

1024-82



GEMEENTE GRONINGEN

BESTEMMINGSPLAN EUROPAPARK
TOELICHTING EN VOORSCHRIFTEN

 **ARCADIS** HEIDEMIJ ADVIES

GEMEENTE GRONINGEN

BESTEMMINGSPLAN EUROPAPARK
TOELICHTING EN VOORSCHRIFTEN

VOORONTWERP

110623/CE0/IJ1/000023

December 2000



Ons kwaliteitssysteem is ISO 9001 gecertificeerd

 **ARCADIS** HEIDEMIJ ADVIES

Inhoud

Deel A Planbeschrijving

1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Ligging plangebied	7
1.3	Leeswijzer	9
2	Planopzet	11
2.1	Inleiding	11
2.2	Uitgangspunten	11
2.3	Verkeersstructuur	11
2.4	Parkeren en vervoersmanagement	15
2.5	Groenstructuur	17
2.6	Ecologie en cultuurhistorie	19
2.7	Invulling deelgebieden	19
2.8	Fasering	28
3	Juridische planopzet	29
3.1	Algemeen	29
3.2	Algemene toelichting	31
3.3	Beschrijving in hoofdlijnen	32
3.4	Beschrijving bestemmingen	32

Deel B Achtergronden

4	Planproces	43
5	Beleidskader	45
5.1	Rijksbeleid	45
5.2	Provinciaal beleid	45
5.3	Gemeentelijk beleid	46
5.4	Vigerende plannen	49
6	Bestaande situatie	51
6.1	Omgeving van het plangebied	51
6.2	Bestaande functies	51
6.3	Landschap	52
6.4	Cultuurhistorie	52
6.5	Ecologie	53
6.6	Verkeersstructuur	55
6.7	Belemmeringen	56
6.8	Autonome ontwikkelingen in en rond het plangebied	56
7	Uitgangspunten plan	59
7.1	Locatiekeuze	59
7.2	MER	63
7.3	Onderbouwing	67
7.4	Uitgangspunten stedenbouwkundige opzet	72
8	Milieuaspecten	77
8.1	Geluidhinder	77
8.2	Bodemkwaliteit	78
8.3	Waterkwaliteit	80
8.4	Duurzaamheidsaspecten	80
8.5	Externe veiligheid	81
9	Economische uitvoerbaarheid	83
10	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	85
10.1	Vooroverleg	85
10.2	Inspraak	85

DEEL A PLANBESCHRIJVING

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De komende jaren wil de gemeente Groningen op het terrein van de voormalige Hunzecentrale een hoogwaardig entreegebied voor de stad Groningen ontwikkelen. Dit gebied heet 'Europapark' en ligt ten zuidoosten van de stad Groningen. Er is een drietal aanleidingen voor de ontwikkeling van het Europapark. Allereerst heeft de gemeente Groningen dringend behoefte aan een grote, nieuwe kantorenlocatie. Door de snelle economische groei in de tweede helft van de jaren negentig dreigt er namelijk een tekort aan kantoorlocaties. Een tweede aanleiding is de wens een hoogwaardig sport- en vermaakcentrum te ontwikkelen waar ook het stadion FC Groningen deel van uitmaakt. Het huidige stadion van de voetbalvereniging voldoet namelijk niet meer aan de huidige eisen van bereikbaarheid, veiligheid en comfort. In een uitgevoerd locatieonderzoek is het terrein Europapark aangewezen als meest geschikte locatie voor de bouw van het nieuwe stadion. Tot slot is er behoefte aan nieuwe woningen in het zuiden van de stad, in aansluiting op de woonwijken Helpman en Oosterpoort. Met de ontwikkeling van het Europapark kan de gemeente aan deze verschillende wensen tegemoet komen.

Een nieuw openbaar vervoer knooppunt en een aan te leggen stadspark gaan verder het karakter en de uitstraling van dit gebied bepalen.

Ten behoeve van de planvorming is door het bureau 'Ir. Wiel Arets architect & associates' in samenwerking met de gemeente Groningen een integrale stedenbouwkundige visie voor het gebied ontwikkeld. Dit stedenbouwkundige plan is op 22 december 1999 door de raad van de gemeente Groningen vastgesteld.

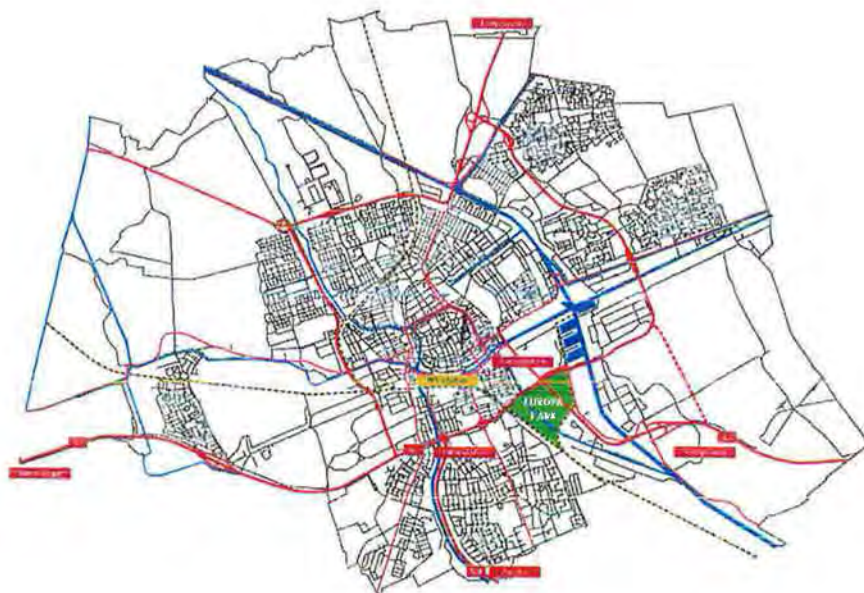
Het ontwikkelen van het stadion en de realisatie van de kantoren is m.e.r.- (beoordelings)plichtig. Het voorliggende bestemmingsplan is het eerste besluit dat deze ontwikkeling mogelijk maakt en daarom is in het kader van het bestemmingsplan door ARCADIS Heidemij Advies tevens een MER opgesteld.

In het voorliggende bestemmingsplan vindt de juridische vertaling plaats van het stedenbouwkundig plan, waarbij de resultaten van het MER zijn meegenomen.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt ten zuidoosten van de stad Groningen en heeft een oppervlak van circa 45 hectare. Globaal gezien wordt het gebied begrensd door de Ringweg in het noorden, de vijver bij het Van Gend en Loos-terrein en de A7 (Europaweg) in het oosten, de oude stamspoorlijn in het zuiden en de spoorlijn richting Zwolle-Bremen in het westen. Op bijgaand kaartbeeld staat de ligging van het plangebied aangegeven.

Ligging plangebied



1.3 Leeswijzer

De toelichting van het bestemmingsplan bestaat uit twee delen.

Deel A (planbeschrijving) geeft de ontwikkelingsvisie voor het Europapark weer en vormt de kern van de toelichting. In dit deel worden de stedenbouwkundige- en juridische planopzet weergegeven. Om een indruk te krijgen wat met het plan en de voorschriften wordt beoogd is het lezen van dit deel voldoende.

Deel B (achtergronden) geeft de achtergrond, toelichting en motivatie op de gemaakte keuzes weer die uiteindelijk hebben geleid tot de planopzet. In dit deel komen bijvoorbeeld het (beleids)kader, de beschrijving van de bestaande situatie, de uitgangspunten en de milieu-aspecten aan de orde. Wanneer een meer diepgaande indruk van het plangebied en plankeuze verkregen wil worden, is het lezen van dit deel aan te raden. De verschillende hoofdstukken waaruit dit deel bestaat kunnen daarbij onafhankelijk van elkaar gelezen worden.

2 Planopzet

2.1 Inleiding

Door het architectenbureau Ir. Wiel Arets architect & associates te Maastricht is een stedenbouwkundig plan voor het Europapark vervaardigd. Dit plan gaat uit van het opdelen van het Europapark in een aantal deelgebieden die elk een eigen identiteit krijgen: het sport- en vermaakcentrum Euroborg, het kantorenpark, de woonwijk De Linie en het NS-station Kempkensberg. Het nieuwe stadspark en het doorgetrokken Oude Winschoterdiep verbinden de kwadranten onderling. In dit hoofdstuk komen eerst de uitgangspunten voor de planvorming aan de orde. Daarna volgt een beschrijving van een aantal aspecten, waarna wordt ingegaan op de invulling van de verschillende deelgebieden. Tot slot volgt een beschrijving van de fasering van de gehele ontwikkeling.

2.2 Uitgangspunten

Het stedenbouwkundig plan gaat uit van een drietal basiskenmerken. Allereerst wordt gestreefd naar een menging van wonen, werken, uitgaan en recreëren. Hierdoor ontstaat een stadswijk die ook buiten de kantooruren leeft, waardoor de sociale veiligheid wordt vergroot. Een tweede kenmerk is dat de auto's aan het oog worden onttrokken. Het derde kenmerk is dat het plan een extra kwaliteit heeft door een groene uitstraling en de integratie van de vele waterlopen (waaronder het Oude Winschoterdiep).

Een belangrijke stedenbouwkundige opgave is de integratie van het gebied in de stad. Daarom dienen goede verkeersverbindingen als basis te worden opgenomen. Voor de concurrentiepositie van de kantorenlocatie zijn voorts bereikbaarheid en parkeren van belang. Wat betreft het parkeren geldt als uitgangspunt dat dit zoveel mogelijk aan het zicht wordt onttrokken.

Wat betreft de ecologie geldt dat een aantal kenmerken onderdeel wordt van een ecologisch netwerk. Ook wordt aandacht besteed aan de aansluitingen op bestaande ecologische structuren. Daarnaast hebben bestaande cultuurhistorische elementen een rol gespeeld bij het stedenbouwkundig ontwerp voor Europapark.

2.3 Verkeersstructuur

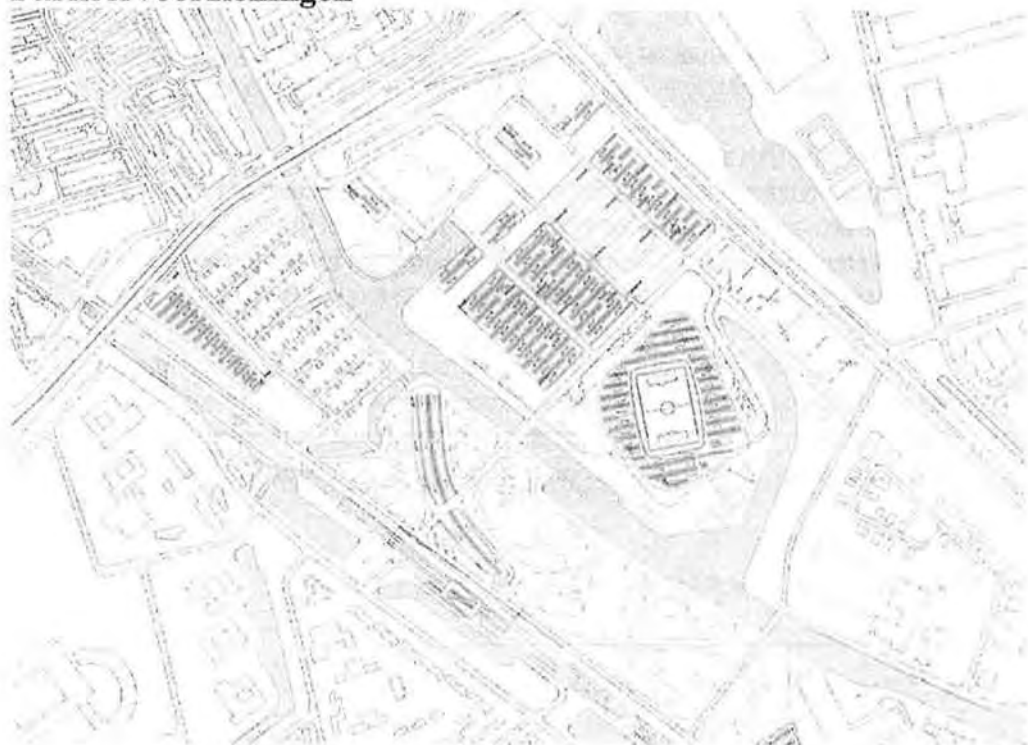
Hoofdontsluitingsstructuur

Een uitstekende bereikbaarheid is een randvoorwaarde voor het optimaal functioneren van het Europapark en is bepalend voor de concurrentiepositie van de kantorenlocatie.

Verkeersstromen



Parkeervoorzieningen



Op dit moment loopt het gemotoriseerde verkeer rond het Julianaplein en het Europaplein regelmatig vast. Te verwachten is dat door een verdere toename van het autogebruik de verkeersafwikkeling zal verslechteren. Oplossingen voor dit probleem zijn beschreven in de Trajectnota/MER voor de Rijksweg A7/Zuidelijke Ringweg Groningen¹. In de Trajectnota/MER worden voor de Rijksweg A7/Zuidelijke Ringweg de volgende maatregelen genoemd die op korte termijn invloed zullen hebben op de doorstroming van de Zuidelijke Ringweg en de ontsluiting van het Europapark:

- de aanleg en aansluiting op de Laan Corpus den Hoorn;
- verkeersmaatregelen op het Julianaplein;
- enkele zogenaamde bypasses op de Zuidelijke Ringweg tussen Europapark en Eemspoort;
- de aanleg van het Euvelgunnetracé. Dit is een nieuw aan te leggen wegtracé tussen de Oostelijke Ringweg bij Driebond en de A7 bij Roodehaan.

