora Siccamasingel (huidige Alfa College) wordt bedoeld (maakt derhalve deel uit van bestemmingplan Helpman).
- Bladzijde 36 – bovenste alinea
"De conclusie op basis van de tot nu toe gedane onderzoeken binnen de gemeente Groningen, is dat er zich waarschijnlijk geen situaties voordoen in het plangebied waarbij de luchtkwaliteitsnorm worden overschreden". De vraag is: wanneer is dit onderzoek gedaan? Ons is bekend dat er medio 2007 een dergelijk onderzoek is uitgevoerd; zijn die gegevens dan nog voldoende actueel als uitgangspunt voor dit bestemmingsplan?
- Bladzijde 42 – na "Het betreft hier:"
"Omdat moment veroorzaken de hierboven ..." vervangen door "Op dit moment veroorzaken de hierboven ..."

Vertrouwende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en hopen dat de voorgestelde wijzigingen worden opgenomen in de volgende versie van het bestemmingsplan De Wijert. Mocht u nog vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met ondergetekende via e-mail: m.brummelhuis@planet.nl of via ons postadres: Bewonersorganisatie Wijert Welzijn, Postbus 8093, 9702 KB Groningen.

Met vriendelijke groet,
Bewonersorganisatie Wijert Welzijn



Mariet Brummelhuis
Secretaris

Burgemeester en Wethouders gem. Groningen
p/a dienst RO/EZ
Postbus 7081
9701 JB GRONINGEN

DIENST RO/EZ		
REG. NR.	Roep. 1764360	
INGEK.	20 NOV. 2008	
DOSS. NR.		
Kopie gez. sht		
Dir.	Afs.	Post
	J2	MM

Groningen, 18 nov. 2008.

Ond. Zienswijze op voorontwerp Bestemmingsplan De Wijert.

Geacht College.

Ondergetekenden, bewoners/ eigenaren van Nijhofflaan 6, verzoeken u, het 'voorontwerp Bestemmingsplan De Wijert' dusdanig aan te passen, dat uitbreiden van de woning aan de voorzijde mogelijk blijft.

Toelichting:

De woning valt onder het hoofdstuk 'Wonen 1' en op blz. 53 van het voorontwerp wordt bovenstaande uitgesloten.

Op Nijhofflaan 8 is reeds een uitbouw van ca. 1,80 m. aan de voorzijde aangebracht, hetgeen ook op de plankaart is vastgelegd.

Ook zijn meerdere woningen van dezelfde type in de Slauerhofflaan voorzien van een uitbouw.

Dit type woningen hebben aan de straatzijde een (te) ondiepe kamer, waardoor er (bij gezinsbewoning) te weinig ruimte is. Met een uitbouw wordt dit probleem opgelost.

Hoogachtend,

B. van Dalen



Afz. Fam. Van Dalen
Nijhofflaan 6
9721 XW GRONINGEN

J.R. van Dalen - de Vries



eveneens per post verzonden.

Bewonersvereniging
H.Swarthlaan e.o.

Burgemeester en Wethouders
p/a dienst RO/EZ
Postbus 7081
9701 JB Groningen

Groningen, 25-11-2008

Geachte Burgemeester en Wethouders,

Schuilings

BESTUURSDIENST		
reg.nr.	RO 08.1767634	
ingek.	26 NOV 2008	
class.	-1.731.212	
te beh. door:	RO	
kopie gez. aan:		
DIENST RO/EZ		
REG. NR.	RO08.1767634	
INGEK.	27 NOV. 2008	
DOSS. NR.	-1.731.212	
Kopie gez. aan:		
Tr.	Afd.	Paraf
		MM

Kennis genomen te hebben van het bestemmingsplan "De Wijert", versie voorontwerp, oktober 2008, delen wij u mede dat onze bezwaren wat betreft "De Meester", onderdeel uitmakend van bovengenoemd bestemmingsplan, niet gewijzigd zijn. In dit verband verwijzen wij naar het groot aantal bezwaren, door ons schriftelijk ingediend eind 2005 en bij herhaling geuit bij de Raadscommissie en Gemeenteraad.

Mochten er nog aanvullingen nodig zijn n.a.v. dit schrijven dan vernemen wij dit graag.

Hoogachtend,

namens de bewonersvereniging,

J.F. Hegeman
H. Swarthlaan 16
9721TR Groningen
tel. 050-5262374

H. Ottenhoff
H. Swarthlaan 21
9721TR Groningen
tel. 050-5254549

P.s. dit schrijven is zowel per post al e-mail verzonden.

Van "Jos en Marja Hegeman" <jfhegeman@hetnet.nl>
Aan: <info@groningen.nl>
Datum Di, nov 25, 2008 10:33
Onderwerp: Bestemmingsplan De Wijert.

Geachte Burgemeester en Wethouders, p/a dienst RO/EZ

Hierbij mail ik u in bijlage de brief welke tevens per post verzonden is betreffende inspraak bestemmingsplan de Wijert.

Met vriendelijke groet,
J.F. Hegeman

CC: <hansjeottenhoff@gmail.com>

Reeds geregistreerd onder nr. RO08.1767634

Bewonersvereniging
H.Swarthlaan e.o.

Burgemeester en Wethouders
p/a dienst RO/EZ
Postbus 7081
9701 JB Groningen

Groningen, 25-11-2008

DIENST RO / EZ		
REG. NR.		
INGEK. 28 NOV. 2008		
EX. NS. NR.		
Kopie gez. aan:		
nr.	Afd.	Paraaf
12		MM

Schuijng

Geachte Burgemeester en Wethouders,

Kennis genomen te hebben van het bestemmingsplan "De Wijert", versie voorontwerp, oktober 2008, delen wij u mede dat onze bezwaren wat betreft "De Meester", onderdeel uitmakend van bovengenoemd bestemmingsplan, niet gewijzigd zijn.

