



Onderbouwing buitenplanse omgevingsactiviteit

Renovatie en verduurzaming Zuiderflat Groningen

17 september 2024



VERNIEUWEN GEEFT ENERGIE
BGDD.NL

1629737

BOUWGROEP
DIJKSTRA DRAISMA

0070

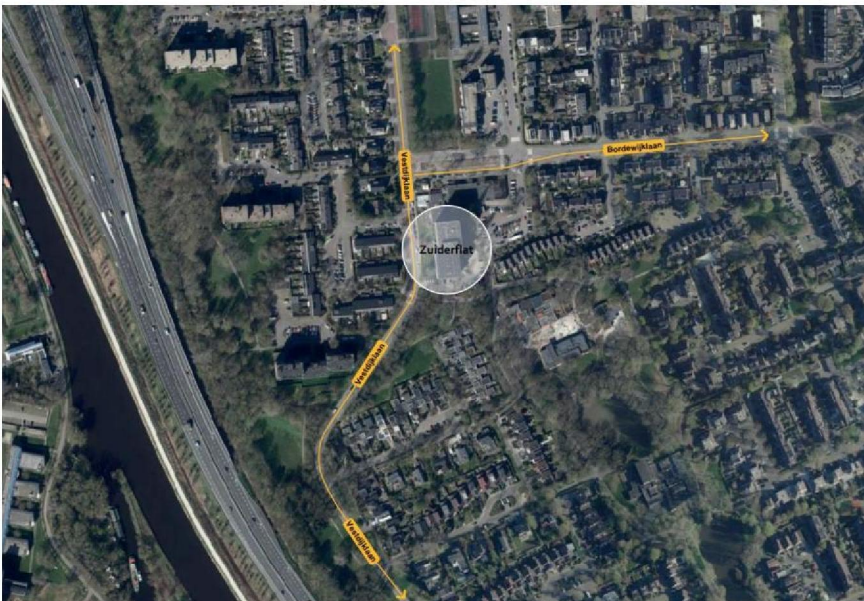
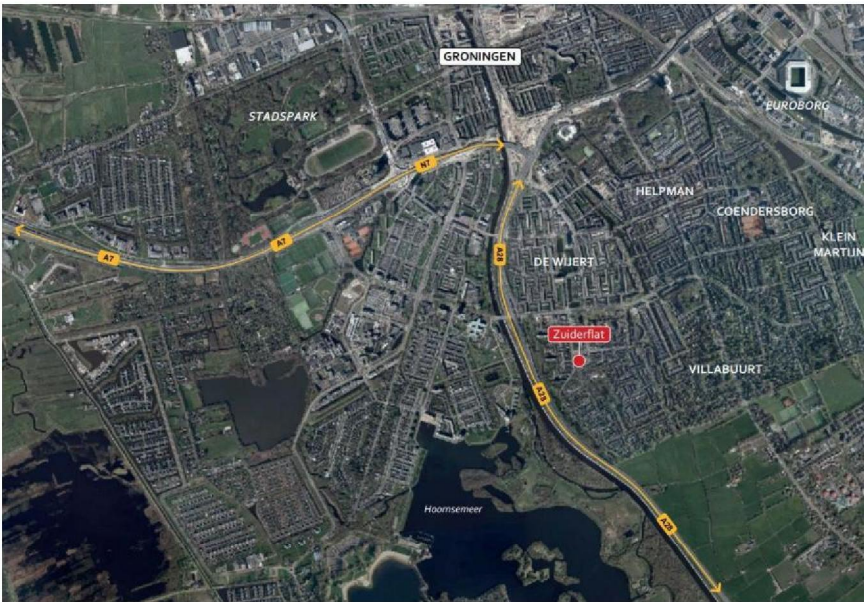
Inhoudsopgave

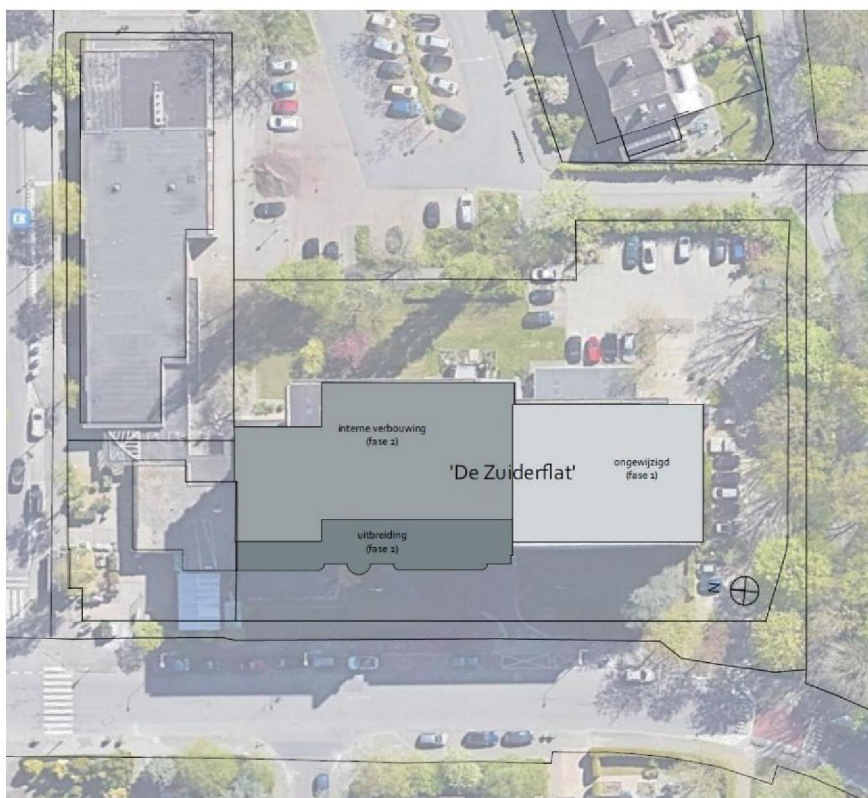
1.	Inleiding	3
1.1.	Inleiding en aanduiding projectgebied	3
1.2.	Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA)	4
2.	Huidige situatie en toekomstambitie	5
2.1.	Huidige situatie – ruimtelijk en functioneel	5
2.2.	Ambitie op hoofdlijnen	5
2.3.	Vorbereiding / verkenningsfase met Stakeholders	6
3.	Toekomstige situatie	7
3.1.	Functionele ontwikkeling & programma	7
3.2.	Ruimtelijke uitstraling & inpassing in omgeving.....	7
3.3.	Mobiliteit	8
4.	Toetsing aan omgevingsplan	10
4.1.	Strijdigheden initiatief in relatie tot omgevingsplan van rechtswege.....	10
4.2.	Evenwichtige toedeling van functies aan locaties (EFTAL)	10
	Bijlage 1: Toelichting milieuaspecten buitenplanse omgevingsactiviteit.....	13

1. Inleiding

1.1. Inleiding en aanduiding projectgebied

Het projectgebied is gelegen aan de Vestdijklaan in de wijk De Wijert-Zuid in Groningen. De scope van het project is tweeledig en ook opgedeeld in twee vergunningsaanvragen. De eerste vergunningsaanvraag betreft het renoveren en verduurzamen van De Zuiderflat (bouwjaar 1977). Hiervoor is de vergunning al verleend. De tweede vergunningsaanvraag betreft het toevoegen van programma (in de vorm van zorg en activiteiten) op de begane grond. Deze programmaonderdelen zullen deels in de bestaande flat en deels in een nieuw te bouwen volume aan de westzijde van de flat ondergebracht worden.