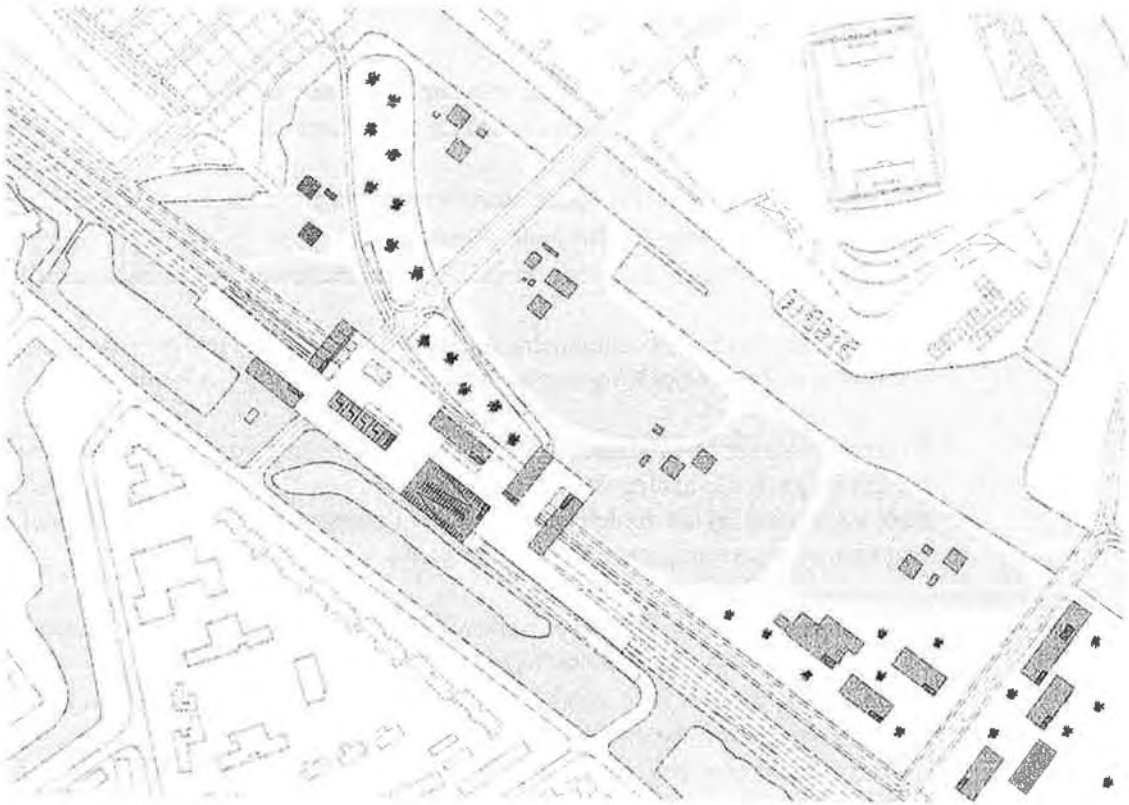
De aanleg van het Euvelgunnetracé is van cruciaal belang voor de ontwikkeling van het Europapark. De aanleg van het tracé heeft tot gevolg dat de verkeersintensiteit sterk vermindert op het zuidelijke deel van de Europaweg en dat de functie van deze weg kan wijzigen van snelweg in stadsautoweg.

De te realiseren verkeersstructuur binnen het Europapark wordt verder gekenmerkt door de volgende punten (zie ook bijgaand kaartbeeld):

- Het aanleggen van twee aansluitingen met de A7, die na de aanleg van het Euvelgunnetracé een andere functie krijgt. Een eerste aansluiting wordt gerealiseerd door een aan te leggen interne hoofdontsluitingsweg tussen de A7 en het nieuwe station. Deze weg is drager voor Euroborg, kantorenpark en station. In de tweede fase wordt de goederenspoorlijn naar de Sontweg opgeheven en wordt op dit tracé een tweede verbinding gemaakt met de A7 en de Bornholmstraat. Hierdoor ontstaat een lus met de as A7-station waardoor in de eindfase het autoverkeer het Europapark zonder verkeerslichten kan bereiken. Uit verkeersberekeningen blijkt dat bij de aanleg van twee aansluitingen het verkeersaanbod ruimschoots kan worden verwerkt.
- Er wordt een verbinding tussen het gebied en omliggende gebieden tot stand gebracht. Zo ontstaan verbindingen met het bedrijfsterein Winschoterdiep, de Bornholmstraat, de Oosterpoort en Helperman.
- Het realiseren van een doorgaande verbinding via de route Helperzoom, Verlengde Lodewijkstraat en de as station-A7 via de bestaande kruising bij de Esperantoflat. Het doel van deze verbinding is het verbinden van het plangebied met het overige deel van de stad. Overigens betekent dit slechts een geringe toename van tussen de 1000 en 1500 motorvoertuigen per dag op de Helperzoom.

¹ Trajectnota/MER A7 Zuidelijke Ringweg Groningen, Ministerie van Verkeer en Waterstaat, Directoraat-Generaal Rijkswaterstaat, Directie Noord-Nederland, 1998

Helperpark



Langzaam verkeer

Voor het langzaam verkeer wordt een aantal maatregelen voorgestaan, zoals de verbinding Helperzoom - station Kempkensberg - Europapark, de verbinding De Linie - Meeuwerderweg en de verbinding naar de aanliggende industriegebieden. Daarmee wordt een goede verbinding met de bestaande stad gecreëerd.

Openbaar vervoer

Direct grenzend aan het gebied wordt een nieuw NS-station gerealiseerd. Daarnaast wordt het gebied door een directe busverbinding ontsloten naar de zuidoost kant van de stad, waaronder het AZG. Hierdoor ontstaat een goede ontsluiting voor het openbaar vervoer.

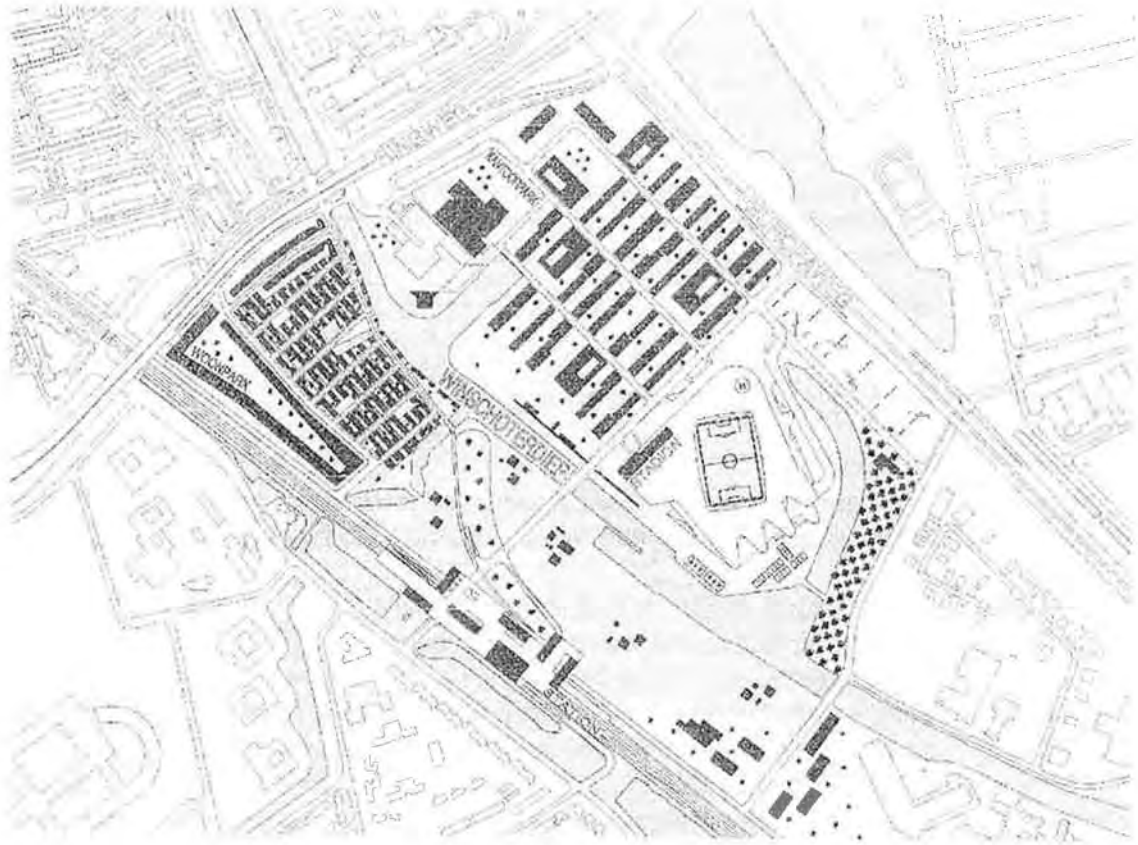
2.4 Parkeren en vervoersmanagement

Parkeren

Uitgangspunt bij het stedenbouwkundig plan is dat het parkeren plaatsvindt onder de kantoren, aan het zicht onttrokken en conform het rijksbeleid.

Bij de kantoren worden de parkeerplaatsen onder of half verdiept tussen de kantoren gerealiseerd. Wat betreft het aantal parkeerplaatsen geldt dat maximaal 20 parkeerplaatsen per 100 werknemers op de kantorenlocatie mogen worden aangelegd. In de buurt van een kantorenlocatie is plaats voor nog eens 20 parkeerplaatsen per 100 werknemers (zie ook deel B van de toelichting). De parkeerplaatsen buiten de kantorenlocatie, maar binnen het plangebied, zijn beschikbaar voor openbaar gebruik. Dit betekent dat deze parkeerplaatsen op werkdagen gebruikt worden door kantoren, maar zowel binnen als buiten kantoortijden deze ook beschikbaar zijn voor bezoekers van de overige voorzieningen op het Europapark, zoals bezoekers aan de Euroborg.

Bij het Euroborg wordt ook een groot aantal parkeerplaatsen aangelegd. Wat betreft het parkeren bij voetbalwedstrijden zijn volgens onderzoek in het MER circa 3.000-4.500 parkeerplaatsen noodzakelijk. Het blijkt dat er tijdens voetbalwedstrijden op het Europapark zelf een tekort aan parkeerplaatsen is van 2.500 tot maximaal 6.300 parkeerplaatsen. Deze tekorten doen zich niet voor tijdens de 'dagelijkse gang van zaken' maar hangen samen met voetbalwedstrijden in combinatie met bijvoorbeeld pieken bij het bezoek aan ander amusement (bijvoorbeeld bioscoopbezoek). De tekorten aan parkeerplaatsen zullen zich dan ook voornamelijk voordoen rondom wedstrijden. De omvang van het tekort aan parkeerplaatsen hangt samen met de aard van de wedstrijden (topwedstrijden worden drukker bezocht) en de combinatie met bezoekerspieken elders in de Euroborg. Om het incidentele tekort aan parkeerplaatsen op te lossen wordt uitgeweken naar parkeervoorzieningen op industrieterrein Zuid Oost. Hier is op loopafstand voldoende capaciteit aanwezig (ruim 7.000 plaatsen).



Wanneer het aanbod aan parkeergelegenheid desondanks onvoldoende blijkt te zijn, kan op termijn (een deel van de) vijver worden heringericht als parkeerterrein.

Verder is het gewenst dat er een transferium in een ongebruikte (en te dempen) waterloop wordt aangelegd en dat er op het NS-station kan worden geparkeerd. Het transferium in de watertong is bedoeld voor Park + Ride, dat wil zeggen dat men er parkeert en vervolgens met de bus of de trein naar de binnenstad gaat. De parkeerplaats ten behoeve van het station zelf is op het station gepland.

Tenslotte wordt er nog voorzien in voldoende parkeergelegenheid bij de woningen. Het streven is om hier het parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein of in de vorm van parkeergarages op te lossen en in beperkte mate in het openbaar gebied.

Vervoersmanagement

In het plan wordt sterk ingezet op vervoersmanagement. Een eerste aanzet is de OV-baan op de Europaweg vanaf het Europaplein. Het vervoersmanagement bestaat verder uit het aanbieden van een zo optimaal mogelijke ontsluiting door het openbaar vervoer door station Kempkensberg (stedelijk, regionaal, nationaal en internationaal) en een busverbinding van station Kempkensberg naar het centrum van de stad. Op Europapark is ruimte gereserveerd voor de aanleg van een OV-baan. Ook in de MER voor het stadion wordt ingezet op vervoersmanagement, zoals ook blijkt uit de modal split van de stadionbezoekers.