In dit verband verwijzen wij naar het groot aantal bezwaren, door ons schriftelijk ingediend eind 2005 en bij herhaling geuit bij de Raadscommissie en Gemeenteraad.

Mochten er nog aanvullingen nodig zijn n.a.v. dit schrijven dan vernemen wij dit graag.

Hoogachtend,

namens de bewonersvereniging,

J.F. Hegeman
H. Swarthlaan 16
9721TR Groningen
tel. 050-5262374

H. Ottenhoff
H. Swarthlaan 21
9721TR Groningen
tel. 050-5254549

P.s. dit schrijven is zowel per post al e-mail verzonden.

Bijlage 2 Overlegreacties

Gemeente Groningen
 Het College van Burgemeester en Wethouders
 T.a.v. de heer/mevrouw A. Schulling
 Postbus 7081
 9701 JB Groningen

N.V. Nederlandse Gasunie

Postbus 19
 9700 MA Groningen
 Concourslaan 17
 T (050) 521 91 11
 F (050) 521 19 99
 E communicatie@gasunie.nl
 BTW NL007239348801
 Handelsregister Groningen 02029700
www.gasunie.nl

Datum 18 november 2008 Doorkiesnummer 0570-696238
 Ons kenmerk TAJ0 08.B.6649 Uw kenmerk RO08.1747143
 Onderwerp Voorontwerpbestemmingsplan "De Wijert"

Geachte de heer/mevrouw Schulling,

Naar aanleiding van uw brief met kenmerk RO08.1747143 van 4 november 2008, waarmee u ons bovengenoemd voorontwerpbestemmingsplan in het kader van het vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1. Bro¹ deed toekomen, delen wij u het volgende mee.

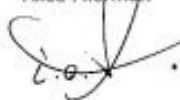
Het voornoemd voorontwerpplan is door ons getoetst aan het nieuwe externe veiligheidsbeleid van het ministerie van VROM, zoals dat naar verwachting in 2009 in werking zal treden middels de AMvB Buisleidingen. De circulaire "Zonering langs hoge druk aardgastransportleidingen" uit 1984 zal dan komen te vervallen. Waarschijnlijk zal genoemde circulaire al in 2008 worden opgevolgd door een tijdelijk nieuwe circulaire tot het moment dat voornoemde AMvB in werking is getreden.

Op grond van deze toetsing komen wij tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van onze leidingen valt. Daarmee staat vast dat de leidingen geen invloed hebben op de verdere planontwikkeling.

Onder dankzegging voor de toezending, retourneren wij hierbij het voorontwerpbestemmingsplan.

Hoogachtend,

Alice Flierman



DIENST RO / EZ	
REG. NR.	RO08.1763608
INGEK.	19 NOV. 2008
DOES. NR.	1712124
Kopie aansticht	
De	Abt. 17
	Schulling 32

¹ Artikel 10 Bro 1985 is vervangen door 3.3.1. Bro. Hierin is aangegeven dat er vooroverleg verplicht is met besturen van de betrokken gemeenten, waterschappen en diensten van Provincie en Rijk. Het is alleen beperkt tot overheden. De wijze van overleg is niet geregeld maar is overgelaten aan de praktijk. Indien zal blijken dat overheden Gasunie niet bij dit vooroverleg betrekken, dan kan worden gevraagd: "Wij verzoeken u ons de kennisgeving van voorgenomen plannen als bedoeld in artikel 1.3.1 Bro aan ons toe te zenden."

Gemeente Groningen
Dienst RO/EZ
Afdeling Juridische Zaken
A. Schuiling
Postbus 7081
9701 KB GRONINGEN

DIENST RO / EZ		
REG. nr.	RO08.1785495	
INGEK.	17 DEC. 2008	
DOSS. NR.	-1.731.212	
nr.	ind.	Paraf.
<i>[Handwritten initials]</i>		<i>[Handwritten initials]</i>

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

Uw brief	Datum	16 december 2008
Ons kenmerk AV 08.5058/08.4001	Behandeld door	Emiel Galetzka
Onderwerp bestemmingsplan de Wijert	Doorkiesnummer	0598-693248

Geachte heer/mevrouw Schuiling,

Onlangs heb ik het voorontwerp Bestemmingsplan De Wijert van u ontvangen zoals vermeld in uw brief d.d. 4 november 2008 (kenmerk: RO08.1745743). U geeft mij de mogelijkheid om een reactie te geven. Ten aanzien van de toelichting en de voorschriften heb ik de volgende opmerkingen.

Op de plankaart heeft de A28 de bestemming Verkeer gekregen. Aan de boord van het Noord-Willemskanaal ligt binnen deze bestemming een boezemkade van het waterschap Hunze en Aa's. De kade langs het Noord-Willemskanaal ligt binnen de bestemming Verkeer, maar er is geen nevenbestemming of bestemmingsomschrijving "kade" in de planvoorschriften en plantoelichting aangegeven.

Vanwege het belang van deze kade voor de bescherming van de achterliggende woonwijken tegen hoog water dient deze medebestemming in de bestemmingsomschrijving opgenomen te worden. Dit betreft de opsomming in de toelichting (art. 14) en de voorschriften (art. 14) behorende bij de bestemming Verkeer. Op de plankaart zou een strook van circa 15 meter breedte aangegeven kunnen worden.

Als u nog vragen heeft met betrekking tot mijn reactie dan kunt u contact opnemen met Emiel Galetzka op bovengenoemd telefoonnummer.