1.2. Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA)

De beoogde nieuwbouw aan de westzijde van De Zuiderflat voldoet niet aan de regels van het omgevingsplan. In hoofdstuk 4 wordt toegelicht van welke strijdigheden er sprake is en waarom deze wel passen in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (EFTAL).

2. Huidige situatie en toekomstambitie

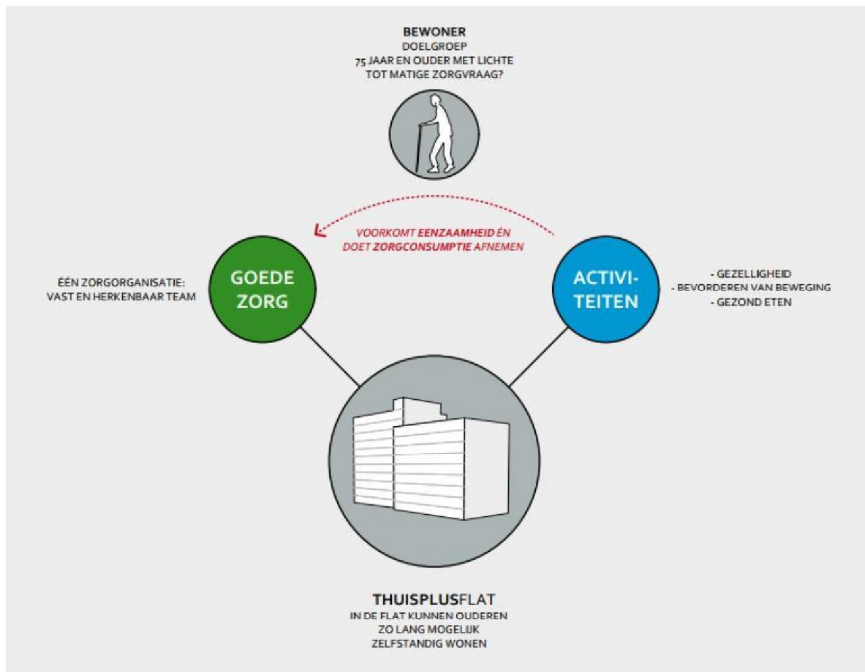
2.1. Huidige situatie – ruimtelijk en functioneel

De Zuiderflat telt deels 9 en deels 11 bouwlagen en staat vanuit stedenbouwkundig oogpunt als een solitair in een omgeving van laagbouw dat grotendeels bestaat uit grondgebonden woningen. Aan de westzijde van de flat, aan de Vestdijklaan, bevindt zich de hoofdentree. Ter hoogte van de hoofdentree zijn er aan beide zijden van de Vestdijklaan (langs)parkeerplaatsen gesitueerd en ontsluit de Top Naefflaan de tegenoverliggende grondgebonden rijtjeswoningen. Aan de zuidzijde van de flat bevindt zich aan de Vestdijklaan een inrit die het parkeerterrein ten zuiden en ten oosten van de flat ontsluit. Dit parkeerterrein is bestemd voor de bewoners van de flat. In de zuidelijke kopgevel is de uitgang van het noodtrappenhuis gesitueerd. Nabij deze gevel bevindt zich ook de ondergrondse vuilopslag. Aan de oostgevel van de flat bevindt zich een éénlaagse aanbouw die fungeert als fietsenstalling. In de oostgevel van de flat is ook de entree voor het facilitair ondergebracht, welke ook een inpandige fietsen- en scootmobielstalling ontsluit. Het oostelijke deel van het perceel van De Zuiderflat wordt door een groene buffer gescheiden van de achterliggende buurt. De hier aanwezige grondgebonden rijtjeswoningen en een parkeerterrein worden ontsloten door de Mérodelaan. Aan de noordzijde van De Zuiderflat bevindt zich een éénlaagse uitbouw waarin een recreatiezaal, sanitaire voorzieningen en een keuken zijn onderbracht. De uitbouw wordt zowel ontsloten door de hoofdentree van De Zuiderflat als door een (sub)entree aan de oostzijde. Het volume van de uitbouw is op de noordelijke perceelsgrens gebouwd en sluit aan op de naastgelegen bebouwing (waarin de bloemist Bloemwereld gevestigd is) op de hoek van de Vestdijklaan en de Bordewijklaan.



2.2. Ambitie op hoofdlijnen

Woningstichting Patrimonium heeft de ambitie om De Zuiderflat te transformeren naar een Thuisplusflat. De doelstelling van dit concept is om ouderen zo lang mogelijk zelfstandig thuis te laten wonen. Dit wordt enerzijds bereikt door de appartementen van de ouderen zo te transformeren dat deze levensloopbestendig en geschikt voor zorgverlening worden. Anderzijds wordt dit bereikt door het aanbieden van zorg en activiteiten op locatie. Deze beide programmaonderdelen hebben een belangrijke rol binnen het concept. Een vast en herkenbaar zorgteam zal vertrouwd aanvoelen voor de bewoner. Het aanbod van activiteiten zal een positieve bijdrage leveren aan de gezondheid van de bewoner en vereenzaming tegengaan. Dit zal vervolgens weer resulteren in een afname van de zorgvraag en een toename van de woonkwaliteit voor de bewoners.



2.3. Voorbereiding / verkenningfase met Stakeholders

Op 26 januari 2024 is een vooroverleg aangevraagd voor het renoveren en verduurzamen van De Zuiderflat en de nieuwbouw ten westen van de flat. Tijdens de behandeling van het vooroverleg is er bekeken of het vooroverleg aan de bestaande regels voldoet en of het plan wel of niet haalbaar is. Op 11 juni 2024 heeft de gemeente de uitkomsten van het vooroverleg gedeeld. De uitkomst is als volgt: *het plan voldoet niet aan de regels van het omgevingsplan van rechtswege. Het plan is in strijd met art 16.2.2 lid b, sub 1. De afstand tussen vrijstaande hoofdgebouwen en de zijdelingse perceelgrenzen moet minimaal 3 meter bedragen. Dit betekent dat er voor de beoogde nieuwbouw aan de noordzijde van De Zuiderflat een omgevingsvergunning nodig is voor de bouwactiviteit buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Hierbij is een participatie onderzoek vereist.*

Op 22 juli 2024 is er in De Zuiderflat een bijeenkomst voor de omwonenden georganiseerd in het kader van participatie. Een verslag en beschrijving wat er met de opgehaalde opmerkingen van de omwonenden is gedaan maakt onderdeel uit van de ingediende stukken voor de vergunningsaanvraag.