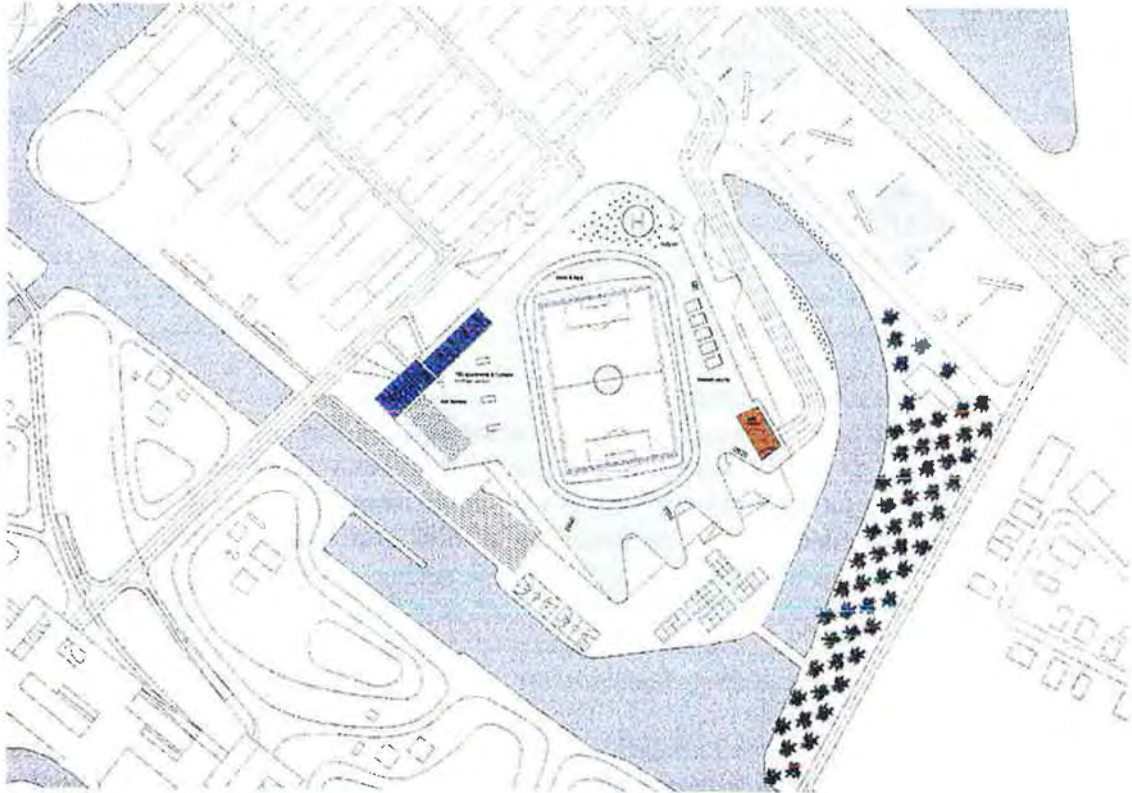
Tenslotte is er veel aandacht voor fietsverbindingen om zo een goede aansluiting van Europapark op de omringende gebieden te realiseren. Dit betekent dat vanuit het Europapark alle omliggende gebieden en daarmee de rest van de stad goed bereikbaar zijn met de fiets.

Met het aanbieden van goede OV- en fietsverbindingen wordt het gebruik van andere vervoerswijzen dan de auto vanaf het begin zoveel mogelijk bevorderd.

2.5 Groenstructuur

In het gebied Europapark wordt in ruime mate aandacht besteed aan het realiseren van voldoende groenvoorzieningen. Op bijgaand kaartbeeld staan de verschillende gebieden aangegeven. Een bijzonder element vormt het te realiseren stadspark (Helperpark). Dit park komt op een cruciale plek in het Europapark te liggen. Het verbindt de Euroborg, het kantorenpark, het NS-station Kempkensberg en de woonwijk De Linie. Het park krijgt niet alleen een functie voor de bewoners en werknemers van Europapark, maar ook voor de bewoners van de stad en regio. Het park wordt ingericht als een kunstmatig heuvelachtig landschap langs het doorgetrokken Oude Winschoterdiep.

Deeluitwerking Euroborg



Voor het definitieve ontwerp is een aantal thema's van belang, namelijk dat de sociale veiligheid moet zijn gewaarborgd en dat het gebruik in alle seizoenen optimaal is.

In het park kan een aantal paviljoens worden gebouwd, waarin aan het park gerelateerde functies een plek kunnen krijgen. Hierbij is te denken aan bedrijfsruimte voor kunstenaars, horeca, wonen, expositieruimten en dergelijke. Van belang bij deze paviljoens is dat de begane grond een openbare functie heeft en dat er rond het paviljoen geen geprivatiseerde ruimte mag bestaan. Het is mogelijk dat het nog resterende deel van de Helpmancentrale in het park wordt ingepast.

2.6 Ecologie en cultuurhistorie

Het Europapark heeft een aantal elementen die onderdeel worden van een ecologisch netwerk. Dit zijn de kades van het Winschoterdiep, het kanaal ten zuiden van het stadion en de Helperzoom. De Helperzoom blijft in hoofdlijnen hetzelfde en vervult daarmee een belangrijke rol als ecologische en landschappelijke verbinding met het buitengebied. Ook worden aansluitingen op bestaande ecologische structuren, de Zuidelijke Ringweg, de Europaweg, de vijver en het Helperdiepje, gerealiseerd.

De bestaande cultuurhistorische elementen hebben in de ontwikkeling van het Europapark een belangrijke rol gespeeld. De volgende zijn in het plan opgenomen:

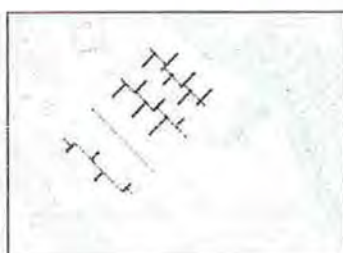
- de koelwaterkanalen van de Hunzencentrale worden gehandhaafd en krijgen een rol in de openbare ruimte. Het toevoerkanaal van de Helpmancentrale wordt gedempt en daarna ingericht als parkeergarage, waarbij de oorspronkelijke vorm van het kanaal zichtbaar blijft;
- de muur van de ondergrondse kolenbunker (de 'kolenmuur') krijgt een rol op de kade van het Winschoterdiep. Diverse functies worden tegen die kolenmuur aangebouwd;
- de stedenbouwkundige structuur van de Oosterpoort is in de verkaveling van de woonwijk De Linie terug te vinden. Met name het karakteristieke stratenpatroon is hierbij uitgangspunt geweest;
- de Helperlinie en het balkgat zijn in het stedenbouwkundig plan gehandhaafd. De contour van de Oosterroute als verdedigingswerk zal in de woonwijk terug te vinden zijn.

2.7 Invulling deelgebieden

Euroborg

In dit zuidoostelijk gelegen kwadrant ('Euroborg') wordt het stadion met een aantal andere functies gerealiseerd. Door de projectie van het stadion op dit gedeelte van het terrein wordt het stadion zo ver mogelijk bij de bestaande woningbouw vandaan gesitueerd.

Deeluitwerking kantorenpark



In dit gebied is een samenhangend gebouwencomplex met verschillende functies zoals bioscopen, sportfaciliteiten, winkels, een hotel, kantoren en horeca geprojecteerd. De vele voorzieningen zijn aanvullend op het stadscentrum en versterken de centrumpositie van Groningen. De hoogte van het stadion bedraagt maximaal 35 meter, waarbij ook hogere bebouwingsaccenten tot een hoogte van maximaal 50 meter kunnen worden gerealiseerd. In het gebied gebouwencomplex wordt een appartementencomplex geïntegreerd. De hoogte van dit appartementencomplex bedraagt maximaal 70 meter.

Het stadion wordt gebouwd voor maximaal 22.500 bezoekers. De publiektribunes van het stadion worden ontworpen in twee ringen; de hoogst gelegen tribunes kunnen worden afgeschermd als het stadion niet helemaal vol is. Het voetbalveld ligt circa 1,5 meter beneden het terrein en het maaiveld. Het terrein rondom het stadion wordt opgehoogd. Hierdoor ontstaat een kunstmatige heuvel waarin het parkeren wordt ondergebracht. In het gebied kunnen circa 1.500 parkeerplaatsen worden aangelegd.

Rond het stadion komt een binnenpromenade die de diverse activiteiten op een logische manier met elkaar verbindt. Deze verbinding levert ook de meerwaarde van het bij elkaar brengen van de verschillende bedrijven op, zoals dubbelgebruik van parkeren, ontvangst- en congresruimten, etc. De functies die hier terecht kunnen komen is een grootschalig geconcentreerd detailhandelsbedrijf op het gebied van sport en recreatie dan wel op het gebied van voedings- en genotmiddelen (met een oppervlakte van minimaal 4.000 m² en maximaal 6.000 m²) en kleine, overige detailhandel (maximaal 6 vestigingen, waarbij het oppervlak per vestiging niet meer dan 150 m² mag bedragen), showrooms en allerlei vormen van horecabedrijven.

Door de hoge kwaliteitseisen aan de Euroborg op het gebied van bereikbaarheid, parkeren, herkenbaarheid en de bebouwde omgeving is het complex een aantrekkelijke locatie voor kantoren. In totaal is maximaal 20.000 m² gereserveerd voor de kantoren. Eventueel is dit oppervlak uit te breiden tot ten hoogste 30.000 m².

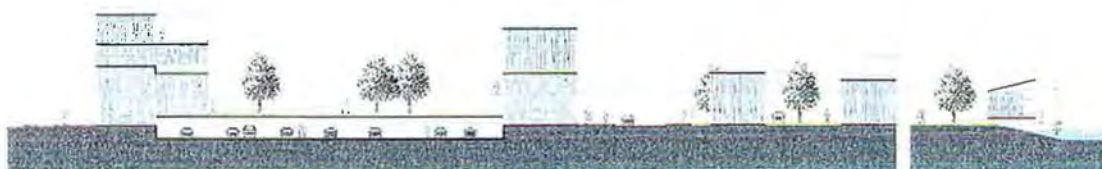
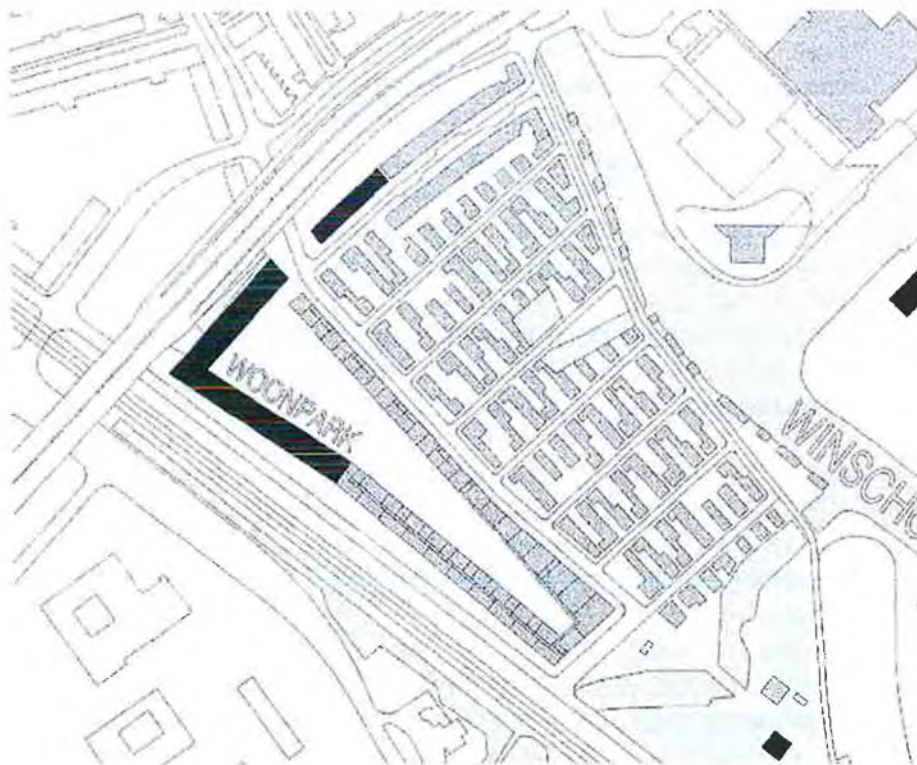
In het appartementencomplex worden maximaal 150 woningen gerealiseerd.

Het kantorenpark

In het noordoostelijke kwadrant wordt een kantorenpark gerealiseerd, in aansluiting op de bestaande kantoren rond het Essent-terrein. In totaal is ruimte voor circa 110.000 m² nieuw te realiseren kantooroppervlak.

Het plan voor het kantorenpark gaat uit van kantoren van 3.000-5.000 m² bvo en mogelijkheden voor grotere kantoren. Er komen vier stroken met daarop kantoorgebouwen van maximaal 5 verdiepingen. Op specifieke punten kan hoger worden gebouwd, tot een hoogte van 12 bouwlagen. Hierbij geldt wel dat er een minimale afstand van 50 meter tussen deze hogere bebouwingsaccenten aangehouden moet worden.

Deeluitwerking De Linie



Door het zoveel mogelijk situeren van de nieuwbouw haaks op de Europaweg en het Oude Winschoterdiep worden de zichtrelaties tussen deze twee lijnen gehandhaafd. Daarbij is het tevens van belang dat de kantoren zoveel mogelijk in één lijn haaks langs de ontsluitingswegen worden opgericht. Gestreefd wordt naar het realiseren van een in ruimtelijk opzicht zo eenduidig mogelijk kantoorgebied. Ten behoeve van de sociale veiligheid worden op de begane grond van de kantoren zoveel mogelijk de semi-publieke functies ondergebracht, zoals de kantine, vergaderruimte, ontvangtzalen etc. In het gebied kunnen op de kantoren of als aparte complexen maximaal 150 appartementen worden gebouwd. Door de menging van wonen en kantoren is het gebied ook na kantooruren levendig.

Een bijzonder onderdeel in dit kwadrant vormt het verblijfsgebied langs het Oude Winschoterdiep. Hier bevindt zich de kolenmuur, die als bijzonder cultuurhistorisch element in het gebied behouden blijft. In dit gebied kunnen ook enkele kleinschalige gebouwtjes worden opgericht, waarin zich horecabedrijven of publiekgerichte dienstverlenende bedrijven kunnen vestigen. Ook zou eventueel een gering aantal woningen in dit gebied kunnen worden gebouwd.

In dit gebied wordt het parkeren ook aan het zicht onttrokken.

Woonwijk De Linie

De Linie wordt een bijzondere woonwijk met een opvallende architectuur. De locatie kenmerkt zich door de nabijheid van de binnenstad, het vele groen, de ligging aan het Oude Winschoterdiep en de kwaliteit van de aangrenzende wijken Helpman en Oosterpoort.