Hoogachtend,
namens het dagelijks bestuur,



Jelmer Kooistra
Afdelingshoofd beleid, Plannen en Projecten



VROM-Inspectie
Ministerie van Volkshuisvesting,
Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer

> Retouradres Postbus 30020 9700 RM Groningen

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

DIENST RO / EZ		
REG. NR. <i>RO 08.1788386</i>		
INGEK. 24 DEC. 2008		
DOSS. NR. <i>-1731.212</i>		
Kopie gez. aan:		
Dr.	Aid.	Paraaf
<i>Schuijburg</i>	<i>LZ</i>	<i>Mh</i>

VROM-Inspectie
Regio Noord
Overheden
Groningen/Drenthe
Cascadeplein 10
Postbus 30020
9700 RM Groningen
www.vrom.nl

Contactpersoon
Lukas van der Velde
T 050-5992700
F 050-5992699

Kenmerk
LVE/2008.0026180/wbr
Kopie aan
GS provincie Groningen

Datum **23 DEC. 2008**
Betreft Voorontwerp bestemmingsplan De Wijert

Geacht college,

Op uw verzoek om advies ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) over het voorontwerpbestemmingsplan "De Wijert " ontvangen op 6 november 2008, bericht ik u het volgende.

Het Kabinet heeft op basis van de sturingsfilosofie van de Nota Ruimte en de Wet ruimtelijke ordening (Wro) aangegeven het wenselijk te vinden dat de regionale rijksdiensten zoveel mogelijk samenwerken. Besloten is dat de directeur/inspecteur van de VROM-Inspectie Regio Noord de reactie op voorontwerpbestemmingsplannen en voorontwerpprojectbesluiten van alle belanghebbende regionale rijksdiensten zal coördineren en zoveel mogelijk in één rijksreactie zal verwoorden.

Het bovengenoemde voorontwerpbestemmingsplan geeft aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen. De onderwerpen waarop het plan is beoordeeld zijn gebaseerd op de nationale belangen zoals verwoord in de Realisatieparagraaf Realisatie Nationaal Ruimtelijk Beleid (TK 2007-2008, 31500 nr. 1).

Pagina 1 van 2

ET 4004

Nationaal belang (02) Verbetering basiskwaliteit van de gehele hoofdinfrastructuur

VRM-Inspectie
Regio Noord
Overheden
Groninger/Drenthe

Kenmerk
LVE/2008.0026180/wbr


Uit de toelichting bij het bestemmingsplan blijkt dat er ten aanzien van de snelweg A28 sprake is van een overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico. U constateert dat een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk is. Uit het bestemmingsplan kan ik echter niet afleiden of is voldaan aan deze verantwoordingsplicht en in hoeverre het advies van de brandweer betreffende bestrijding, hulpverlening en zelfredzaamheid is betrokken. Ik adviseer u bij de verantwoordingsplicht het principe van "veiligheidsgeïntegreerd ontwikkelen, ordenen en ontwerpen" (rapport december 2007, ministerie van VROM) te betrekken.

Bij het vaststelling van de personendichtheden voor de bepaling van de hoogte van het groepsrisico ga ik ervan uit dat u heeft gerekend met de aantallen personen gebaseerd op de bestemmingsplan capaciteit.

Ik vertrouw er op dat u de opmerkingen op een adequate wijze zal verwerken in voornoemd bestemmingsplan.

Een afschrift van deze brief heb ik gezonden aan het College van Gedeputeerde Staten van de provincie Groningen.

Hoogachtend,
de Inspecteur,


mr. n.k. tilstra



provincie
groningen

bezoekadres: St. Jansstraat 4

postadres: Postbus 610
9700 AP
Groningen

algemeen telefoonnr: 050 316 49 11

faxnr: 050 316 44 39

www.provinciegroningen.nl
info@provinciegroningen.nl

RUIMTELIJKE PLANNEN

Aan Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Groningen
Dienst RO/EZ
Postbus 7081
9701 JB GRONINGEN

DIENST RO / EZ	
REG. NR.	RO 09.1 / 90262
INKOM.	6 JAN. 2009
DOOR. NR.	1.31.212
Kenmerk	
AVG	Parad
	NM

Datum : 22 december 2008
Briefnummer : 2008-72504
Zaaknummer : 141237
Behandeld door : Braakensiek M.
Telefoonnummer : (050) 316 4817
Antwoord op :
Bijlage : diverse

Schuijting

Onderwerp : BW Groningen - Toezending voorontwerpbestemmingsplan 'De Wijert'

Geacht college,

Bij brief van 4 november 2008, ontvangen op 6 november 2008, heeft u overeenkomstig het bepaalde in de artikelen 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening het bovengenoemde voorontwerpbestemmingsplan voor overleg aan de ambtelijke dienst van de provincie toegezonden. Doel van het overleg is om te voorkomen dat het plan het ruimtelijke beleid van de provincie doorkruist.

Het plan geeft mij aanleiding tot een opmerking op het punt van de externe veiligheid en inzake de maximale hoogte van mogelijke reclamemasten.

Externe veiligheid

De informatie inzake de externe veiligheid zoals opgenomen in de plantoelichting, is niet correct en zal in het kader van het ontwerpbestemmingsplan worden herzien. In overleg met uw college is daarom het voorontwerpbestemmingsplan op dit punt niet beoordeeld. Ik ga er vanuit dat in het ontwerpbestemmingsplan een passende toelichting op dit punt zal worden opgenomen.

Reclamemasten

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

Volgens het Provinciaal Omgevingsplan 2 zijn nieuwe reclamemasten hoger dan zes meter niet toegestaan. Dit is aangemerkt als concrete beleidsbeslissing.

De geldigheidsduur van het Provinciaal Omgevingsplan 2 is vier jaar, te weten 2006 tot en met 2009.



02-346-RP-001

De Provincie Groningen wordt volgens de wetgeving opgevoerd als een bestuursorgaan van de Staat. De Provincie Groningen is een bestuursorgaan van de Staat. Publiekrechtelijke instelling 020 316 4100

Op grond van een aantal in de planvoorschriften opgenomen bouwregels en ontheffingsmogelijkheden kunnen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht tot een hoogte van maximaal 10 meter. Reclamemasten zijn hiervan niet uitgesloten. Bovengenoemde concrete beleidsbeslissing is daarmee niet in acht genomen.