3. Toekomstige situatie

3.1. Functionele ontwikkeling & programma

Het programma ten behoeve van de zorg en het activiteiten aanbod zullen hun plek gaan vinden op de begane grond, deels in de bestaande bebouwing en deels in het nieuw te bouwen volume ten westen van De Zuiderflat. Het nieuwe programma in de plint zal ontmoeting en interactie gaan stimuleren: niet alleen tussen bewoners van de flat onderling maar ook met de buurtbewoners. Deze laatste kunnen een rol gaan spelen in het organiseren van activiteiten voor de flatbewoners. Voor het welslagen van het concept van de thuisplusflat is het essentieel dat de flat de relatie aangaat met haar omgeving. Dit wordt bewerkstelligd door een goed zichtbare, uitnodigende en transparante entree en het situeren van dynamisch programma aan de Vestdijklaan. In het gebouw worden de volgende functies gevestigd:

- Programma gerelateerd aan de zorgorganisatie ZINN; te weten 2 kantoorruimtes, een spreekkamer en een buurthuiskamer. De buurthuiskamer verzorgt dagbesteding voor iedereen die door leeftijd, ziekte of beperking op zoek is naar regelmaat en structuur in zijn of haar dag. Ook is de buurthuiskamer er om de mantelzorgers te ontlasten in hun zorgrol.
- Het Odensehuis. Dit is een ontmoetingsplek voor mensen met een cognitieve achteruitgang. Een rustruimte maakt onderdeel uit van het programma.
- Een vergaderruimte voor verschillende gemeentelijke organisaties, zoals WIJ Groningen. De organisatie WIJ Groningen zet in om advies en ondersteuning te bieden aan inwoners van de gemeente Groningen met vragen over bv. geld & werk, veiligheid, zorg & ondersteuning, gezin & opvoeden, gezondheid en wonen.
- Een restaurant met bijbehorende keuken voor bewoners en omwonenden.
- Een gezamenlijke spreekkamer voor de verschillende organisaties.
- Programma gerelateerd aan een huisarts; te weten een behandelkamer, een ruimte voor de assistent en een baliefunctie. (De invulling hiervoor moet nog worden gevonden. Vanuit het concept langer thuis wonen en wonen met zorg in de nabijheid zou Patrimonium hier graag een huisarts laten huisvesten.)
- Programma gerelateerd aan fysiotherapie; te weten 2 behandelkamers en een oefenzaal.
- Een wachtruimte. Deze is zowel bestemd voor de huisarts als de fysiotherapie.
- Sanitaire ruimten.

3.2. Ruimtelijke uitstraling & inpassing in omgeving

Grofweg is de plattegrond onder te verdelen in een dynamische en een rustige zone. Achter de transparante hoofdentree bevindt zich de ontmoetingsruimte welke in directe verbinding staat met het restaurant. Het restaurant met bijbehorend terras geeft het gebouw een dynamische uitstraling en stimuleert tezamen met de ontmoetingsruimte interactie tussen bewoners van de flat en buurtbewoners / bezoekers. De programmaonderdelen Buurthuiskamer ZINN en het Odensehuis vragen juist om een rustige, prikkelarme omgeving. Daarom is dit programma aan de oostelijke (achter)zijde gesitueerd. Beide programma's delen een omsloten buitenruimte. Indien gewenst kunnen de programma's gebruik maken van de achter entree aan de oostzijde van De Zuiderflat. In deze zone zijn ook het programma t.b.v. de huisarts en de fysiotherapie ondergebracht.

De verschillende programmaonderdelen in de nieuwbouw zijn ter plaatse van de gevel aan de Vestdijklaan vormgegeven als houten volumes met afgeronde hoeken. Tussen deze volumes is de transparante entree opgespannen. Zo vloeien binnen en buiten op een subtiele manier in elkaar over. Het nieuwbouwprogramma wordt bij elkaar gehouden door het dak. Het met sedum beklede dak kraagt uit ten opzichte van de gevels en zoekt aansluiting bij de horizontale vormtaal van de doorgaande balkons van de flat.

Het voorterrein van de flat zal een groen karakter krijgen. Ter plaatse van de bestaande flat wordt een beleeftuin aangelegd voor de bewoners van de flat. Het terras ter plaatse van het restaurant zal omsloten worden door een haag en een aantal leibomen zullen hier zorgen voor schaduwplekken op het terras. Tenslotte zal de hoofdentree benadrukt worden door een aantal plantenbakken.



3.3. Mobiliteit

Het parkeerterrein aan de zuid- en oostzijde is ongewijzigd in de nieuwe situatie. De fietsenstalling bevindt zich deels in de bestaande aanbouw aan de oostzijde van de flat en deels in het zuidoostelijke deel van de

bestaande flat. Hier bevindt zich ook de stalling t.b.v. de scootmobiel. Het hoofdtrappenhuis van de flat is vanuit de stalling binnendoor te bereiken. Op het voterrein aan de Vestdijklaan nabij de hoofdentree is er een kleine stallingsmogelijkheid voor fietsen van bezoekers. Deze stalling wordt geflankeerd door groen om zo een rommelig voterrein te voorkomen. De hoofdentree is vormgegeven als tourniquetdeur en is geschikt voor mindervaliden. De personen die gebruik maken van de dagbesteding van ZINN en het Odensehuis worden naar de locatie gebracht. Dit heeft daarmee geen impact op de huidige parkeerbalans. We stellen voor om aan de Vestdijklaan een Kiss & Ride voorziening aan te leggen voor deze vorm van transport.

4. Toetsing aan omgevingsplan

4.1. Strijdigheden initiatief in relatie tot omgevingsplan van rechtswege

Op het plangebied is het vigerend omgevingsplan 'de Wijert' van toepassing. Het initiatief is op twee punten in strijd met het omgevingsplan.

Ten eerste is het plan in strijd met art 16.2.2 lid b, sub 1. (Zie 2.3: de uitkomsten van het vooroverleg). De afstand tussen vrijstaande hoofdgebouwen en de zijdelingse perceelgrenzen moet minimaal 3 meter bedragen. De huidige aanbouw aan de noordzijde van de Zuiderflat is echter ook al op de perceelsgrens gesitueerd. Tevens is het bouwvlak op de plankaart van het omgevingsplan aan de noordzijde van het perceel tot op de perceelgrens getekend.

Ten tweede heeft de gemeente naar aanleiding van deze vergunningsaanvraag bericht dat ook het beoogde restaurant strijdig is met het omgevingsplan.

4.2. Evenwichtige toedeling van functies aan locaties (EFTAL)

Aan de hand van onderstaande thema's wordt er gemotiveerd waarom de beide strijdigheden passen in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (EFTAL).