Er komen in De Linie circa 280 woningen in verschillende woningtypen. De woningen aan de H.L. Wicherstraat blijven daarbij behouden, terwijl de bestaande woningbouw aan de Lodewijkstraat zal verdwijnen. Het woongebied is onder te verdelen in een oostelijk gedeelte en een westelijk gedeelte.

Westelijk woongebied

Aan de westzijde wordt voorzien in een nagenoeg gesloten bouwblok waarin woningen deels gecombineerd worden met werkfuncties.

Aan de noordzijde van dit woongebied worden twee kantoorgebouwen met een totale oppervlakte van maximaal 15.000 m² bvo gerealiseerd. Deze kantoren hebben eveneens een bufferfunctie voor het wegverkeerslawaai. De gebouwen zijn zes tot acht verdiepingen hoog.

Langs het spoor komen appartementen en er komen grondgebonden woningen voor zelfstandige ondernemers die wonen en werken willen combineren. De zichtlocatie langs het spoor leent zich uitstekend voor deze doelgroep. De gebouwen langs het spoor vormen tevens een geluidsbuiter tussen het spoor en de rest van de woonwijk. De gebouwen langs het spoor worden opgericht in minimaal vier bouwlagen. De bergingen voor de woningen worden inpandig gerealiseerd of worden gebouwd in de ondergrondse parkeerkelder.

Langs de Verlengde Meeuwerderweg wordt voorzien in grondgebonden rijenwoningen. Daarnaast kunnen binnen deze zone maximaal drie bijzondere functies worden gevestigd. Dit zijn bijvoorbeeld een crèche of een galerie of, onder voorwaarden, zeer lichte horecabedrijven. De hoogte van deze woningen bedraagt minimaal 2 en maximaal 3 bouwlagen, eventueel is een derde bouwlaag mogelijk. Bij de woningen wordt niet voorzien in vrijstaande bijgebouwen; de bergingen worden in de ondergrondse parkeerkelder ondergebracht.

Tussen de bouwblokken resteert een binnenterrein die ingericht kan worden als gemeenschappelijke ruimte. Onder deze ruimte vindt het parkeren plaats.

Oostelijk woongebied

In het gebied tussen het Oude Winschoterdiep en de Verlengde Meeuwerderweg is een aantal rijen woningen geprojecteerd die ontsloten worden vanaf oost-west lopende woonstraten. De Verlengde Meeuwerderweg maakt daarbij deel uit van de langzaam verkeerroute die verschillende stadsdelen met het Europapark verbindt. Tussen de woonstraten vindt voor het voetverkeer per bouwblok een rechtstreekse verbinding plaats door middel van een stelsel van woonbuurtgangen. Door het woongebied zijn verspreid drie speelplekken geprojecteerd die direct aan de woonbuurtgangen gerelateerd zijn.

Een bijzondere locatie in het gebied is het Balkgat, een doodlopende zijarm van het Winschoterdiep. Dit water wordt in de woonbuurt geïntegreerd en deels met een groene aankleding omgeven. Speciale aandacht verdient de overgang tussen de privé-ruimten van de aanliggende woningen en de openbare ruimte van het Balkgat. Ook op andere plekken dient aandacht te worden besteed aan de overgang tussen de privé-ruimten en de openbare ruimte. Dit is ook aan de orde in de zone langs het Winschoterdiep, die zoveel mogelijk een groen karakter krijgt, en bij de woningen die grenzen aan het Helperpark.

In het gebied zijn op vier plekken bruggen over het water geprojecteerd. Deze bruggen krijgen een functie als kwaliteitsdrager van het stedenbouwkundig plan en vragen in architectonisch en/of functioneel opzicht bijzondere aandacht.

Op de volgende twee plekken zijn bijzondere functies in de vorm van crèches of galeries toegelaten. Ook zijn hier onder voorwaarden zeer lichte horecabedrijven toelaatbaar.

- een locatie aan het Winschoterdiep WZ, dicht bij het water het Balkgat;
- een locatie aan de Verlengde Meeuwerderweg op de overgang van het woongebied en het Helperpark.

In dit gebied zijn in totaal circa 110 grondgebonden woningen met tuin geprojecteerd. De woningen bestaan uit minimaal 2 en maximaal 3 verdiepingen en worden plat of met een lessenaarsdak afgedekt. Binnen het plan is een onderverdeling gemaakt naar een aantal typen woningen. Om de gewenste kwaliteit in het gebied te waarborgen gelden voor de onderscheiden woningen specifieke voorwaarden ten aanzien van onder meer kavelgrootte en bebouwing.

Daarnaast is langs het Oude Winschoterdiep voorzien in de bouw van circa 10 grondgebonden wateroeverwoningen. Deze woningen kunnen deels boven het water worden gebouwd.

Voor alle woningen in dit gebied geldt dat er tenminste 1 parkeerplaats op het eigen terrein dient te worden aangelegd. Hiermee wordt de parkeren op het openbaar gebied zoveel mogelijk tegengegaan.

Het NS-station Kempkensberg

De realisatie van het station Kempkensberg is een voorwaarde voor de ontwikkeling van het Europapark. Het station is geprojecteerd recht tegenover de ingang van het Europapark. Het is de meest centrale locatie in het Europapark en deze keus maakt een heldere stedenbouwkundige structuur mogelijk. Omdat het belangrijk is dat het Europapark wordt geïntegreerd in de omgeving, is het van belang dat het station twee gezichten krijgt, één naar het Europapark en één naar de kantorenlocatie Kempkensberg en de wijk Helpman. Aan de westkant van het spoor ligt de Helperzoom, een ecologisch waardevolle groenstructuur die onderdeel uitmaakt van de stedelijke ecologische structuur. Het gemeentelijk beleid is erop gericht deze ecologische verbinding te versterken. Een ecologische verbinding tussen de Helperzoom en het nieuwe stadspark voegt nieuwe ecologische kwaliteiten toe op het Europapark. Daarom wordt op dit moment gewerkt aan een ecologisch beheerplan.

Het NS-station Kempkensberg combineert kantoorruimtes, appartementen en een transferiumfunctie voor treinen, bussen, auto's en fietsers. Het station krijgt de volgende transferfuncties:

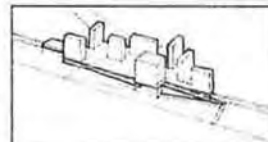
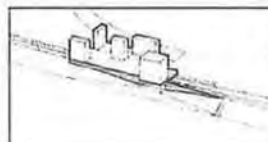
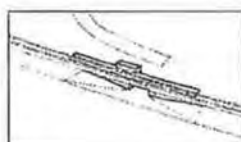
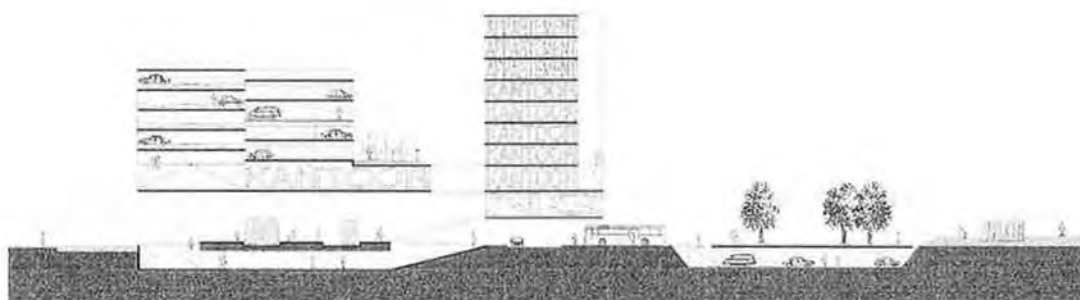
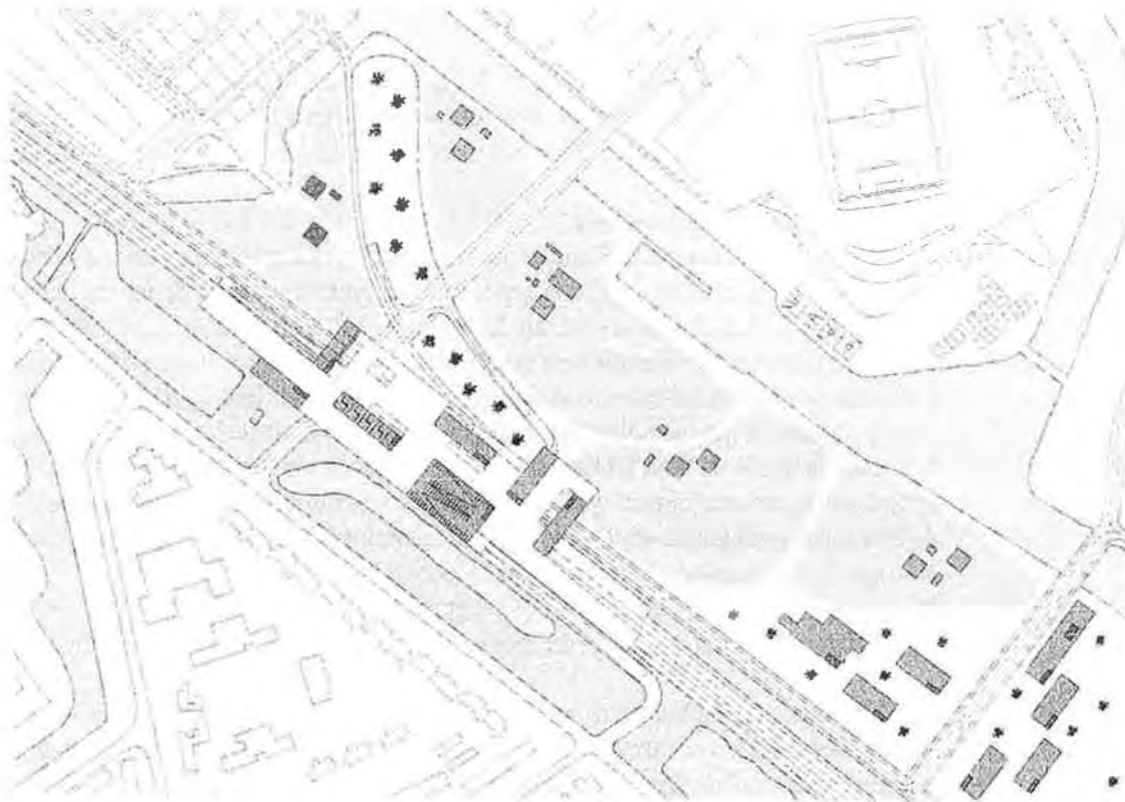
– P+R (rail)

De goede autobereikbaarheid vanuit de stad en regio en de mogelijkheid voldoende parkeergelegenheid te realiseren maken het Europapark een ideale P+R-locatie als aanvulling op de voorziening bij het hoofdstation. Zo kan het autoverkeer vanaf de regio Groningen naar de Randstad worden teruggedrongen, wat bijdraagt aan de oplossing van het fileprobleem onder meer bij Zwolle. Voor de P+R(rail) functie worden circa 100 tot 200 parkeerplaatsen aangelegd.

– Stadsgewestelijk openbaar vervoer

In de provincie Groningen wordt met het project Fase 2000 naar een gefaseerde invoering van hoogwaardige openbaar vervoerverbindingen in de stad en regio gestreefd. Fase 2000 koppelt de regionale spoorlijnen aan de stadslijnen. In eerste instantie wordt hierbij ingezet op een tramlijn in de stad van noord naar zuid, light-rail van Assen naar Groningen (Kardinge) en comfortabele busverbindingen daar waar geen rails liggen. Op termijn wordt ernaar gestreefd light-rail op alle regionale spoorlijnen in te voeren en ze te koppelen met stadslijnen. Tram, light-rail en hoogwaardige buslijnen vormen samen het *verbindende net*. Reizigers vanuit de regio kunnen op dit net aansluiten via het *ontsluitende net* van onder andere streekbussen en lijntaxi's.

Deeluitwerking station Kempkensberg



– P+R (Citybus)

Een niet direct aan het station gerelateerde functie op het Europapark is het P+R Citybussysteem. Bezoekers van de binnenstad, het Academisch Ziekenhuis (AZG) en andere drukke locaties in de stad parkeren de auto en worden met de bus of de citybus naar de plaats van bestemming gebracht. Door de aanwezigheid van de citybus op het Europapark wordt het voor treinreizigers mogelijk op een snelle manier met de citybus naar het AZG te reizen. Deze citybus zal bovendien ook het Sontplein aandoen, een detailhandelscentrum waar onder andere de IKEA is gevestigd. Voor de P+R(citybus) functie worden circa 200 tot 400 parkeerplaatsen aangelegd.

– Natransport

Voor de werknemers en bezoekers van de bedrijven in het bedrijfsgebied Zuid-Oost wordt vanaf Kempkensberg een vorm van bedrijfsvervoer ingevoerd. Reizigers met de trein en de (regio)bus kunnen dus via een overstap de bedrijven in Zuid-Oost bereiken met aanvullend vervoer. Door nabij het station Kempkensberg fietsverhuur te vestigen wordt de reiziger naast bus, taxi en bedrijfsvervoer een plezierige vorm van eigen vervoer aangeboden. Tenslotte is het denkbaar dat ook regionale en stedelijke buslijnen station Kempkensberg aandoen. Om directe fietsverbindingen mogelijk te maken wordt een directe verbinding onder het spoor door geprojecteerd. Door deze verbinding ontstaat een logische fietsroute vanaf de Helperzoom via de Meeuwerderweg en de oostkant van de binnenstad en het Sontplein.

– HSL

De aanleg van de HSL, doorgetrokken naar Duitsland, is een belangrijke stimulans voor de Noord-Nederlandse economie. In deze toekomstige openbaar vervoer-structuur kan het station Kempkensberg een belangrijke rol vervullen. Het station kan goed als shuttlehalte fungeren.