Gelet op het voorgaande verzoek ik u het plan op deze onderdelen aan te passen

Hoogachtend,

Namens Gedeputeerde Staten van Groningen :



S. Ruddijs

Hoofd van de afdeling Ruimtelijke Plannen



Afdeling Risicobeheersing
Onderwerp Voorontwerp bestemmingsplan De Wijert

Hulpverleningsdienst Groningen

DIENST RO/ET

REG. NH. RO 09.1793472

INGEK. 10 11 2008

DOSS. NR. -1731.212

Kopie gez. brief

PL. Afd. Project

Schuijting
MH

HOOFDADRES
Santweg 18

POSTADRES
Postbus 584
9700 AN Groningen

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

BTW-nr. 193280911

Gemeente Groningen
Afdeling Juridische Zaken
Mevrouw M.T. Seip
Postbus 7081
9701 JB GRONINGEN

Telefoon (050) 367 47 26 Bijlagen

Ons kenmerk HV 09.1793472

Datum 13-01-2009 Uw brief van 04-11-2008

Uw kenmerk RO08.1747143

WWW.HULPVERLENINGSDIENSTGRONINGEN.NL

Geachte mevrouw Seip,

Op 6 november jl. heeft de heer J.S.E. Braker van mijn dienst, in het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), het voorontwerp bestemmingsplan De Wijert van u ontvangen. Daarbij heeft u gevraagd om een schriftelijke reactie door de regionale brandweer. Naar aanleiding van uw verzoek is het bestemmingsplan beoordeeld in het kader van externe veiligheid, waarbij dit advies ingaat op het groepsrisico.

Risicobronnen

Het bestemmingsplan is beoordeeld op externe veiligheidsrisico's veroorzaakt door risicovolle inrichtingen, transportroutes en/of buisleidingen. Hieruit blijkt dat de volgende risicobronnen externe veiligheidsrisico's veroorzaken:

In het plangebied

- Zwembad De Papiermolen. Door de opslag van chloorbleekloog veroorzaakt het zwembad externe veiligheidsrisico's.
- De A28 Groningen-Assen. Door het vervoer van gevaarlijke stoffen veroorzaakt deze weg externe veiligheidsrisico's.

Buiten het plangebied:

- Shell tankstation Esserberg Rijkstraatweg 14 in Haren. Dit tankstation ligt ten zuiden van het plangebied. Door de verlading en opslag van LPG veroorzaakt dit tankstation externe veiligheidsrisico's.
- Een hogedruk aardgastransportleiding (N-505-41-KR-055) ten zuiden van het plangebied. Door het transport van aardgas onder hogedruk veroorzaakt deze leiding externe veiligheidsrisico's.
- De Weg der Verenigde Naties (N7) ten noorden van het plangebied. Door het vervoer van gevaarlijke stoffen veroorzaakt deze weg externe veiligheidsrisico's.

De Hulpverleningsdienst van de gemeente Groningen bestaat uit de districten Brandweer, GGD en Medische Ambulance-zorg en Brandweer. De dienst voert de werkzaamheden uit van de gemeenschappelijke regio's Hulpverlening en Openbare Gezondheidszorg van de gemeenten Appingedam, Meppel, Berltsgaarde, Delfzijl, Cammarum, Groningen, Brethelgat, Haren, Hogezand-Sappemeer, Leek, Loppersum, de Marre, Marum, Montevlieke, Peize, Riedstade, Scheemda, Siechelen, Stadsvaard, Ten Boer, Veendam, Vlagtwalde, Winthorpe, Wiersema en Zuidhorn. De districten Brandweer heeft op als brandweer van de stad Groningen en als Regionale Brandweer.

WB 15 001.02

BRANDWEER
MELDKAMER
GGD



Ontwikkelingen

Uit beoordeling van het bestemmingsplan blijkt dat deze de volgende ontwikkelingen mogelijk maakt:

- Van Eedenstraat (1): deze locatie is nog onbebouwd. De huidige bestemming Maatschappelijk blijft gehandhaafd.
- Couperusstraat (a): dit betreft vervanging van seniorenwoningen door woningen van twee bouwlagen met optioneel een derde bouwlaag.
- Van Iddekingeweg-Luykenstraat (b): dit betreft de herontwikkeling van deze locatie bestaande uit een combinatie van grondgebonden woningen van twee en drie lagen en een appartementengebouw van elf bouwlagen.
- Spiegelstraat (c): voor deze locatie is een bouwplan ontwikkeld voor een woongebouw van vijf bouwlagen.
- Burgemeesterflat, Van Ketwich Verschuurlaan 25(d): op de begane grond van deze flat wordt openbare horecavestiging mogelijk gemaakt.
- School Multatulistraat (e): dit betreft uitbreiding van de bestaande scholen tot een scholencluster. De uitbreiding bestaat uit 1 bouwlaag.
- Potgieterstraat (f): dit betreft vervanging van voormalige bebouwing. Het al gerealiseerde bouwplan betreft een halfverdiepte parkeergarage met daarboven vier bouwlagen met appartementen. Op beide koppen van het gebouw zijn verhuurbare ruimtes gelegen voor buurtfuncties.
- Da Costastraat (g): dit betreft vervanging van voormalige bebouwing bestaande uit 35 grondgebonden woningen en een woonzorgvoorziening.
- De Meester, Van Ketwich Verschuurlaan 102(h): dit plan betreft de herontwikkeling van deze locatie bestaande uit een volume van vijf bouwlagen met kantoren en een volume van 16 bouwlagen met appartementen boven een halfverdiepte stallinggarage.