Straat- en bebouwingsbeeld

Vestdijklaan

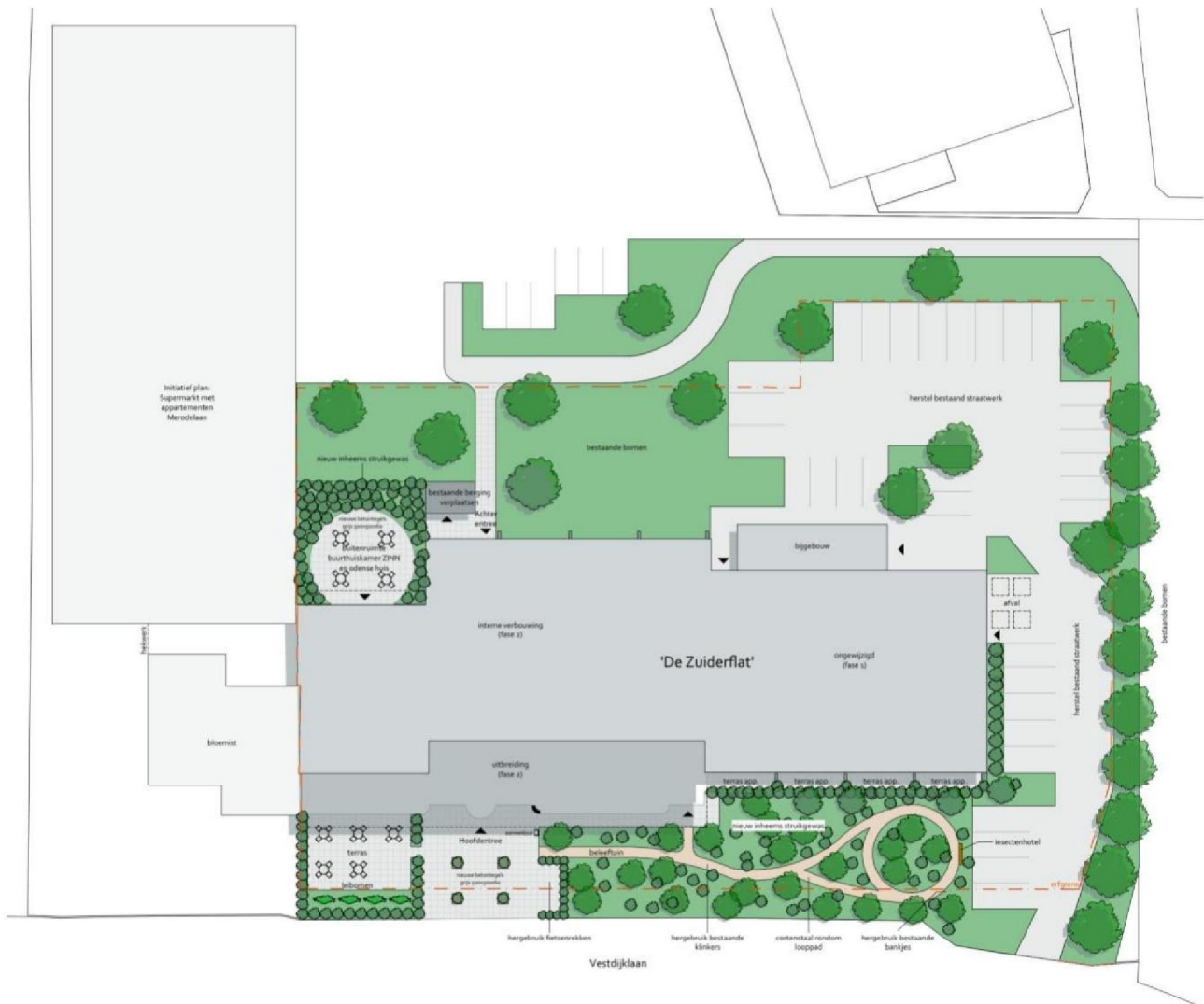
Ter plaatse van de noordelijke perceelsgrens wordt de huidige aanbouw enkel vergroot aan de westzijde. Aan de Vestdijklaan rooit de gevel in de nieuwe situatie ca. 15 cm terug ten opzichte van de naastgelegen bebouwing waarin de bloemist is gevestigd. In deze uitbreiding bevindt zich het restaurant. Het restaurant en bijbehorend terras geven het gebouw een dynamische uitstraling en stimuleren tezamen met de naastgelegen entreezone / ontmoetingsruimte interactie tussen flat- en buurtbewoners. De verschillende programmaonderdelen van de nieuwbouw aan de Vestdijklaan zijn vormgegeven als houten volumes met afgeronde hoeken. Tussen deze volumes is de transparante entree opgespannen. Op deze manier wordt de entree benadrukt en vloeien binnen en buiten subtiel in elkaar over. Het nieuwe programma wordt bij elkaar gehouden door het uitkragende en met sedum begroeide dak. Het dak geeft de nieuwe ingreep aan de Vestdijklaan samenhang en sluit in vormtaal aan bij de sterke horizontale geleiding van de doorgaande balkons van de bestaande Zuiderflat.

De Mérodelaan

Ter plaatse van de noordelijke perceelsgrens wordt de huidige aanbouw aan de oostzijde niet vergroot maar enkel voorzien van een nieuwe gevel en dakoverstek. Deze sluiten in materiaalgebruik aan bij de ingreep aan de Vestdijklaan. Achter deze oostgevel zijn de programma's van het Odensehuis en Buurthuiskamer ZINN ondergebracht. Deze beide programma's hebben directe toegang tot een gedeelde, door groen omsloten buitenruimte.

Aan de noordzijde van het plangebied, op het perceel ten oosten van de bloemist aan de Bordewijklaan, is een initiatief waarbij ook hoogbouw is voorzien. We hebben de aanvrager van dit initiatief (T&B Vastgoed Groningen B.V.) geïnformeerd naar de status van het project en het initiatief verbeeld op bijgevoegde situatietekening. Het project bestaat uit 55-60 woningen die door middel van een parkeerdek worden gescheiden van een supermarkt op de begane grond. De bebouwing is op de westelijke perceelsgrens gesitueerd en zal daarmee in de toekomstige situatie de huidige aanbouw van de Zuiderflat op de hoek ontmoeten. Dit betekent dat de buitenruimte van de programma's Buurthuiskamer ZINN en het Odensehuis aan zal sluiten op de gevel van de supermarkt. Dit vormt geen probleem aangezien de gevel van de

supermarkt hier volledig gesloten is. Verderop bevindt zich een vluchtdoor in de gevel van de supermarkt maar deze komt uit op gemeentegrond.



Gebruiksmogelijkheden aangrenzende gronden

In de huidige situatie is er ten noorden van het plangebied een overdekte doorloop tussen de bloemist en de bebouwing ten oosten daarvan. Bij een eventuele realisatie van het appartementengebouw aan de Bordewijklaan zal deze verdwijnen. De overgebleven ruimte tussen de bloemist, het appartementengebouw en de Zuiderflat zal in deze nieuwe situatie afgesloten worden door een hekwerk aan de Bordewijklaan. Aan de Vestdijklaan sluit op de noordelijke perceelsgrens het terras van het restaurant aan op het voorterrein van de naastgelegen bloemist. We kunnen ons hier een afscheiding in de vorm van een lage bladhoudende haag voorstellen.