Het station krijgt een functie voor de bewoners uit het zuiden van de stad en de mensen die binnen het Europapark-gebied of op de kantorenlocatie Kempkensberg werken. Uit berekeningen met het verkeersmodel VES wordt ingeschat dat op werkdagen 8.600 persoonsverplaatsingen van en naar Europapark per openbaar vervoer zullen gaan plaatsvinden. Om het station bereikbaar te maken, wordt er onder het station door een doorgang gerealiseerd. Deze doorgang heeft een pleinachtig karakter.

Binnen het te realiseren NS-station kan zich ook een aantal, het station ondersteunende, functies vestigen. Hierbij is te denken aan detailhandel en horeca en dergelijke. Ook kantoren en de appartementen worden binnen dit gebied toegestaan. Tenslotte kunnen sociaal-culturele voorzieningen en maatschappelijke voorzieningen hier een plek krijgen.

Voor de kantoren is boven de sporen in totaal ruimte voor circa 30.000 m² bvo. Deze oppervlaktemaat is eventueel uit te breiden met 15.000 m² bvo.

De aanwezigheid van het station en de hieraan gekoppelde voorzieningen maakt de bouw van appartementen op deze locatie aantrekkelijk. Het terrein is geschikt voor de bouw van maximaal 110 appartementen. Overigens zijn de woningen pas toelaatbaar als blijkt dat dat ook uit oogpunt van veiligheid toelaatbaar is.

2.8 Fasering

Het gebied wordt in drie fasen ontwikkeld.

Tijdens fase 1, die loopt van 2000 tot 2005, wordt veel aandacht besteed aan de bereikbaarheid. Dit betekent dat tijdens deze fase de volgende maatregelen worden uitgevoerd:

- aansluiting A7;
- aansluiting op de Gideonweg voor het bouwverkeer;
- aanleg transferium;
- aanleg hoofdas Station-A7 met doortrekking Verlengde Lodewijkstraat;
- aansluiting Essent-terrein op het kantorenpark;
- aanleg fietstunnel station Kempkensberg;
- aanleg eerste fase station Kempkensberg. In deze fase wordt een station aangelegd dat een vrij sobere uitstraling heeft en dat alleen door regionale treinen wordt aangedaan.

Daarnaast wordt in deze fase een aantal stedelijke functies ontwikkeld, namelijk de eerste fase van het kantorenpark, de eerste fase van het Euroborg (stadion, bioscoop, eerste fase parkeergarage, grootschalige detailhandel, eerste fase kantoren, eerste fase woningen, restaurant) en de eerste fase van de woonwijk De Linie.

Tenslotte wordt in deze fase het Winschoterdiep doorgetrokken en wordt de eerste fase van het Helperpark aangelegd en ingericht.

Gedurende de tweede fase, die loopt van 2005 tot 2010, worden wat betreft de bereikbaarheid de definitieve aansluiting op de Gideonweg, de aanleg van het transferium Park + Ride op het NS-station, de doortrekking van de Meeuwerderweg en het wegtracé op het stamspoor gerealiseerd.

Wat betreft de stedelijke functies wordt in deze fase het volgende ontwikkeld:

- tweede fase kantorenpark;
- fase 2 van het stadion Euroborg: afronding parkeergarage, hotel, tweede fase woningen, amusement, deel kantoren;
- kantoren en appartementen NS-station Kempkensberg;
- tweede fase woonwijk De Linie en kantoren in De Linie.

Tenslotte wordt in deze tweede fase de aanleg en inrichting van het Helperpark afgerond.

In de derde fase, die loopt van 2010 tot 2015 wordt het kantorenpark ten zuiden van het Helperpark en de derde fase van het kantorenpark ontwikkeld.

3 Juridische planopzet

3.1 Algemeen

Het bestemmingsplan bestaat uit voorschriften, plankaart en toelichting.

In de voorschriften worden de regels voor het gebruik en het bouwen voor de binnen het plangebied gelegen gronden weergegeven. De voorschriften zijn verdeeld in drie hoofdstukken. In hoofdstuk 1, de 'Inleidende voorschriften' zijn de begripsomschrijvingen weergegeven, wordt de wijze van meten aangegeven en is een dubbeltelbepaling opgenomen. Hoofdstuk 2, 'Bestemmingsvoorschriften' bestaat uit de beschrijving in hoofdlijnen en uit een aantal specifieke bestemmingsvoorschriften. In hoofdstuk 3, 'Aanvullende voorschriften' staan de gebruiksbepalingen, de overgangsbepalingen, de algemene vrijstellingsbevoegdheden, de algemene wijzigingsbevoegdheden, een strafbepaling en de titel.

In het plan zijn twee plankaarten opgenomen. Op plankaart 1 staat voor het grootste gedeelte van het gebied de bestemmingen schaal 1:2000. Voor deze gronden staan op de kaart ook verschillende voorwaarden voor de inrichting van het gebied, zoals de ligging van de bouwvlakken, het aantal te bouwen bouwlagen en de bebouwingspercentages. Op plankaart 2 staan de bestemmingen, met de daarbij behorende voorwaarden, voor het woongebied schaal 1:1000 aangegeven. Dit is nodig gezien de gedetailleerdheid van de bestemmingen in dit gebied. Ook staan op deze kaart de dwarsprofielen weergegeven. Deze geven de indeling van de aan te leggen wegen weer.

De twee plankaarten en de voorschriften vormen samen het voor de burgers bindende deel van het bestemmingsplan.

De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing en beschrijving van het plan en bij de uitleg van de voorschriften.

Het uitgangspunt voor de juridische regeling is dat de elementen die bepalend zijn voor de toekomstige ruimtelijke kwaliteit van het gebied zo veel mogelijk vastgelegd worden. Door het vastleggen van datgene dat in ruimtelijke zin belangrijk is, kan aan de invulling van de overige delen van het plangebied minimale eisen worden gesteld. De regeling voor de ontwikkeling van het gebied Europapark wordt deels door middel van globale eindbestemmingen en deels door uit te werken bestemmingen vormgegeven. Daarnaast zijn aan bepaalde gronden gedetailleerde bestemmingen toegekend.

Voor het stadion, het kantorengedebied, de groenvoorzieningen (al dan niet gecombineerd met waterpartijen), de toekomstige wegenstructuur en een verblijfsgebied aan het water is gekozen voor (globale) eindbestemmingen.

De uitgangspunten en hoofdindeling van deze functies zijn al zodanig bekend dat een mogelijk eindbeeld van de bestemmingen aan te geven is. Deze planvorm geeft inzicht in de mogelijke invulling van het gebied zonder de eindvorm definitief vast te leggen. Met deze opzet wordt een zo groot mogelijke flexibiliteit verkregen. Deze flexibiliteit wordt nog verder vergroot door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid daar waar de invulling van een gebied mogelijk in de toekomst verandert.

Aan het parkgebied, een aan het spoor geprojecteerde kantorengedebied en het stationsgebied zijn uit te werken bestemmingen toegekend. Dit betekent dat ontwikkeling van deze gebieden pas mogelijk is nadat door Burgemeester en Wethouders de gronden nader zijn uitgewerkt op grond van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. De aard van de ontwikkelingen staat voor deze gebieden al wel vast, maar de exacte stedenbouwkundige invulling is nu nog niet bekend. De uit te werken bestemming houdt in dat het huidige grondgebruik blijft gehandhaafd, tot Burgemeester en Wethouders tot uitwerking overgaan.

De gedetailleerde bestemmingen zijn toegekend aan het te ontwikkelen woongebied De Linie en aan functies die nog aanwezig zijn en blijven in het gebied. Dit zijn de noordelijk gelegen woningen, de nutsvoorzieningen, het water en de spoorweg.

Aan de gronden in het plangebied zijn derhalve de volgende bestemmingen toegekend:

- Stadion (artikel 5)
- Zakelijke dienstverlening 1 en 2 (artikel 6)
- Woongebied 1 en 2 (artikel 7)
- Woondoeleinden (artikel 8)
- Uit te werken parkgebied (artikel 9)
- Uit te werken gebied voor zakelijke dienstverlening (artikel 10)
- Uit te werken stationsgebied (artikel 11)
- Nutsvoorzieningen (artikel 12)
- Verkeersdoeleinden (artikel 13)
- Verblijfsdoeleinden (artikel 14)
- Verblijfsgebied (artikel 15)
- Water (artikel 16)
- Groenvoorzieningen en water (artikel 17)
- Groenvoorzieningen (artikel 18)
- Spoorwegdoeleinden (artikel 19)

Tenslotte zijn in artikel 20 de bepalingen opgenomen over de beschermingszones (in verband met de aanwezige kabels en leidingen).

In het volgende volgt eerst een toelichting op een tweetal algemene aspecten, waarna vervolgens wordt ingegaan op de beschrijving in hoofdlijnen en op de verschillende bestemmingen.

3.2 Algemene toelichting

Horecabedrijven

Binnen verschillende bestemmingen worden horecabedrijven toegelaten. Wat betreft deze bedrijven is in dit bestemmingsplan een onderscheid gemaakt tussen horeca I-, II- en III bedrijven. De horecabedrijven die in categorie I vallen zijn de zware nachthoreca. Hieronder vallen de discotheken, bar-dancings en automatieken. Onder horeca II bedrijven vallen de winkelondersteunende horeca en de avondhoreca. Dit zijn bijvoorbeeld de croissanteries, lunchrooms, cafés en restaurants. Onder categorie III valt de horeca die ondergeschikt is aan andere functies (zoals kantines bij bedrijven of bij sportverenigingen), afhaalcentra, ijssalons en hotels/pensions.

Een onderverdeling van de horecabedrijven wordt noodzakelijk geacht omdat hiermee per locatie bepaald kan worden welke type bedrijven toelaatbaar is. Zo is bijvoorbeeld in een kantoor- of woongebied vanuit ruimtelijk oogpunt (uitstraling, verkeers- en parkeeroverlast) de vestiging van een discotheek niet gewenst. In een bijlage bij de voorschriften zijn de verschillende categorieën horecabedrijven omschreven (de 'staat van horecabedrijven'). In de betreffende bestemmingsbepalingen wordt wat betreft de toelaatbaarheid van horecabedrijven naar deze bijlage verwezen.

Aan huis gebonden beroepen en bedrijfsmatige activiteiten bij woningen

Onderkend wordt dat de uitoefening van beroepsmatige en/of bedrijfsmatige activiteiten in een woning de levendigheid in een buurt kan vergroten. In de in het gebied bestaande of te realiseren woningen is dan ook de uitoefening van een aan huis gebonden beroep mogelijk. Wel geldt hierbij dat de woonfunctie in overwegende mate behouden dient te blijven en dat zowel aan de woonbestemming als aan het woonkarakter geen afbreuk dient te worden gedaan.

Daarnaast is het mogelijk om na vrijstelling een aan huis gebonden beroep in een bijgebouw of bedrijfsmatige activiteiten in het hoofd en/of bijgebouw uit te oefenen. Dit is uitsluitend mogelijk wanneer de bebouwing de ruimtelijke omvang en uitstraling als woning c.q. bijgebouw behoudt. Ook geldt dat het toegestane oppervlakte aan bijgebouwen niet mag worden overschreden en dat de activiteiten niet strijdig mogen zijn met het woonkarakter van de bestemming.

De betreffende bepalingen staan in de beschrijving in hoofdlijnen (artikel 4), de algemene gebruiksbepaling (artikel 21) en de algemene vrijstellingsbevoegdheid (artikel 22).

3.3 Beschrijving in hoofdlijnen

In het bestemmingsplan wordt een algemene beschrijving in hoofdlijnen opgenomen. Hierin wordt het algemene beleid ten aanzien van het plangebied met name in kwalitatieve zin onder woorden gebracht en vastgelegd. De beschrijving in hoofdlijnen is gemeenschappelijk aan alle bestemmingen en heeft de volgende functies:

- een indirecte toetsingsfunctie bij het toepassen van de uit te werken bestemmingen, de vrijstellingsbevoegdheden of de wijzigingsbevoegdheden en bij het stellen van nadere eisen;
- een uitvoeringsfunctie, als uitdrukking van de inspanningsverplichting van het gemeentebestuur.

In de beschrijving in hoofdlijnen komen de volgende aspecten aan de orde:

- ruimtelijke hoofdstructuur;
- ontsluitingsstructuur;
- groenstructuur;
- uitwerking deelgebieden;
- cultuurhistorische aspecten;
- parkeren;
- aan huis gebonden beroepen/bedrijfsmatige activiteiten bij woningen;
- fasering;
- afstemming beeldkwaliteitsplan.

3.4 Beschrijving bestemmingen

Stadion

Binnen deze bestemming is de realisatie van het stadion, met de daarbij behorende voorzieningen opgenomen. Omdat op deze gronden de ontwikkeling van een multifunctioneel gebied wordt voorgestaan, zijn diverse doeleinden opgenomen. De gronden zijn bestemd voor de volgende doeleinden:

- Sportvoorzieningen met de daarbij behorende voorzieningen. Te denken is hierbij aan direct aan het stadion gerelateerde functies, zoals kassa's, tribunes en kleedruimten.
- Recreatieve voorzieningen en leisure voorzieningen, zoals de in het zuidelijk gedeelte van het terrein geprojecteerde sportvelden en amusementcentra.
- Sociaal-culturele voorzieningen.
- Zakelijke dienstverlening. In het gebied wordt de vestiging van kantoren mogelijk gemaakt. Het oppervlakte van deze kantoren is aan een maximum van 20.000 m² bvo gebonden. Na vrijstelling kan deze maat verruimd worden tot maximaal 30.000 m² bvo.
- Showrooms, uitsluitend ten behoeve van detailhandel in volumineuze goederen, met uitzondering van detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke stoffen, meubels en woninginrichting.
- Maximaal één grootschalig geconcentreerd detailhandelsbedrijf met een minimale oppervlakte van 4.000 m² bvo en een maximale oppervlakte van 6.000 m² bvo.