In het bestemmingsplan is een aantal locaties genoemd, waarvoor een zelfstandige planprocedure wordt gevolgd. Dit zijn de volgende locaties:

- Liquid City, Vondellaan – Van Iddekingeweg (2).
- Steeklaboratorium, Van Ketwich Verschuurlaan 92 (3).
- Buurtcentrum Wijert Zuid, Vestdijklaan – Bordewijklaan (4).
- Wijkvernieuwing in de nabije toekomst. Het is mogelijk dat de wijkvernieuwing in de volgende fase van het bestemmingsplantraject wel wordt meegenomen.

Voor de beoordeling van het groepsrisico zijn vooral de locaties Van Eedenstraat, Multatulistraat en de locatie De Meester van belang. Deze locaties liggen namelijk op een relatief korte afstand van de A28. Het bouwblok van de locatie Van Eedenstraat ligt met circa 20 meter in het plasbrandaandachtsgebied (30 meter) van de A28. De locaties Multatulistraat en De Meester liggen op circa 40 en 150 meter van de A28. Door de realisatie van deze locaties neemt het aantal personen in het invloedsgebied toe. Hierdoor zal ook het groepsrisico toenemen. Doordat de overige locaties op meer dan 230 meter van de A28 liggen, hebben deze locaties veel minder invloed op de hoogte van het groepsrisico.

BRANDWEER



Groepsrisico

Doordat het plangebied in het invloedsgedebied (1% letatcitgrens) van enkele risicobronnen ligt is sprake van een groepsrisico. Hieronder is per risicobron beschreven of deze een groepsrisico veroorzaken.

De Papiermolen

Het invloedsgedebied voor de chloorbleekloogopslag ligt op 110 meter. In dit gebied bevinden zich het zwembad en de dienstwoning, maar geen objecten van derden. Hierdoor is het groepsrisico niet van toepassing. Het is echter wel mogelijk dat bij een ongeval met chloorbleekloog op het terrein van het zwembad slachtoffers vallen.

A28 Groningen-Assen

Door het vervoer van zeer brandbare gassen bedraagt het invloedsgedebied circa 230 meter. Het oostelijke deel van het plangebied ligt in dit gebied. Uit (her)berekeningen voor het groepsrisico blijkt dat de oriënterende waarde in de bestaande situatie niet wordt overschreden. In de toekomstige situatie neemt het groepsrisico ondanks nieuwe ontwikkelingen niet of nauwelijks toe. Omdat het transport van gevaarlijke stoffen over de A28 het grootste groepsrisico veroorzaakt, is dit advies voornamelijk gericht op de externe veiligheidsrisico's veroorzaakt door de A28.

Shell tankstation Esserberg

Het invloedsgedebied voor het LPG-vulpunt bedraagt volgens de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) 150 meter. Doordat het plangebied op circa 300 meter ligt, is het groepsrisico niet van toepassing. Het is echter wel mogelijk dat bij een ongeval met een lossende LPG-tankauto (BLEVE¹) in het plangebied gewonden vallen door de optredende overdruk en hittestraling. Dit kan tot circa 100 meter in het plangebied.

Weg der Verenigde Naties (N7)

Door het vervoer van brandbare gassen bedraagt het invloedsgedebied circa 230 meter. Binnen dit invloedsgedebied ligt het zwembad De Papiermolen. Omdat binnen het invloedsgedebied geen nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden, neemt het groepsrisico niet toe.

Hogedruk aardgastransportleiding (N-505-41-KR-055)

Door het transport van aardgas onder hogedruk veroorzaakt deze leiding externe veiligheidsrisico's. De leiding heeft een diameter van 12 inch en een ontwerpdruk van 40 bar. Volgens de richtlijnen van de Gasunie bedraagt het invloedsgedebied voor deze leiding circa 140 meter. Doordat het plangebied op circa 160 meter ligt, is het groepsrisico niet van toepassing. Het is echter wel mogelijk dat bij een leidingbreuk in het plangebied gewonden vallen door de optredende hittestraling. Dit kan tot circa 90 meter in het plangebied.

¹ (Boiling Liquid Expanding Vapour Explosion; explosie van uitzettend gas ten gevolge van het koken van een vloeistof)

BRANDWEER



Scenario's

Door het vervoer van brandbare gassen, giftige gassen, zeer brandbare vloeistoffen en (zeer) giftige vloeistoffen kunnen zich bij een ongeval drie scenario's voordoen: een brand, een explosie (Bleve) en/of het vrijkomen van een toxische wolk. Om de effectafstanden van deze scenario's te bepalen zijn referentiestoffen en referentiescenario's uit het IPO 08 "Adviestaak regionale brandweer" gebruikt. Hieruit blijken de volgende afstanden:

(Plas)brand: het scenario betreft een ongeval met een tankwagen gevuld met een zeer brandbare vloeistof (pentaan).

- *Meest geloofwaardige scenario:* in de tankwand ontstaat een lek, waardoor vloeistof uitstroomt. Door de kleine hoeveelheid uitstromende vloeistof levert dit scenario geen noemenswaardige effectafstanden op.
- *Worst case scenario:* de tankwand scheurt, waardoor een vloeistofplas ontstaat. Door ontsteking van de plas treden hittestralingseffecten op. Bij dit scenario ligt de 100% letaliteitgrens op 35 meter, de 1% letaliteitgrens op 60 meter en zijn eerstegraads brandwonden mogelijk tot op 80 meter.

Explosie: het scenario betreft een ongeval met een tankwagen gevuld met een brandbaar gas (LPG).

- *Meest geloofwaardige scenario:* de tankwand scheurt, waardoor het tot vloeistof verdichte gas expandeert en overdruk veroorzaakt. De 100% letaliteitgrens ligt op 30 meter en de 1% letaliteitgrens op 70 meter. Door glasbreuk zijn gewonden mogelijk tot op 180 meter.
- *Worst case scenario:* de tankwagen met LPG wordt aangestraald, waardoor de tankwand bezwijkt. Hierdoor vindt een warme BLEVE plaats. De 100% letaliteitgrens ligt op 90 meter, de 1% letaliteitgrens op 230 meter en eerstegraads brandwonden zijn mogelijk tot op 400 meter.