Sociale veiligheid

Het verdwijnen van de bovengenoemde overdekte doorloop, dat is verworden tot een hangplek, zal een positieve bijdrage leveren aan het gevoel van sociale veiligheid van de bewoners van de Zuiderflat en andere omwonenden. Uit gesprekken met bewoners is gebleken dat deze plek, waar weinig zicht op is, een onveilig gevoel oproept bij passanten en bewoners die gebruik maken van de achter entree van de Zuiderflat. Daarnaast zal ook de nieuwe (hoofd)entree aan de Vestdijklaan een positieve bijdrage leveren aan de sociale veiligheid van de bewoners. Ter plaatse van de huidige entree is er een weinig overzichtelijke situatie ontstaan. De slecht vindbare gemeenschappelijke ruimtes die in de huidige aanbouw ondergebracht zijn

worden bereikt door een donkere middengang die ook de appartementen ontsluit. Verkeersstromen lopen door elkaar heen en er zijn weinig mogelijkheden tot sociale controle. Bij de positionering van de nieuwe entree zijn overzicht, daglichttoetreding, ontmoeting en interactie tussen bewoners de uitgangspunten geweest. Dit is bewerkstelligd door het nieuwe programma rondom twee haaks op elkaar staande assen te organiseren. Op het kruispunt van deze assen is de entreezone / ontmoetingsruimte ondergebracht. Zo heeft het omringende programma zicht op de entreezone en zorgen de assen voor een overzichtelijke routing met voldoende daglichttoetreding.

Verkeersveiligheid

De verkeerskundige situatie wijzigt niet. We hebben van de aanvrager van het initiatief op het naastgelegen perceel (T&B Vastgoed Groningen B.V.) begrepen dat zij binnenkort in gesprek willen gaan met de gemeente over de invulling van het parkeerterrein aan De Mérodelaan. In de planvorming voor de Zuiderflat is de huidige invulling van het parkeerterrein als uitgangspunt genomen.

Woonsituatie omwonenden

De woonsituatie voor de omwonenden blijft ongewijzigd.

Milieu

De milieuaspecten worden uiteengezet in de bijlage.

Groen

De inzet van groen is een belangrijke drager voor de nieuwe Zuiderflat. Aan de voorgevel aan de Vestdijklaan is een beleefstuin gesitueerd. De tuin is van grote meerwaarde voor de doelgroep: de tuin levert een positieve bijdrage aan de vitaliteit van de ouderen, kan een gevoel van rust en veiligheid geven en prikkelt de zintuigen. Ook vanuit stedenbouwkundig oogpunt speelt de tuin een belangrijke rol: de tuin zorgt er, tezamen met het terras van het restaurant, voor dat de nieuwe entree ingebed wordt in haar context. Rondom het terras wordt een bladhoudende haag ingezet als erfscheiding. Ook zullen een aantal leibomen zorgen voor schaduwplekken op het terras. Ook het dak krijgt een groen karakter. Het dak zal uitgevoerd worden als mossedumdak. Dit werkt positief voor de biodiversiteit, zorgt voor een koelere omgeving en daarnaast uiteraard ook voor een mooi uitzicht voor de bewoners.

De zone aan de oostzijde van de Zuiderflat blijft grotendeels ongewijzigd en zal daarmee haar groene karakter behouden. Enkel de zone ten oosten van de aanbouw zal gewijzigd worden in de vorm van de eerder omschreven buitenruimte.

Bijlage 1: Toelichting milieuaspecten buitenplanse omgevingsactiviteit

Notitie 22410062.N04a

Transformatie Zuiderflat, Vestdijklaan 26 te Groningen- fase 2

- Toelichting milieuaspecten buitenplanse omgevingsplanactiviteit -

Datum: 31 juli 2024

Opdrachtgever: Bouwgroep Dijkstra Draisma
Postbus 200
9100 AE Dokkum

Auteur: 5.1.2e

Collegiale toets: 5.1.2e

Inleiding

In opdracht van Bouwgroep Dijkstra Draisma is voor fase 2 van de transformatie van de Zuiderflat aan de Vestedijklaan 26 te Groningen een toelichting met betrekking tot de milieuaspecten opgesteld. De toelichting is opgesteld in het kader van de voor het project benodigde omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). In figuur 1 is de plattegrondtekening van de begane grond (nieuwe situatie) gegeven. In figuur 2 is een uitsnede van het vigerende omgevingsplan de Wijert gegeven, de planlocatie is hierop vergroot weergegeven. Voor het perceel geldt de bestemming "Wonen-1". Een afschrift van de planregels is gegeven in bijlage 1.

Milieuaspecten

M.e.r.-beoordeling

De aangevraagde milieubelastende activiteiten (mba's) zijn niet beschreven in kolom 1 van bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Er geldt daarmee geen mer-plicht of een mer-beoordelingsplicht.

Verkeer en parkeren

Gelet op de aard van de activiteiten die ten behoeve van het woonzorgconcept in de reeds bestaande appartementen worden ontwikkeld, is er geen significante toename van het aantal verkeersbewegingen en de parkeerbehoefte te verwachten.

Flora en fauna

Fase 2 betreft de herinrichting en verduurzaming van (een gedeelte van) de begane grond van het bestaande wooncomplex Zuiderflat aan de Vestedijklaan te Groningen. Voor de gehele transformatie van het woongebouw (fase 1 en 2) is door ecologisch bureau Eco Reest BV een ecologisch uitvoeringsplan met kenmerk 231133, d.d. 12 maart 2024, opgesteld voor de locatie Vestedijklaan 26 te Groningen. De relevante aspecten met betrekking tot de flora en fauna zijn hierin beschreven. Bij de uitvoering van de werkzaamheden zullen de natuurvoorschriften worden nageleefd. Verder geldt te allen tijde de zorgplicht voor alle planten en dieren, beschermd of niet. Dit houdt in dat nadelige gevolgen voor flora en fauna zoveel mogelijk moeten worden voorkomen.

Ten behoeve van de realisatie van het project (fase 2) is er sprake van een tijdelijke toename van het aantal verkeersbewegingen ten behoeve van de aan- en afvoer van (ver)bouwmaterialen en

bouw- en installatiepersoneel. Tevens kan gebruik worden gemaakt van bouw materieel met een verbrandingsmotor. Gelet op de afstand van ten minste 7 km tot het meest nabij gelegen stikstofgevoelige Natura 2000-gebied het Drentsche Aa-gebied en de relatief beperkte omvang van de uitbreiding en verbouw van de begane grond zijn op voorhand geen significante effecten als gevolg van de stikstofdepositie op omliggende stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden te verwachten.

Verder geldt dat er in de gebruiksfase ten opzichte van de bestaande situatie geen toename van het aantal verkeersbewegingen is te verwachten. Bovendien is in het kader van de algemene verduurzaming van het woon-/zorgcomplex een afname van de gebouwgebonden emissies (aardgasgestookte installaties) van stikstofoxiden te verwachten.