- Ten hoogste zes overige kleinschalige detailhandelsbedrijven met een maximale oppervlaktemaat van 150 m² per vestiging. Na vrijstelling kan deze maat worden verruimd tot ten hoogste 300 m² bvo per vestiging.
- Alle categorieën horecabedrijven. Hiertoe behoren bijvoorbeeld de discotheek en de restaurants en het hotel.
- Maximaal 150 gestapelde woningen. Ingevolge de geluidszone industrielawaai die over een deel van het gebied ligt, zijn de woningen uitsluitend toegestaan in het noordwestelijke gedeelte van het bestemmingsvlak.
- Toegangs- en ontsluitingswegen.
- Parkeervoorzieningen.
- Verblijfsgebieden.
- Groenvoorzieningen, watergangen en waterpartijen. De groenvoorzieningen hebben daarbij een functie ter afscherming van het stadiongebied.

Het gebied dient zeer flexibel ingevuld te kunnen worden. Daarom zijn zo weinig mogelijk bouwregels opgenomen. Op de kaart staat een bouwvlak aangegeven. De gebouwen moeten binnen dit vlak worden gebouwd, waarbij het gehele vlak mag worden bebouwd. In het artikel is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bouwgrenzen te wijzigen.

Op de kaart staan de maximale bouwhoogten voor de gebouwen aangegeven. De maximale bouwhoogte bedraagt voor het grootste gedeelte van het terrein 35 meter, waarbij in de voorschriften is opgenomen dat maximaal 25% van het grondoppervlak van het gebied, voor zover hier niet de woningen worden gerealiseerd, de bouwhoogte van de gebouwen maximaal 50 meter mag bedragen. De bouwhoogte van de appartementen mag maximaal 70 meter bedragen. Een vrijstelling is mogelijk om de genoemde bouwhoogten met maximaal 4 meter te verhogen.

De hoogtematen voor de bouwwerken, geen gebouw zijnde, voor zover opgericht binnen het bouwvlak zijn afgestemd op de toegelaten hoogten voor de gebouwen, met uitzondering van de terreinafscheidingen, waarvan de hoogte maximaal 5 meter mag bedragen. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde buiten het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 5 meter, met uitzondering van verlichtingsarmaturen, waarvan de hoogte maximaal 12 meter mag bedragen.

Zakelijke dienstverlening 1 en 2

De bestemming Zakelijke dienstverlening is toegekend aan het deels bestaande en deels nieuw te ontwikkelen kantorengebied in het noordelijk gedeelte van het plangebied. Deze bestemming is onderverdeeld in twee deelbestemmingen.

De bestemming Zakelijke dienstverlening 1 is toegekend aan het geheel nieuw te realiseren kantorengebied. Dit gebied is bestemd voor zakelijke dienstverlening, instellingen voor openbaar bestuur, onderzoeksinstellingen en medische praktijken. Op een gedeelte van het terrein is het te realiseren bedrijfsvloeroppervlak aan een maximum gebonden. Dit terreindeel is op de kaart als zodanig aangeduid. In de voorschriften is bepaald dat op deze gronden maximaal 30.000 m² bvo aan de genoemde doeleinden mag worden gerealiseerd.

Daarnaast kunnen op deze gronden maximaal 150 gestapelde woningen en ten hoogste horecabedrijven (categorieën II en III) en/of detailhandelsbedrijven worden gerealiseerd. Het toe te laten oppervlakte van de horecabedrijven en/of de detailhandelsbedrijven is daarbij wel gelimiteerd tot maximaal 150 m² bvo per vestiging. Na vrijstelling is een verruiming van deze maat tot maximaal 300 m² bvo per vestiging mogelijk.

De bestemming Zakelijke dienstverlening 2 is toegekend aan het 'Essentterrein' waarop al kantoorgebouwen staan en aan het nieuw te realiseren kantoorgebouw ten noorden van het woongebied De Linie. Deze gronden zijn bestemd voor instellingen voor openbaar bestuur, onderzoeksinstellingen en medische praktijken. Op de gronden die liggen ten noorden van het woongebied De Linie kan vrijstelling worden verleend voor de vestiging van lichte horecabedrijven.

De gronden met de bestemmingen Zakelijke dienstverlening 1 en 2 zijn ook bestemd voor toegangs- en ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en watergangen en waterpartijen. Hierbij dient opgemerkt te worden dat de ligging van de meeste wegen door het gebied al bekend is. Deze wegen zijn specifiek bestemd met de bestemming Verkeersdoeleinden. Voor één noord-zuid lopende weg door het kantorengedrag is de exacte ligging, binnen een bepaalde marge, nog nader te bepalen. De zone waarbinnen deze weg aangelegd moet worden is op de kaart aangegeven door middel van de aanduiding 'zoeklocatie ontsluitingsweg'. Tenslotte vinden op het terrein nog opslag- en onderhoudsactiviteiten ten behoeve van de nuts- en mediadistributie plaats. Door middel van een aanduiding is de plaatsbepaling van deze activiteiten nader op de plankaart aangegeven en hiermee toegestaan. Wanneer deze activiteiten ter plaatse niet meer voorkomen kan door middel van een wijzigingsbevoegdheid de aanduiding van de plankaart worden gehaald.

Wat betreft de bouwvoorschriften zijn op de plankaart bebouwingspercentages en een minimaal en/of maximaal aantal bouwlagen aangegeven. Na vrijstelling kan het aantal bouwlagen met één worden verhoogd.

Daarnaast gelden voor de gronden met de bestemming Zakelijke dienstverlening 1 de volgende specifieke bepalingen. Enkele bestemmingsvlakken worden aan een zijde begrensd door een structuurbepalende lijn. Voor de bebouwing die binnen deze bestemmingsvlakken wordt opgericht geldt dat deze in deze lijn moet worden geprojecteerd. Voor de overige bestemmingsvlakken geldt dat de bebouwing aan één zijde met de gevel in de langs de ontsluitingsweg gelegen grens tussen het privé- en openbaar gebied dient te worden opgericht. Daarnaast is bepaald dat de afstand tussen de gebouwen ten minste 15 meter dient te bedragen en dat de lengterichting van de gebouwen in overeenstemming met de op de kaart aangegeven aanduiding 'kavelrichting' dient te worden geprojecteerd. Ook is voor de bestemming Zakelijke dienstverlening 1 een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen om de bouwhoogte van de gebouwen te kunnen verhogen tot maximaal 12 bouwlagen. Eén van de voorwaarden voor deze vrijstelling is wel dat de afstand tussen deze hogere bebouwingsaccenten onderling ten minste 50 meter dient te zijn.

Woongebied 1 en 2

De bestemming Woongebied is toegekend aan het nieuw te ontwikkelen woongebied De Linie. Dit woongebied is onderverdeeld in een westelijk gelegen woongebied (Woongebied 1) en een oostelijk gelegen woongebied (Woongebied 2).

Binnen Woongebied 1 zijn woonwerkcombinaties, appartementen en grondgebonden woningen toegestaan. Daarnaast zijn op de gronden die op de kaart zijn aangeduid als 'zoeklocatie bijzondere functies' ten hoogste drie bijzondere functies in de vorm van publiekgerichte dienstverlening, sociaal-culturele voorzieningen, en maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Na vrijstelling zijn eventueel, onder voorwaarden, lichte horecabedrijven toegelaten.

Daarnaast zijn deze gronden bestemd voor toegangswegen, woonbuurtgangen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.

De gronden die liggen binnen Woongebied 2 zijn bestemd voor grondgebonden woningen en grondgebonden wateroeverwoningen. Binnen dit gebied is een aantal woningtypen onderscheiden.

Op twee op de kaart nader aangeduide locaties zijn bijzondere functies in de vorm van dienstverlenende bedrijven, sociaal-culturele voorzieningen en maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Na vrijstelling kunnen zich op deze locaties ook lichte horecabedrijven vestigen.

De gronden zijn daarnaast nog bestemd voor woonbuurtgangen (op nader aangeduide gronden), parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en water.

Voor de verschillende bestemmingen en woningtypen zijn afgestemde bouwvoorschriften opgenomen.

Woondoeleinden

De bestemming Woondoeleinden is een gedetailleerde bestemming en is toegekend aan de al bestaande woningen in het noordwestelijke gedeelte van het plangebied. Binnen de bestemming zijn het bouwvlak en de zone bijbouwen specifiek aangegeven. De woningen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan. De bijgebouwen zijn toegestaan binnen het bouwvlak en binnen de zone bijgebouwen.

Uit te werken parkgebied

De bestemming Uit te werken parkgebied is toegekend aan het westelijk gelegen gebied waar de realisatie van een park wordt voorgestaan met hieraan gekoppelde voorzieningen, zoals horecabedrijven, een galerie, winkeltjes of woningen. Daarnaast zijn in dit gebied twee gebouwen van de Helpmancentrale gelegen. Het is gewenst dat deze gebouwen behouden blijven.

Ook voor deze gronden geldt dat pas mag worden gebouwd wanneer voor het gebied een uitwerkingsplan is opgesteld. In de voorschriften staat wel een aantal uitwerkingsregels. Deze hebben betrekking op:

- de inrichting van het gebied;
- de toegestane functies in het gebied;
- de aan te houden maximale bouwhoogten en bebouwingspercentages.

Uit te werken gebied voor zakelijke dienstverlening

De bestemming Uit te werken gebied voor zakelijke dienstverlening is toegekend aan het ten zuiden van het parkgebied te realiseren kantorengedebiet. Deze gronden kunnen worden uitgewerkt voor de vestiging van zakelijke dienstverlening, instellingen voor openbaar bestuur, onderzoeksinstellingen en medische praktijken. De opgenomen uitwerkingsregels hebben betrekking op:

- de inrichting van het gebied;
- het maximaal toelaatbare oppervlak aan zakelijke dienstverlening, instellingen voor openbaar bestuur, onderzoeksinstellingen en medische praktijken;
- de aan te houden maximale bouwhoogten en bebouwingspercentages.

Uit te werken stationsgebied

De bestemming Uit te werken stationsgebied is toegekend aan het te realiseren station. Deze gronden kunnen worden uitgewerkt voor spoorwegen, zakelijke dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, horecagedrijven (categorieën II en III), sociaal-culturele voorzieningen, detailhandelsbedrijven en maximaal 110 woningen. De woningen zijn pas toegestaan wanneer gewaarborgd is dat door het treffen van maatregelen aan de eisen van externe veiligheid wordt voldaan. Het is gewenst dat het station met de bijbehorende voorzieningen, langzaam verkeerroutes, ontsluitingswegen en groenvoorzieningen gerealiseerd kan worden voordat het gehele gebied is uitgewerkt. Daarom is in de voorschriften opgenomen dat de bepaling, die aangeeft dat er uitsluitend gebouwd mag worden overeenkomstig een uitwerking door Burgemeester en Wethouders, niet van toepassing is op de realisatie van het station en van de wegen. De opgenomen uitwerkingsregels hebben onder meer betrekking op:

- de inrichting van het gebied;
- het maximaal toelaatbare aantal en/of het oppervlak van de verschillende functies;
- de aan te houden maximale bouwhoogten.

Nutsvoorzieningen

Aan de te behouden nutsvoorzieningen is een specifieke, gedetailleerde bestemming toegekend. Naast de nutsvoorzieningen zijn deze gronden bestemd voor parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en interne ontsluitingswegen. Op de kaart staan bouwvlakken aangegeven waar de gebouwen zijn toegestaan. Deze bouwvlakken mogen geheel worden bebouwd. De hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is, voor zover deze worden opgericht binnen de bouwvlakken, afgestemd op de toegelaten hoogte van de gebouwen. Daarbuiten mag de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer dan 3 meter bedragen, met uitzondering van aanplak- en reclameborden (voor het stadion) en bouwwerken ten behoeve van de visuele afscherming van het gebied, waarvan de hoogte maximaal 15 meter mag bedragen.

Verkeersdoeleinden

Aan de bestaande en nog aan te leggen wegen met een functie voor het doorgaande verkeer is de bestemming Verkeersdoeleinden toegekend. De gronden zijn naast de wegen ook bestemd voor bermen, sloten, bruggen, voet- en fietspaden, parkeerplaatsen, groenvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.

Tenslotte vinden er op het terrein nog opslag- en onderhoudsactiviteiten ten behoeve van de nuts- en mediadistributie plaats. Door middel van een aanduiding is de plaatsbepaling van deze activiteiten nader op de plankaart aangegeven en daarmee toegestaan. Wanneer deze activiteiten ter plaatse niet meer voorkomen kan door middel van een wijzigingsbevoegdheid de aanduiding van de plankaart worden gehaald.

Op deze gronden zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, en kleine gebouwen ten behoeve van de openbare nutsvoorzieningen toegestaan. De hoogte van de bouwwerken, geen gebouw zijnde mag maximaal 3 meter bedragen, met uitzondering van bewegwijzering, verlichtingsarmaturen en overige verkeersregeling, waarvan de hoogte maximaal 12 meter mag bedragen.

Waar op de kaart dwarsprofielen zijn opgenomen, dient bij de inrichting van de weg te worden voldaan aan deze profielen.

Verblijfsdoeleinden

Aan de woonstraten binnen het woongebied De Linie is de bestemming Verblijfsdoeleinden toegekend. Deze gronden zijn bestemd voor wegen met hoofdzakelijk een functie voor verblijf en voor de ontsluiting van aanliggende gronden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.