Toxische wolk: het scenario betreft een tankwagen met toxische vloeistof (Acrylnitril).

- *Meest geloofwaardige scenario:* in de tankwand ontstaat een lek, waardoor de toxische vloeistof uitstroomt. Bij dit scenario ligt de 100% letaliteitgrens op 40 meter en de 1% letaliteitgrens op 120 meter.
- *Worst case scenario:* de tankwagen faalt in één keer. De toxische vloeistof stroomt uit en verdampt. De 100% letaliteitgrens ligt op 30 meter en de 1% letaliteitgrens op 200 meter. De levensbedreigende waarde (LBW) en de alarmeringsgrenswaarde (AGW) liggen op respectievelijk 350 en 800 meter.

Op de locatie Van Eedenstraat en de locatie Multatulistraat kunnen, uitgaande van geloofwaardige scenario's, dodelijke effecten van zowel een explosie als een toxische wolk optreden. Uitgaande van worstcase scenario's zijn ook dodelijke effecten van een plasbrand mogelijk. Op de locatie De Meester treden, uitgaande van geloofwaardige scenario's, geen dodelijke effecten op. Uitgaande van worstcase scenario's zijn op deze locatie dodelijke effecten van een toxische wolk mogelijk.

BRANDWEER



Bereikbaarheid

Het plan is beoordeeld op bereikbaarheid. Om te bepalen of de hulpdiensten voldoende snel kunnen optreden en de nieuwe locaties bovenwinds (met de windrichting mee) kunnen benaderen, is gekeken naar de opkomsttijden en tweezijdige bereikbaarheid voor de hulpdiensten.

De opkomsttijd bedraagt gemiddeld minder dan 8 minuten. Het plangebied is via diverse toegangswegen bereikbaar. Ook de locaties a t/m h zijn via twee onafhankelijke routes te bereiken. Hierdoor is zowel de bereikbaarheid van het plangebied als de bereikbaarheid in het plangebied voldoende. De locatie Multatulistraat is weliswaar via twee zijden te bereiken, maar door de ligging achter een flatgebouw is de bereikbaarheid zeer beperkt. Hierdoor is ook het gebruik van de hoogwerker maar beperkt mogelijk. Dit bemoeilijkt het repressieve optreden tijdens een calamiteit.

De A28 is in geval van een calamiteit zowel via het Julianaplein als via de oprit Groningen-Zuid bereikbaar. Hierdoor is de bereikbaarheid afdoende.

Bluswatervoorziening

Het plan is beoordeeld op de aanwezigheid van bluswatervoorzieningen. Om te bepalen of de brandweer snel kan beschikken over voldoende bluswater, is gekeken naar de beschikbaarheid van primaire (brandkranen) en secundaire (open water) bluswatervoorzieningen.

Ter plaatse van de nieuw te ontwikkelen locaties zijn diverse brandkranen aanwezig. Deze zijn te gebruiken als primaire bluswatervoorziening om kleine branden te bestrijden. Aan de noordzijde van de locatie Van Eedenstraat ligt de dichtstbijzijnde brandkraan op 100 meter van de planlocatie. Dit geeft beperkingen aan het snel tot stand brengen van een verbinding tussen de bluswatervoorziening en de tankautospuut.

Naast de brandkranen zijn in het plangebied diverse vijvers aanwezig. Deze kunnen dienen als secundaire bluswatervoorziening voor het bestrijden van grote branden en eventueel het neerslaan van een toxische wolk. Door de relatief korte afstand tot de diverse locaties, variërend van enkele meters tot circa 230 meter, zijn de secundaire bluswatervoorzieningen in het plangebied afdoende.

Voor calamiteiten op de A28 zijn langs de weg geen primaire of secundaire bluswatervoorzieningen aanwezig. Door de verhoogde ligging van de weg en de aanwezigheid van een geluidscherm is het Noord Willemskanaal niet te gebruiken als secundaire bluswatervoorziening. Hierdoor is de brandweer voornamelijk afhankelijk van een tertiaire bluswatervoorziening (groot watertransport door middel van dompelpompen), waarvoor een opkomsttijd van circa een half uur geldt. Dit geeft beperkingen voor het snel en effectief bestrijden van grote incidenten op de A28 langs het plangebied.

BRANDWEER



Zelfredzaamheid

Het plangebied is beoordeeld op de zelfredzaamheid van de aanwezige personen en op de mogelijkheden om het gebied snel te verlaten. Tevens is beoordeeld of het plangebied in het dekingsgebied van het Waarschuwing en Alarmering Systeem (WAS) ligt. Deze factoren bepalen namelijk de mate van zelfredzaamheid van de aanwezige personen om in geval van een calamiteit zichzelf in veiligheid te kunnen brengen.

Uit de beoordeling van het bestemmingsplan blijkt dat het plangebied en de nieuwe locaties voldoende (vlucht)mogelijkheden bieden om het mogelijke rampgebied snel te verlaten. Daarnaast ligt het plangebied grotendeels binnen het bereik van een bestaande WAS-sirene. Uitzondering hierop is een klein gedeelte van het zuidelijke deel van het plangebied.

De locatie Van Eedenstraat heeft de bestemming Maatschappelijk. In de bestaande situatie (onbebouwd) is geen sprake van een langdurig verblijf van groepen personen met een verminderde zelfredzaamheid. Bij een toekomstige invulling van de locatie is dit wel mogelijk.

De locatie Multatulistraat heeft ook de bestemming Maatschappelijk. De locatie bestaat uit een school (De Bolster, Multatulistraat 91), de uitbreiding van deze school, een kinderopvang (Klavertje Zes, Bilderdijklaan 123) en een dagactiviteitencentrum (Lentis/GGZ). Uit gegevens van de gemeente blijkt dat alleen bij de bestaande kinderopvang sprake is van een groep (maximaal 69 kinderen in de leeftijd van 0-4 jaar) met een verminderde zelfredzaamheid.