Luchtkwaliteit

Als hiervoor reeds aangeven is er ten opzichte van de bestaande situatie geen toename van het aantal verkeersbewegingen te verwachten en is tevens een afname van de gebouwgebonden emissies (aardgasgestookte installaties) van stikstofoxiden te verwachten. Aangezien er geen toename van emissies naar de lucht is te verwachten, geldt op voorhand dat het project niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentraties van stikstofoxiden en fijnstof in de lucht.

Geluid

Verkeer

Ten opzichte van de bestaande situatie is geen toename van het aantal verkeersbewegingen te verwachten. Er is geen sprake van een significante verkeersaantrekkende werking. Tevens geldt dat er binnen het project (fase 2) geen nieuwe geluidgevoelige objecten in het kader van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) worden gerealiseerd.

Milieubelastende activiteiten

Voor de milieubelastende activiteiten op de begane grond zijn de algemene geluidvoorschriften conform artikel 32.66 van het gemeentelijke omgevingsplan van de gemeente Groningen van toepassing. Met betrekking tot het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau $L_{Ae,LT}$ als gevolg van de activiteiten gelden ter plaatse van de omliggende woningen toegestane waarden van 50 dB(A) in de dagperiode, 45 dB(A) in de avondperiode en 40 dB(A) in de nachtperiode. Het maximaal geluidniveau $L_{A,max}$ moet lager zijn dan 70 dB(A), 65 dB(A) en 60 dB(A) in respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode.

Er is in voorliggende situatie geen sprake van lawaaiige bedrijfsactiviteiten. Binnen het beoogde wijkrestaurant (horecafunctie) wordt mogelijk sfeer- of achtergrondmuziek gedraaid. Het equivalente geluidniveau (L_{Aeq}) veroorzaakt door de ten gehore gebrachte muziek in de representatieve bedrijfssituatie, zal niet meer bedragen dan 70 dB(A). De omliggende woningen van derden buiten de planlocatie liggen op ten minste 35 m afstand. Ter plaatse wordt er geen onevenredige hinder verwacht en zal er sprake zijn van een akoestisch aanvaardbare situatie.

Geurhinder

Binnen de keuken van het beoogde wijkrestaurant (horecafunctie) zal voedsel worden bereid. De specifieke indeling van de keuken en de te gebruiken keukenapparatuur is op dit moment nog niet bekend. De inrichting van de keuken en het restaurant worden op een later moment nog nader ingericht. Er geldt dat met betrekking tot de emissie van geur vanwege het bereiden van voedingsmiddelen in artikel 32.190 van het gemeentelijke omgevingsplan algemene geurvoorschriften zijn opgenomen. Met het oog op het voorkomen of het beperken van geurhinder geldt voor afgezogen dampen en gassen, die naar de buitenlucht worden geëmitteerd, het volgende:

- de dampen moeten ten minste 2 m boven de hoogste daklijn van de binnen 25 m van de uitmonding gelegen bebouwing worden afgevoerd of
- door een ontgeuringsinstallatie geleid.

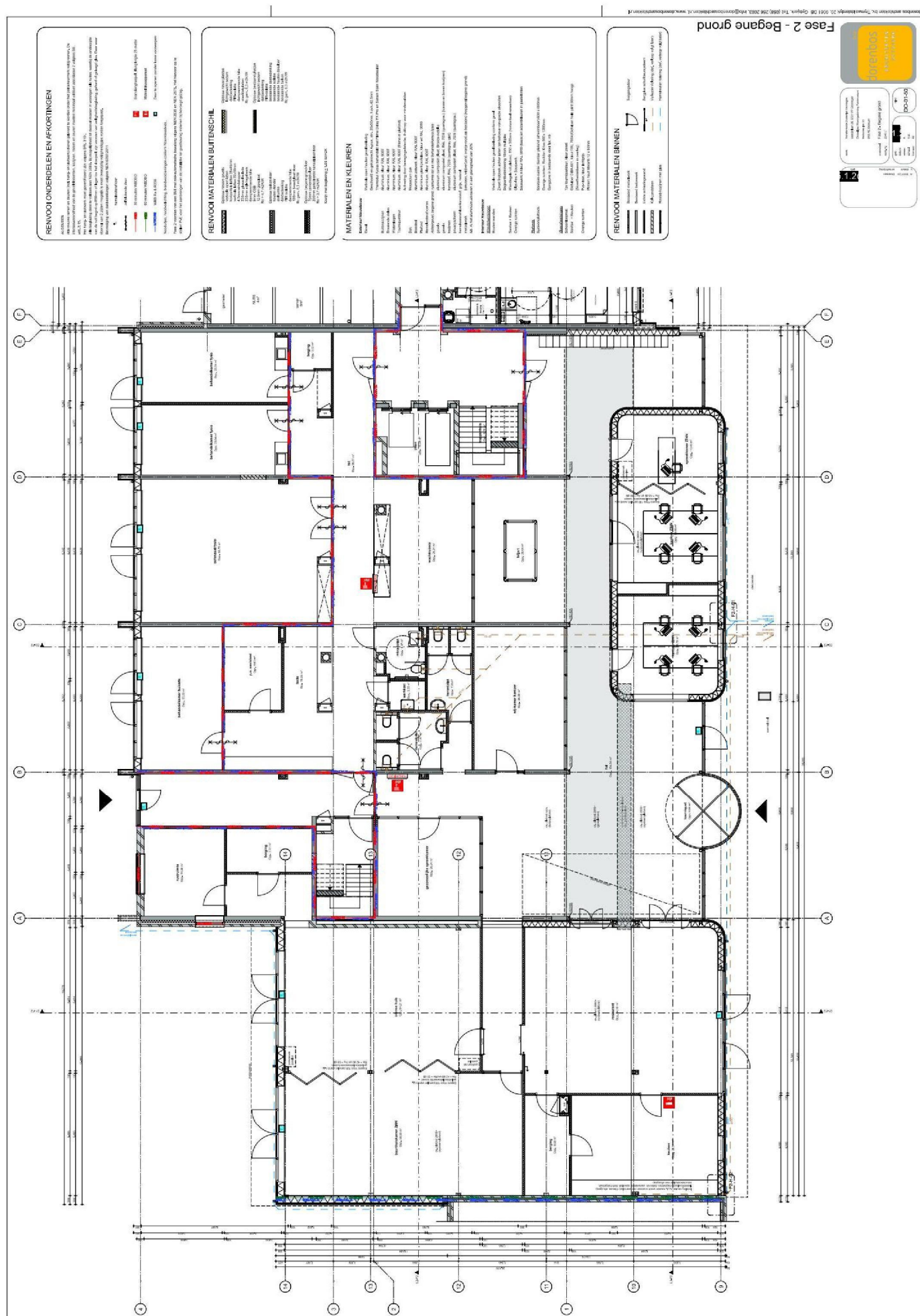
Voor zover van toepassing zullen dampen die vrijkomen bij het bereiden van voedingsmiddelen met grootkeukenapparatuur door frituren, bakken in olie of vet of grillen, anders dan met houtskool, worden afgezogen en door een vetvangend filter worden geleid. Gezien de hoogte van de totale bebouwing adviseren we een ontgeuringsinstallatie toe te passen.