Op deze gronden zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, en kleine gebouwen ten behoeve van de openbare nutsvoorzieningen toegestaan. De hoogte van de bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 3 meter bedragen, met uitzondering van bewegwijzering, verlichtingsarmaturen en overige verkeersregeling, waarvan de hoogte 12 meter mag bedragen.

Waar op de kaart dwarsprofielen zijn opgenomen, dient bij de inrichting van de weg te worden voldaan aan deze profielen.

Verblijfsgebied

Deze bestemming is toegekend aan de gronden die liggen tussen het kantoreng gebied en het Winschoterdiep. Deze gronden zijn in eerste instantie bestemd voor verblijfsgebieden, waaronder terrassen, wandelgelegenheden en voetpaden.

Ook op de gronden met de bestemming Verblijfsgebied vinden deels nog opslag- en onderhoudsactiviteiten ten behoeve van de nuts- en mediadistributie plaats. Door middel van een aanduiding is de plaatsbepaling van deze activiteiten nader op de plankaart aangegeven en hiermee toegestaan. Wanneer deze activiteiten ter plaatse niet meer voorkomen kan door middel van een wijzigingsbevoegdheid de aanduiding van de plankaart worden gehaald.

Daarnaast is de bestaande kolenmuur op de kaart aangegeven. Gezien de cultuurhistorische waarde van dit element is het van belang dat de kolenmuur gehandhaafd blijft.

Binnen het gebied kunnen daarnaast maximaal 3 gebouwen voor horecabedrijven of publiekgerichte dienstverlening worden opgericht. De hoogte van twee gebouwen mag maximaal 6 meter bedragen en van één gebouw maximaal 15 meter.

De hoogte van de bouwwerken, geen gebouw zijnde bedraagt maximaal 3 meter, met uitzondering van verlichtingsarmaturen, waarvan de hoogte maximaal 12 meter mag bedragen.

Na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid kunnen op de gronden woningen worden gerealiseerd. Hieraan is wel een aantal, in de voorschriften omschreven, voorwaarden verbonden.

Water

Het Winschoterdiep en het Balkgat zijn specifiek bestemd als Water. Binnen deze bestemming zijn ook bruggen toegelaten. Een aantal bruggen is indicatief op de plankaart aangeduid. In de gebruiksvoorschriften staat omschreven dat de gronden binnen de bestemming Water niet gebruikt mogen worden voor ligplaats ten behoeve van een woon- en/of bedrijfsschip.

De hoogte van de bouwwerken, geen gebouw zijnde mag maximaal 3 meter bedragen, met uitzondering van de bruggen.

Groenvoorzieningen en Water

De gronden die aan de oost- en westrand van het plangebied liggen zullen gecombineerd worden ingericht met groen en water. Deze gronden zijn vervat in één bestemmingsregeling, Groenvoorzieningen en water. Deze bestemming voorziet naast groenvoorzieningen, waterpartijen en watergangen ook in speelvoorzieningen, ontsluitingswegen, fiets- en voetpaden, een verblijfsgebied en openbare nutsvoorzieningen. Ook bruggen zijn toegestaan. Ook voor deze gronden geldt dat deze niet gebruikt mogen worden voor ligplaats ten behoeve van een woon- en/of bedrijfsschip.

De gronden die op de kaart zijn aangeduid als 'wijzigingsbevoegdheid' kunnen worden gewijzigd ten behoeve van de aanleg van parkeervoorzieningen.

Groenvoorzieningen

Aan het groengebied ten zuiden van het stadion is de bestemming Groenvoorzieningen toegekend. Naast groenvoorzieningen zijn deze gronden ook bestemd voor speelvoorzieningen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen. Omdat de ontsluitingsweg van de nutsvoorzieningen door dit gebied loopt, zijn binnen de bestemming ook toegangswegen toegestaan. Op de gronden zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, en gebouwen ten behoeve van de openbare nutsvoorzieningen toegelaten. De hoogte van de bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 3 meter bedragen, met uitzondering van:

- verlichtingsarmaturen, waarvan de hoogte ten hoogste 12 meter mag bedragen;
- de bestaande en als zodanig op de kaart aangegeven mast, waarvan de hoogte maximaal 35 meter mag bedragen.

Spoorwegdoeleinden

Aan de bestaande en de te behouden spoorweg is de gedetailleerde bestemming Spoorwegdoeleinden toegekend. Deze gronden zijn bestemd voor het railverkeer en daarmee verband houdende voorzieningen en voor groenvoorzieningen. Op de gronden zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan. De hoogte van de bouwwerken mag maximaal 3 meter bedragen, met uitzondering van lichtmasten, bovenleidingmasten en bebording, waarvan de hoogte maximaal 20 meter mag zijn.

Leidingen

In het gebied zijn diverse leidingen aanwezig. In de voorschriften zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van de gasleidingen (12" en 40 bar). De beschermingszone van deze leidingen bedraagt 4 meter. Binnen deze afstand mogen uitsluitend bouwwerken ten behoeve van de leiding worden gebouwd. Daarnaast geldt voor deze leidingen een toetsingsafstand van 30 meter. Binnen deze afstand is het niet toegestaan om objecten die voorzien in het regelmatig verblijf van personen te realiseren. Dit zijn hotels en kantoorgebouwen voor meer dan 50 personen, objecten met een hoge infrastructurele waarde en objecten die door secundaire effecten een verhoogd risico met zich meebrengen. Burgemeester en Wethouders kunnen, nadat de leidingbeheerder is gehoord, vrijstelling verlenen van deze bepaling, waarbij de afstand van de objecten tot de leiding te allen tijde minimaal 4 meter dient te bedragen.

Daarnaast is voor de leidingen een aanlegvergunningstelsel opgenomen voor het uitvoeren van nader omschreven werken en werkzaamheden op de gronden die liggen binnen de toetsingsafstand.

DEEL B ACHTERGRONDEN

4 Planproces

De gemeente Groningen heeft besloten om het terrein van de voormalige Hunzecentrale tussen de ringweg, de spoorlijn naar Zwolle en Bremen en de Rijksweg A7 te ontwikkelen tot een hoogwaardig entreegebied voor de stad Groningen. Het gebied krijgt de naam 'Europapark'.

De eerste ideeën omtrent het realiseren van het Europapark zijn te vinden in het in 1996 gepresenteerde structuurplan 'De stad van straks, Groningen in 2005'. Deze ideeën zijn verder uitgewerkt in de Structuurschets Zuidoost.

Het stedenbouwkundig plan voor het Europapark is in 1999 door ir. Wiel Arets architect & associates uit Maastricht in samenwerking met de gemeente Groningen opgesteld en op 22 december 1999 door de gemeenteraad vastgesteld.

Tevens is er voor het plangebied een Milieu Effect Rapport (MER)² opgesteld. In dit MER zijn verschillende alternatieven (uitgaande van de ontwikkeling van het plangebied met of zonder stadion en met of zonder NS-station) aan de hand van de aspecten Verkeer en Vervoer, Woon- en Leefmilieu en Geluid beoordeeld. Het doel van dit MER is een toetsing mogelijk maken van de mate waarin aan de volgende vraag voldaan kan worden: 'Op welke wijze kan het nieuwe stadion van FC Groningen het beste in het Europapark worden ingepast?'

In het voorliggende bestemmingsplan, opgesteld door ARCADIS Heidemij Advies, vindt de juridische vertaling plaats van het stedenbouwkundig plan en worden de resultaten van het MER meegenomen.

² Milieu effect Rapport, Euroborg Stadion in het Europapark, ARCADIS Heidemij Advies, 2000.

5 Beleidskader

5.1 Rijksbeleid

Vierde nota over de Ruimtelijke Ordening Extra

In de VINEX³ zijn stadsgewesten aangewezen waar de concentratie van verstedelijking plaats moet vinden. Groningen wordt aangemerkt als stedelijk knooppunt en op nationaal niveau als één van de Stadsgewesten.

Voor de stedendriehoek Drachten, Assen, Groningen is de regionaal-economische structuur vertaald in een T-structuur, die gevormd wordt door de A7 en de A28 met de stad Groningen in het centrum. Langs deze structuur worden de belangrijkste economische activiteiten geconcentreerd, om een optimale regionale samenhang en een goede bereikbaarheid te garanderen.

Structuurschema Verkeer en Vervoer II, 1990

Het landelijk verkeers- en vervoersbeleid is neergelegd in het Tweede Structuurschema Verkeer en Vervoer (SVV II)⁴. Het SVV II richt zich op twee gelijkwaardige hoofddoelstellingen: de garantie van een goede bereikbaarheid en een goede leefbaarheid in Nederland. Op rijksniveau is het streven erop gericht de voorspelde trendmatige groei van de automobiliteit, een stijging met ongeveer 72% in het jaar 2010 ten opzichte van 1986, te beperken tot gemiddeld 35%. De taakstelling voor Noord-Nederland conform het beleidsscenario 'Tol' van het SVV II betekent een groeipercentage van 44%.

In het SVV II is ook een mobiliteitsbeleid voorgesteld, waarbij parkeerregulering nadrukkelijk aan de orde komt, het zogenaamde locatiebeleid parkeernormen. De Provincie toetst plannen van de gemeenten op de toepassing van de juiste parkeernormen.

5.2 Provinciaal beleid

Streekplan Groningen, 1994

Het ruimtelijk beleid van de provincie Groningen is geformuleerd in het Streekplan Groningen⁵. Binnen dit plan ligt de nadruk op het aan de ene kant voorzien in voldoende werkgelegenheid en aan de andere kant het waarborgen van een voor mens en natuur leefbaar Groningen. In het plan wordt een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief geschetst, waarin onder andere de instandhouding van het stedelijk netwerk Groningen is opgenomen. Concreet houdt dit voor het stedelijk knooppunt Groningen in dat de centrumpositie op het gebied van kennis en dienstverlening versterkt moet worden.

³ Vierde nota over de Ruimtelijke ordening Extra, Ministerie van VROM, 1991.

⁴ SVV II, Tweede Structuurschema Verkeer en Vervoer, Ministerie van Verkeer en Waterstaat, 1990.

⁵ Streekplan Groningen, Provincie Groningen, december 1994.

Tevens dient de stad over een hoog voorzieningenniveau te blijven beschikken. Ter versterking van de concurrentiepositie van het stedelijk knooppunt is een gedifferentieerd aanbod van vestigingsmogelijkheden nodig. Daarnaast is voor werklocaties met (boven)regionale functie een goede bereikbaarheid noodzakelijk.

Provinciaal Omgevingsplan

PM (Is nog niet vastgesteld)

Mobiliteitsplan, 1994

In 1994 heeft de provincie Groningen het Mobiliteitsplan⁶ vastgesteld. In het plan staat de volgende hoofddoelstelling centraal: 'Gegeven het provinciale economische beleid, een blijvend goede bereikbaarheid van de gehele regio garanderen, waarbij de schadelijke effecten op milieu en verkeersveiligheid zo veel mogelijk worden beperkt'. De doelstelling is aan de hand van vijf beleidsthema's uitgewerkt, namelijk:

- beperking van de groei van het autoverkeer;
- kwaliteitsverbetering van het openbaar vervoer;
- zorgen voor een hoogwaardig hoofdwegenet;
- vermindering van het aantal verkeersslachtoffers;
- beperking van de milieubelasting.

Milieubeleidsplan, 1999

Het Milieubeleidsplan⁷ bevat beleid ten aanzien van milieu, natuur en landschap van de provincie Groningen. Groningen wordt in het plan beschreven als een relatief schone provincie met ruimte en zonder congestieproblemen binnen de infrastructurele voorzieningen. De huidige milieukwaliteit wordt, voor het woon- en leefklimaat en voor de vestiging en ontwikkeling van bedrijvigheid, gezien als een belangrijke positieve factor.

Om deze gunstige situatie te handhaven moeten stoffen- en veiligheidsrisico's voor de gezondheid samen met hinder door lawaai, stank en afvalberging binnen aanvaardbare grenzen blijven.

5.3 Gemeentelijk beleid

Rapport Nieuwe Doelen voor FC Groningen, 1997

In het rapport Nieuwe Doelen voor FC Groningen⁸ is uiteengezet welke stappen er zijn ondernomen en welk onderzoek is verricht om te komen tot een keuze voor een nieuwe locatie voor het nieuwe FC Groningen stadion.

⁶ Mobiliteitsplan, Provincie Groningen, 1994.

⁷ Milieubeleidsplan, Provincie Groningen, 1999.

⁸ Nieuwe Doelen voor FC Groningen, Gemeente Groningen, februari 1997.

Locatieonderzoek voor FC Groningen stadion, 1997

In samenspraak met de directie van FC Groningen heeft Draaijer en Partners een oriënterend onderzoek verricht naar de mogelijkheden van de locatie Oosterpark en enkele nieuwe locaties in de stad. Dit onderzoek is verwoord in het Locatieonderzoek voor FC Groningen stadion⁹ (zie ook paragraaf 7.2).

Structuurplan 'De stad van straks, Groningen in 2005', 1996

In dit plan wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van Groningen geschetst tot in het jaar 2005, met een doorkijk naar latere jaren. Uit het structuurplan 'De stad van straks, Groningen in 2005'¹⁰ blijkt dat Groningen de door het rijk gestelde ambitie van internationaal stedelijk knooppunt wil waarmaken. Groningen denkt door haar strategische ligging tussen de economische centra van Nederland, Noord-Duitsland en Scandinavië en door haar sterke punten, zoals de stedelijke structuur, de sterke dienstensector, hoogwaardige industrie, de aantrekkelijke woon- en leefomgeving, voldoende ruimte, milieukwaliteit in brede zin en de goede infrastructuur, aan deze ambitie te kunnen voldoen.