De locatie De Meester heeft de bestemmingen Kantoor en Wonen-1. De locatie is bestemd voor het bouwplan de Burgemeestersflat bestaande uit 16 bouwlagen met 63 koop appartementen voor zelfredzame personen en een deel kantoor van 2 x 1750 m² vloeroppervlak.

Conclusie

Door het vervoer van gevaarlijke stoffen over de A28 is in het plangebied sprake van een groepsrisico. Het groepsrisico overschrijdt in de bestaande situatie de oriënterende waarde niet. Door nieuwe ontwikkelingen in het plangebied, zoals de locaties Van Eedenstraat, Multatulistraat en De Meester neemt het aantal personen in het invloedsgebied toe. Desondanks neemt het berekende groepsrisico nauwelijks toe.

Uit beoordeling van het bestemmingsplan blijkt dat de bereikbaarheid van zowel het plangebied, de nieuwe planlocaties, als de A28 afdoende is. Ook de bluswatervoorzieningen in het plangebied zijn, met uitzondering van de locatie Van Eedenstraat, afdoende. Voor grote calamiteiten op de A28 is de brandweer echter afhankelijk van groot watertransport, waarvoor een lange opkomsttijd geldt. De zelfredzaamheid is op de nieuwe planlocaties Van Eedenstraat, Multatulistraat en De Meester voldoende.

BRANDWEER




Gezien de bovenstaande bevindingen adviseer ik u de volgende maatregelen te nemen:

1. Om de risico's in het plangebied te beperken adviseer ik u het bouwblok van de locatie Van Eedenstraat te verkleinen tot buiten de 30 meter zone van het plasbrandaandachtsgebied van de A28. Deze maatregel voorkomt dat er gebouwd wordt binnen de meest risicovolle zone van de A28.
2. Om de bluswatervoorzieningen aan de noordzijde van de locatie Van Eedenstraat te verbeteren adviseer ik u om aan deze zijde van de locatie een extra brandkraan aan te brengen.

Uit herberekeningen blijkt dat het groepsrisico lager ligt dan in eerste instantie berekend. Daarom adviseer ik u de externe veiligheidsparagraaf hierop af te stemmen. Daarnaast adviseer ik u om naast de berekening van het bestaande groepsrisico ook de berekening voor het toekomstige groepsrisico in het bestemmingsplan weer te geven.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Indien u naar aanleiding van deze brief nog vragen heeft kunt u contact opnemen met de heer J.S.E. Braker, zijn telefoonnummer is (050) 367 47 26.

Met vriendelijke groet,


R. Knoop
Onderecommandant Brandweer regio Groningen

NB. deze brief is in afschrift naar de commandant van Brandweer Stad Groningen verzonden.

BRANDWEER

Bijlage 3 Inspraakrapport

Inspraak Bestemmingsplan De Wijert

Over het voorontwerp-bestemmingsplan is een inspraakprocedure gevoerd op grond van de Algemene Inspraakverordening Groningen 2005. In het kader van deze procedure heeft het voorontwerp-bestemmingsplan van 30 oktober tot en met 26 november 2008 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon schriftelijk op het bestemmingsplan worden gereageerd.

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

1. Wijert Welzijn, Postbus 8093, Groningen
2. Familie Van Dalen, Nijhofflaan 6, Groningen
3. Bewonersvereniging H. Swarthlaan e.o., H. Swarthlaan 16 en 21, Groningen

Ad. 1. Wijert Welzijn

De inspraakreactie van de Bewonersorganisatie Wijert Welzijn behelst de volgende punten:

- De Wijert Welzijn ziet op de plankaart graag op het weggedeelte van de Van Ketwich Verschuurlaan tussen de Vestdijklaan en de Queridolaan de groenstrook weergegeven. De Van Ketwich Verschuurlaan is een hoofdweg voor toetreding tot de stad Groningen en hoort daarom representatief te zijn. Er zijn tevens grasstroken met bomen aan de Van Ketwich Verschuurlaan naast de fiets/voetpaden. Deze zouden ook groen moeten zijn ingetekend op de plankaart.
- De groenstrook als scheiding tussen de weghelften op de Van Iddekingeweg staat niet als zodanig op de plankaart. Hetzelfde geldt voor de bomen/grasstroken tussen het voetpad en de rijbaan.
- Ook de bomen op de stoep van de Vondellaan tussen de Van Ketwich Verschuurlaan en het Gomarus College staan niet als groen op de plankaart aangegeven. Hetzelfde geldt voor een groenstrook met bomen bij sporthal de Wijert.
- Op pagina 23 worden de Vestdijklaan en de Queridolaan in de tekst niet nader genoemd. Het voorstel is om deze beide straten op te nemen in de tekst.
- Het woordje 'is' ontbreekt in een zin op pagina 25.
- Op pagina 28 is sprake van een schrijffout.
- Op pagina 34 wordt gesproken over de overzijde van de Van Ketwich Verschuurlaan. Dit geeft enige verwarring. Gevraagd wordt wat precies wordt bedoeld met de overzijde.
- De Wijert Welzijn vraagt zich af wanneer het genoemde luchtkwaliteitsonderzoek is uitgevoerd en of dit nog voldoende actueel is als uitgangspunt voor het voorliggende bestemmingsplan.