Bij het inrichten van de keuken, de keukenapparatuur en afzuiginstallaties moet hier rekening mee worden gehouden. Aan de algemene geurvoorschriften zal daarmee worden voldaan, onevenredige geurhinder ter plaatse van de omliggende woningen van derden is niet te verwachten.

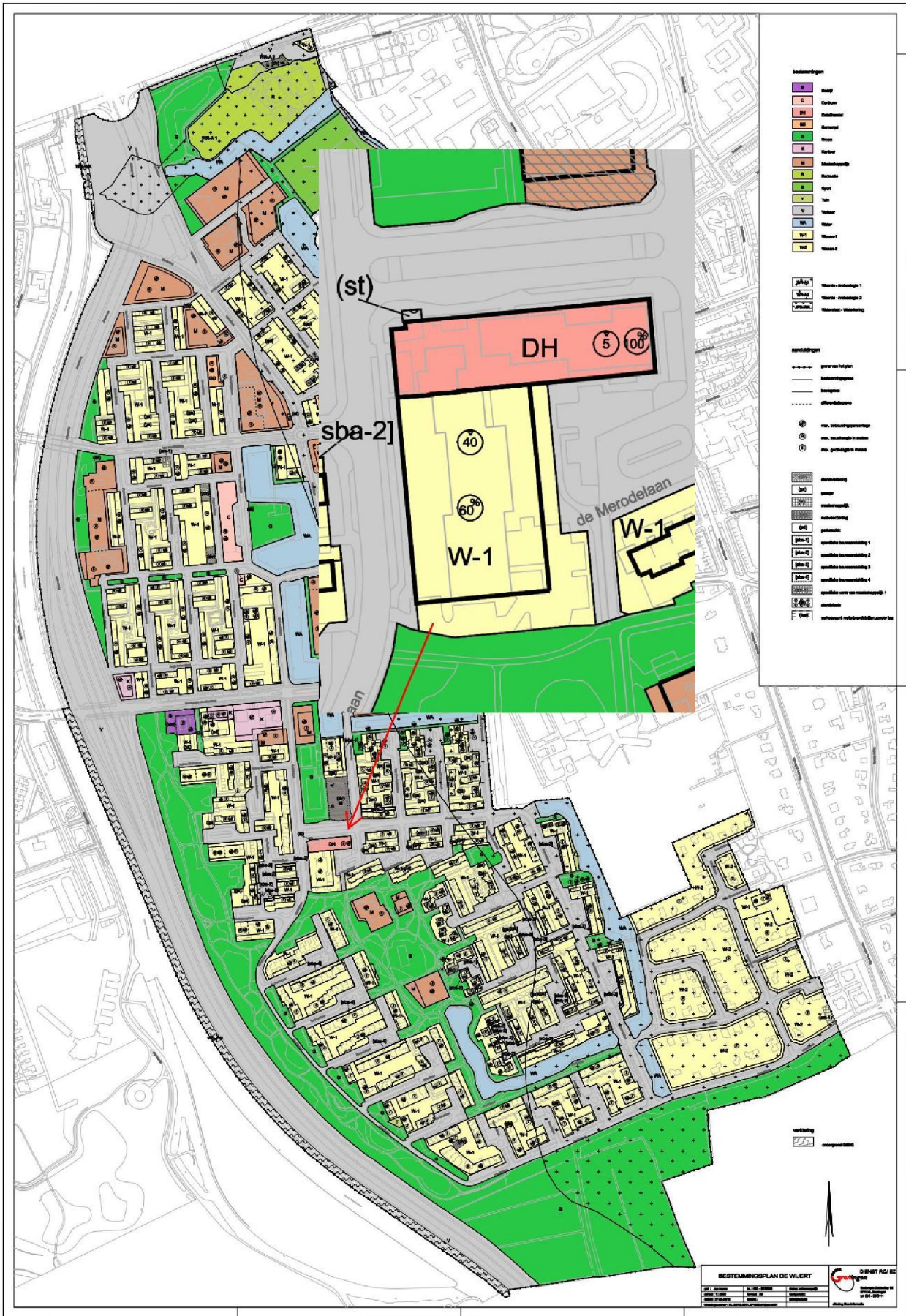
Overige aspecten

Overige aspecten met betrekking tot de fysieke leefomgeving en het milieu zoals de omgevingsveiligheid vanwege gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen, trillingen, archeologie, cultuurhistorie en landschap, bodem- en waterkwaliteit zijn niet aan de orde ofwel vanwege de aard en omvang van het project zijn er geen negatieve effecten te verwachten.

Figuren



Fase 2 - Begane grond



Bijlagen

Artikel 16 Wonen-1

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'wonen-1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. bijzondere vormen van huisvesting, zoals begeleid wonen en kamerverhuur;
- c. 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;
- d. maatschappelijke en zakelijke dienstverlening, ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening', met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- e. maatschappelijke dienstverlening, ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk', met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- f. maatschappelijke dienstverlening, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk-1';
- g. garageboxen, ter plaatse van de aanduiding 'garage';
- h. carports op het voorerf, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-1';
- i. bergingen op het voorerf, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-2';
- j. carports én bergingen op het voorerf, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-3' en 'specifieke bouwaanduiding-4';
- k. een parkeerdek, ter plaatse van de aanduiding 'parkeerdek';
- l. additionele voorzieningen, waaronder nutsvoorzieningen.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Algemene bouwregels

- a. er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 16.1 genoemde doeleinden;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'garage' mogen uitsluitend garageboxen worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 3 meter en een maximale oppervlakte van 20 m² per garagebox;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-1' mag uitsluitend 1 carport per woning op het voorerf worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 3 meter en een maximale oppervlakte van 20 m² per carport;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-2' mag uitsluitend 1 berging per woning op het voorerf worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 3 meter en een maximale oppervlakte van 10 m² per berging;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-3' mag uitsluitend 1 carport én 1 berging per woning op het voorerf worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 3 meter en een maximale oppervlakte van 20 m² per carport en 10 m² per berging;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-4' mag uitsluitend 1 carport én 1 berging per woning op het voorerf worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 3 meter en een maximale oppervlakte van 20 m² per carport en 20 m² per berging;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerdek' mogen uitsluitend bouwwerken ten behoeve van parkeervoorzieningen worden gebouwd met een maximale hoogte van 2 meter;
- h. nutsgebouwen mogen worden gebouwd tot een maximale oppervlakte van 30 m² en een maximale hoogte van 4 meter.