Reactie:

- Het betreffende weggedeelte kent in het bestemmingsplan de bestemming Verkeer. Binnen deze bestemming is naast wegen, fiets- en voetpaden ruimte voor bermen en groenvoorzieningen. Een verkeersbestemming betekent daarmee niet dat geen ruimte meer zou zijn voor grasstroken met bomen. De bestemming Groen heeft betrekking op de hoofdgroenstructuur en is gereserveerd voor grotere groenstructuren.
- Hiervoor geldt hetzelfde als hierboven is opgemerkt ten aanzien van de Van Ketwich Verschuurlaan.
- Ook hierbij wordt verwezen naar het bovenstaande. Ook binnen de bestemming Maatschappelijk, die geldt voor de omgeving van de sporthal De Wijert, is ruimte voor groenvoorzieningen.
- Het kopje geeft aan dat het wijkhart, begrensd door de Vondellaan, de Van Lenneplan, de Vestdijklaan en de Queridolaan, wordt gevormd door plantsoenen. Het tekstgedeelte is naar onze mening voldoende duidelijk.
- Het woordje 'is' is toegevoegd aan de betreffende zin.
- De schrijffout is hersteld.
- Met de overzijde van de Van Ketwich Verschuurlaan wordt bedoeld op de Helpermaar-ontwikkeling op het terrein van het voormalige Martiniziekenhuis. In de tekst is dit duidelijker aangegeven.
- In het voorontwerp-bestemmingsplan de Wijert was nog geen rapportage inzake de luchtkwaliteit opgenomen. In december 2008 is een rapportage inzake de luchtkwaliteit opgesteld en is de milieuparagraaf aangepast.

Ad. 2. Familie van Dalen

Insprekers willen het voorontwerp-bestemmingsplan zo aangepast zien dat uitbreiding van hun woning aan de Nijhofflaan 6 aan de voorzijde mogelijk blijft. Hun woning kent als bestemming Wonen-1. De woning aan de Nijhofflaan 8 heeft reeds een uitbouw van circa 1.80 meter aan de voorzijde. Dit is ook op de plankaart van het bestemmingsplan vastgelegd. Ook meerdere woning aan de Slauerhofflaan zijn voorzien van een dergelijke uitbouw. Het woningtype heeft aan de voorzijde een (te) ondiepe kamer, waardoor er bij gezinsuitbreiding te weinig ruimte is. Een uitbouw kan dit probleem oplossen.

Reactie:

Aan de wens van insprekers is in het ontwerp-bestemmingsplan tegemoetgekomen. De voorgevelrooilijn is naar voren gelegd, zodat uitbreiding van hun woning aan de Nijhofflaan 6 aan de voorzijde mogelijk blijft.

Ad. 3. Bewonersvereniging H. Swarthlaan e.o.

De bezwaren van de bewonersvereniging H. Swarthlaan e.o. wat betreft stedenbouwkundig plan "De Meester", dat onderdeel uitmaakt van voorliggend bestemmingsplan, zijn niet gewijzigd. Verwezen wordt naar het grote aantal bezwaren dat eind 2005 door de bewonersvereniging schriftelijk is ingediend en bij herhaling is geuit bij de raadscommissie Ruimte en Wonen en bij de gemeenteraad.

Reactie:

Het stedenbouwkundig plan De Meester heeft van 10 november 2005 tot en met 7 december 2005 ter inzage gelegen in het kader van de inspraak. Gedurende deze inspraakperiode zijn indertijd 153 inspraakreacties ontvangen. De hoofdlijnen van de inspraakreacties waren de volgende:

- Men is tegen hoogbouw op de betreffende plek. Hoogbouw past niet in de omgeving. Hiervoor zijn voldoende alternatieven elders in de stad waar het beter past.
- Het gemeentebestuur houdt onvoldoende rekening met de opvatting van de buurt.
- Afbraak van het huidige gebouw is kapitaalvernietiging. Het is beter om voor een andere passende invulling te kiezen.
- De verkeersdruk op de Van Ketwich Verschuurlaan wordt alleen maar groter, terwijl het er nu al knelt.
- De parkeervoorzieningen zijn onvoldoende en zullen leiden tot parkeerdruk op de omgeving.
- De nadelige milieueffecten worden onvoldoende onderkend.
- De bijdrage aan het woningtekort staat niet in verhouding tot de nadelige invloed op het woongenot van de zittende bewoners.
- De hoogbouw veroorzaakt een inbreuk op de privacy van de omwonenden.
- Men vraagt zich af waarom er kantoorruimte bij moet komen. Er is volgens krantenberichten al veel leegstand in deze sector.
- Schaduwwerking vanwege de hoogte van het gebouw.

Indertijd hebben de inspraakreactie niet geleid tot aanpassingen aan het stedenbouwkundig plan. Het plan is op 15 februari 2006 door de gemeenteraad vastgesteld. Vervolgens is door de provincie Groningen op 28 april 2006 een bevoegdheidsverklaring afgegeven. Daarmee kon het stedenbouwkundig plan De Meester dienen als ruimtelijke onderbouwing voor het toepassen van artikel 19 lid 2 WRO (oud) procedures. In het voorjaar van 2008 is de geldigheid van deze bevoegdheidsverklaring door de provincie Groningen verlengd en is expliciet bepaald dat de verandering van het woonprogramma van 42 grote appartementen naar 63 kleinere appartementen en het afwijken van de in het stedenbouwkundig plan genoemde parkeernorm onder de bevoegdheidsverklaring vallen. Op 25 april 2008 is de bouwaanvraag voor de ontwikkeling van De Meester ingediend. Op dit moment loopt de procedure voor het verlenen van de bouwvergunning en de vrijstelling nog.

Aangezien de gemeenteraad heeft ingestemd met de inhoud van het stedenbouwkundig plan De Meester en op basis van de bevoegdheidsverklaring van de provincie Groningen ook de mogelijkheid bestaat voor het bouwplan een bouwvergunning met vrijstelling te verlenen is de inhoud van het stedenbouwkundig plan één op één overgenomen in het bestemmingsplan de Wijert. In een actualiseringsplan wordt de bestaande situatie bestemd, tenzij voldoende duidelijk is dat er in een bepaald gebied iets gaat veranderen. In dit geval is de verandering voldoende duidelijk en zeker om deze in het actualiseringsplan op te nemen.