16.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage mag maximaal het aangegeven percentage bedragen, met dien verstande dat:
 1. de afstand tussen vrijstaande hoofdgebouwen en de zijdelingse perceelsgrens minimaal 3 meter bedraagt, tenzij de bestaande afstand minder bedraagt, in welk geval de bestaande afstand geldt;
 2. de afstand tussen twee aaneengebouwde hoofdgebouwen en één van beide zijdelingse perceelsgrenzen minimaal 3 meter bedraagt, tenzij de bestaande afstand minder bedraagt, in welk geval de bestaande afstand geldt;
 3. de afstand tussen de buitenste hoofdgebouwen van meer dan twee aaneengebouwde hoofdgebouwen en één van beide zijdelingse perceelsgrenzen minimaal 3 meter bedraagt, tenzij de bestaande afstand minder bedraagt, in welk geval de bestaande afstand geldt;
- c. de bouw- en goothoogte mogen maximaal de aangegeven bouw- en goothoogte bedragen;
- d. de dakhelling mag maximaal 60° bedragen.

16.2.3 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. in aanvulling op het bepaalde in lid 16.2.1 mogen aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen uitsluitend op het achtererf worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. de maximale bouwhoogte 3,50 meter bedraagt;
 2. de maximale diepte, gemeten vanuit (het verlengde van) de achtergevel, 4 meter bedraagt;
 3. de afstand tot de zij- en achtererfgrens, indien deze grenst aan het openbaar gebied, minimaal 1 meter bedraagt;
- a. in aanvulling op het bepaalde in lid 16.2.1 mogen vrijstaande bijgebouwen uitsluitend op het achtererf worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. de maximale bouwhoogte 3 meter bedraagt;
 2. de afstand tot de zij- en achtererfgrens, indien deze grenst aan het openbaar gebied, minimaal 1 meter bedraagt;
- b. door het hier bedoelde bouwen mag de totale oppervlakte van bebouwing op het achtererf maximaal 50 m² bedragen, en mag het achtererf voor maximaal 50% zijn bebouwd.

16.2.4 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. voorzover het niet erf- of perceelsafscheidings betreft mogen de bouwwerken, geen gebouw zijnde, uitsluitend op het achtererf worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag op het voorerf maximaal 1 meter bedragen en op het zij- en achtererf maximaal 2 meter;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 5 meter bedragen;
- d. door het hier bedoelde bouwen mag de totale oppervlakte van bebouwing op het achtererf maximaal 50 m² bedragen, en mag het achtererf voor maximaal 50% zijn bebouwd.

16.3 Nadere eisen

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

a. de woonsituatie:

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

b. het straat- en bebouwingsbeeld:

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

- een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
- een goede hoogte/breedteverhouding tussen de bebouwing onderling en een samenhang in bouwvorm/architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is;

c. de verkeersveiligheid:

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met het instandhouden c.q. tot stand brengen van een verkeersveilige situatie;

d. de sociale veiligheid:

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient te worden voorkomen dat een ruimtelijke situatie ontstaat die onoverzichtelijk, onherkenbaar en niet sociaal controleerbaar is;

e. de milieusituatie:

Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met de milieuaspecten, zoals hinder voor omwonenden en een verkeersaantrekkende werking;

f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden:

Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, indien deze daardoor kunnen worden beïnvloed.

16.4 Ontheffing van de bouwregels

16.4.1 Ontheffingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- a. het bepaalde in lid 16.2.2 onder a voor het bouwen buiten het bouwvlak, uitsluitend voor zover het een uitbreiding van het hoofdgebouw op het achtererf betreft;
- b. het bepaalde in lid 16.2.2 onder b voor overschrijding van het toegestane bebouwingspercentage met maximaal het getal 10;
- c. het bepaalde in lid 16.2.2 onder c voor vergroting van de toegestane goot- en/of bouwhoogte met maximaal 4 meter;
- d. het bepaalde in lid 16.2.3 onder a.1 voor het vergroten van de toegestane bouwhoogte tot maximaal 4 meter;
- e. het bepaalde in lid 16.2.3 onder a.2 voor het vergroten van de toegestane diepte, gemeten vanuit (het verlengde van) de achtergevel van het hoofdgebouw tot maximaal 5 meter;
- f. het bepaalde in lid 16.2.3 onder a.3 voor het bouwen tot op de erfgrans;

- g. het bepaalde in lid 16.2.3 onder a en/of b voor het oprichten van aan- en uitbouwen en bijgebouwen op het zijerf, met dien verstande dat:
 - 1. de goothoogte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen maximaal 4 meter bedraagt;
 - 2. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen maximaal 3,50 meter bedraagt;
 - 3. een kap is toegestaan;
 - 4. de breedte maximaal 4 meter bedraagt;
 - 5. de afstand tot het voorerf minimaal 1 meter bedraagt;
 - 6. het zijerf voor maximaal 70% wordt bebouwd;
- h. het bepaalde in lid 16.2.3 onder a voor het oprichten van uitbouwen op het voorerf, met dien verstande dat:
 - 1. de bouwhoogte maximaal 4 meter bedraagt;
 - 2. de oppervlakte per woning maximaal 20 m² bedraagt;
 - 3. deze ontheffingsmogelijkheid uitsluitend kan worden toegepast bij grondgebonden woningen in de Wijert-zuid (het plangebied ten zuiden van de Van Ketwich Verschuurlaan);
- i. het bepaalde in lid 16.2.3 onder b.1 voor het vergroten van de toegestane bouwhoogte tot maximaal 4,50 meter, echter uitsluitend ten behoeve van een kap;
- j. het bepaalde in lid 16.2.3 onder b.2 voor het bouwen tot op de erfgrens;
- k. het bepaalde in lid 16.2.3 onder c voor vergroting van de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen tot maximaal 70 m² uitsluitend ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit in een bijgebouw, met dien verstande dat het achter- en zijerf voor maximaal 50% respectievelijk 70% worden bebouwd.

16.4.2 Voorwaarden voor ontheffing

De in lid 16.4.1 genoemde ontheffingen kunnen slechts worden verleend, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

Het gestelde in 16.3 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

16.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 7.10, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van aangebouwde bijgebouwen voor zelfstandige bewoning;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van standplaatsen;
- d. het gebruik van bijgebouwen ten behoeve van een aan huis verbonden beroep;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten, voor zover dit niet uitdrukkelijk op grond van lid 16.1 is toegestaan.

16.6 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- a. het bepaalde in lid 16.5 onder e voor het gebruik van bijgebouwen ten behoeve van een aan huis verbonden beroep tot een maximum van 70m². Het gestelde in lid 16.4.2 onder b, c, e en f is hierbij van overeenkomstige toepassing;
- b. het bepaalde in lid 16.5 onder e voor het gebruik van hoofd- en bijgebouwen ten behoeve van een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit tot een maximum van 70 m² en voor zover voorkomend op de bij dit plan behorende Lijst van bedrijfstypen wonen-werken. Het gestelde in lid 16.4.2 onder b, c, e en f is hierbij van overeenkomstige toepassing.

16.7 Wijzigingsbevoegdheid

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

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

Het gestelde in lid 16.3 is hierbij van overeenkomstige toepassing.