Het structuurplan richt zich dan ook op versterking van de economische positie van Groningen en op verbetering van het woon- en leefmilieu in de stad en regio. Het plan beschrijft dat door verdere verdichting van de stad en door nieuwe ontwikkelingen dicht tegen de bestaande stad te situeren voor een compacte stad gekozen wordt. Voorts krijgen in dit plan milieu en ecologie meer aandacht dan voorheen.

Structuurschets Zuidoost, 1996

De in het structuurplan geconstateerde mogelijkheden om aan de zuidoost kant van de stad de economische positie van de stad te versterken worden in de Structuurschets Zuidoost¹¹ uitgewerkt. In het plan wordt voorgesteld het Europapark in te richten als toplocatie voor bedrijven in de zakelijke dienstverlening. Daarnaast wordt het Europapark gezien als ideale locatie voor publieksaantrekkende voorzieningen, waaronder een nieuw stadion voor FC Groningen. Verder moet woningbouw, in aansluiting op de Oosterpoort, de locatie een stedelijk karakter geven en de integratie met de rest van de stad bevorderen.

De Bereikbare Stad Leefbaar, 1997

De gemeentelijke nota De Bereikbare Stad Leefbaar¹² beschrijft het verkeers- en vervoersbeleid en sluit aan bij de ambities voor het Europapark. In de nota wordt een goede bereikbaarheid van de stad bevorderd door, waar mogelijk, gebruik te maken van het openbaar vervoer en de fiets. Niet-noodzakelijk autogebruik moet zoveel mogelijk worden teruggedrongen. Kantoren en dienstverlening moeten worden gevestigd op locaties die vooral goed bereikbaar zijn met het openbaar vervoer en de fiets.

⁹ Locatieonderzoek voor FC Groningen stadion, Draaijer en Partners, 1997.

¹⁰ Structuurplan, De stad van straks, Groningen in 2005, Gemeente Groningen, april 1996.

¹¹ Structuurschets Groningen Zuidoost, investeren in Zuidoost, Gemeente Groningen, 1996.

¹² De bereikbare stad leefbaar, Gemeente Groningen, 1997.

Ruimte voor kantoren, ontwikkelingen en mogelijkheden 2000 - 2010, 1999

In deze nota¹³ wordt beschreven waarom de noodzaak voor de ontwikkeling van een nieuwe kantorenlocatie groot is. Ongeveer 40% van de stedelijke werkgelegenheid in Groningen zit in de kantorensector, daarbij is deze de snelst groeiende sector. Verder wordt beschreven welke locaties binnen de stad Groningen in aanmerking komen voor de vestiging van kantoren. In paragraaf 7.3 wordt uitgebreider op deze nota ingegaan.

Thuis in de stad, Volkshuisvestingsplan gemeente Groningen, 1998 - 2010, 1998

De centrale thema's voor het Europapark zijn volgens het Volkshuisvestingsplan van de gemeente Groningen¹⁴ duurzaamheid, kwaliteit en leefbaarheid.

Bij het begrip duurzaam wordt gedacht aan de compacte stad als antwoord op de groeiende automobiliteit, maar ook aan duurzaam bouwen, verbeteren en beheren. Tevens wordt duurzaamheid gezien als het kunnen blijven leveren van draagvlak voor de grote diversiteit aan voorzieningen. Ook betekent duurzaamheid in dit kader een verbeterde kwaliteit van het product: grote woningen, extra ruimte, grote leefbalkons, flexibiliteit in gebruik en weinig geluid- en stankhinder vanuit de omgeving.

In de nieuwbouw is het begrip kwaliteit een voortdurend thema van discussie. In de nieuwe woongebieden moeten hoge stedenbouwkundige, architectonische en ecologische kwaliteiten worden nagestreefd, zonder dat dit ten koste gaat van de afzetbaarheid van woningen. Ook komt kwaliteit als thema terug wanneer het gaat om het realiseren van een woonproduct waarmee de latente (centrumstedelijke) kwaliteitsvraag van woonconsumenten wordt bediend.

In paragraaf 7.3 wordt uitgebreider op deze nota ingegaan.

Fietspadenplan Groningen Zuidoost, 1998

Het fietspadenplan¹⁵ geeft een concreet beeld voor het stadsdeel Zuidoost gericht op de gewenste ontwikkeling van het fietsverkeer. Als uitgangspunt geldt het zo veel mogelijk terugdringen van het autoverkeer en het tegelijkertijd stimuleren van de fiets.

Gemeentelijk plan voor duurzaam bouwen, 1995

Voor het 'duurzaam bouwen'-beleid worden de beleidslijnen van het gemeentelijk plan voor duurzaam bouwen¹⁶ gebruikt. De nadruk ligt op integraal keten beheer bestaande uit:

- het zoveel mogelijk sluiten van kringlopen van grondstoffengebruik;
- het voorkomen van restafvalstromen en het bevorderen van het hergebruik van bouw- en sloopafval;

¹³ Ruimte voor Kantoren, Ontwikkelingen en mogelijkheden 2000 - 2010, Gemeente Groningen, december 1999.

¹⁴ Thuis in de stad, Volkshuisvestingsplan gemeente Groningen 1998 - 2010, Gemeente Groningen, oktober 1998.

¹⁵ Fietspadenplan Groningen Zuidoost, Gemeente Groningen / Grontmij, februari 1998

¹⁶ DuBo, wat anders?!, Gemeentelijk plan voor duurzaam bouwen, Gemeente Groningen, 1995.

- het verminderen van restemissies naar het milieu bij de productie van bouwmaterialen en bij het productieproces bouwen.

Tevens wordt energie-extensivering bekeken. Deze extensivering kan bestaan uit:

- besparing op de ruimteverwarming van gebouwen;
- verhoging van het aandeel van duurzame energie en inzet alternatieve energiebronnen;
- verlaging van de energie-inhoud van gebouwen;
- verlaging van het energieverbruik als gevolg van locatiekeuze.

Geluid

In het kader van de door de Tweede Kamer geaccordeerde nota 'Modernisering Instrumentarium Geluidbeleid' (MIG)¹⁷, zal ook de gemeente Groningen in de nabije toekomst eigen geluidkaders ontwikkelen. Dit beleid heeft bij het verschijnen van dit MER nog geen vorm gekregen.

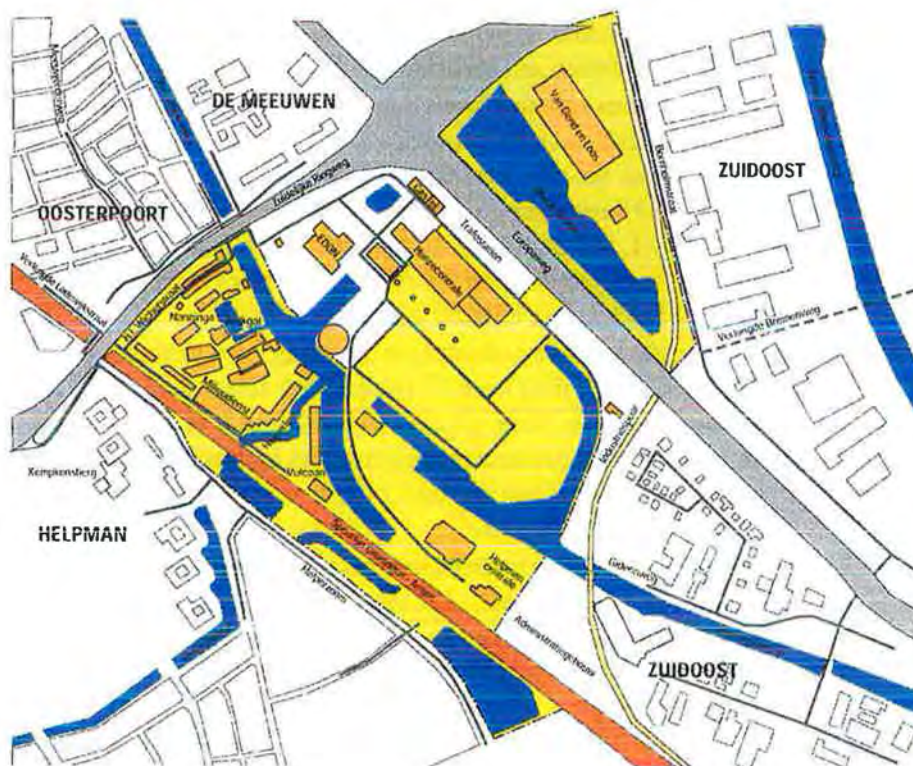
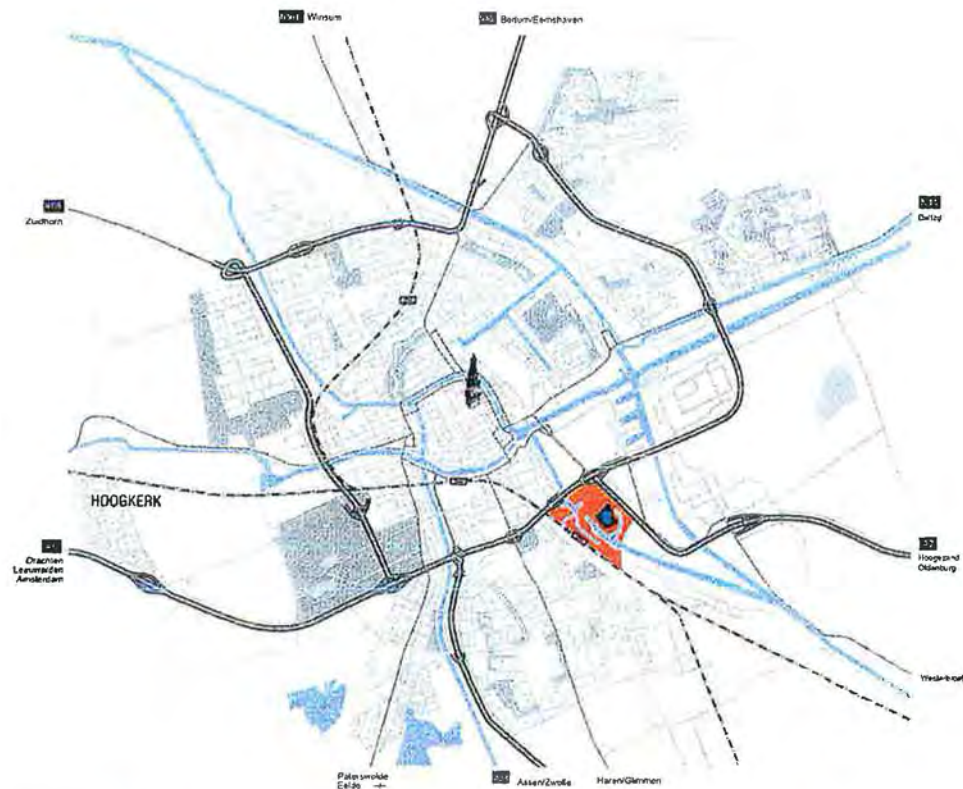
5.4 Vigerende plannen

Voor het plangebied gelden de volgende plannen:

- Voor het grootste deel van het plangebied geldt het wijzigingsplan van uitbreiding in onderdelen en plan in hoofdzaak 'Eemskanaal II'. Dit plan is op 16 mei 1955 door de gemeenteraad bij besluit nummer 7 vastgesteld en op 18 november 1955 door Gedeputeerde Staten bij besluit nummer 10014/35, 1e afdeling goedgekeurd.
- Voor een deel van het gebied geldt het uitbreidingsplan 'Groenestein'. Dit plan is op 4 april 1960 door de gemeenteraad vastgesteld en op 26 augustus 1960 door Gedeputeerde Staten goedgekeurd.
- In het ten oosten van de Europaweg gelegen gedeelte van het plangebied geldt het plan 'Industrie- en Havencomplex Eemskanaal'. Dit plan is een eerste herziening van het plan Eemskanaal I en II, een eerste herziening van het plan Industrie en Havencomplex Eemskanaal en een vierde herziening van het plan Eemskanaal I. Het plan is op 16 juli 1962 door de gemeenteraad bij besluit nummer 6 vastgesteld en op 2 januari 1963 door Gedeputeerde Staten bij besluit nummer 14198, eerste afdeling goedgekeurd.
- In het noordwestelijke gedeelte van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Oosterpoort'. Dit plan is op 27 maart 1996 vastgesteld en op 29 oktober 1996 door Gedeputeerde Staten goedgekeurd bij besluit nr. 96/6639/44, RRB. Het plan is vervolgens onherroepelijk geworden bij beslissing van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 9 oktober 1997, nr. EO1.97.0034/136-242.
- In het noordwestelijke gedeelte van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Verlengde Lodewijkstraat'. Dit bestemmingsplan is op 13 september 1995 door de gemeenteraad vastgesteld en op 29 februari 1996 door Gedeputeerde Staten bij besluit nummer 95/21540/1, RRB goedgekeurd.

¹⁷ Modernisering Instrumentarium Geluidbeleid; een nieuwe sturingsfilosofie voor het toekomstige geluidbeleid, Ministerie van VROM, mei 1998.

Ligging en gebiedsdelen van het Europapark



6 Bestaande situatie

6.1 Omgeving van het plangebied

Het Europapark is gelegen ten zuidoosten van het centrum van de stad Groningen (zie figuur). De locatie, die dichtbij het Centraal Station gelegen is, is voor de meeste Groningers onbekend. De locatie wordt aan verschillende kanten omgeven door infrastructuur van een hoge orde die als barrière werkt. Door deze barrièrewerking zijn er vrijwel geen relaties met de omgeving.

Aan de westzijde van de locatie ligt de spoorlijn Groningen - Assen met daaraan evenwijdig de Helperzoom, een groene strook met waterpartijen. Ook zijn hier de volkstuinen 'Tuinwijk' te vinden. De spoorlijn en de Helperzoom scheiden Europapark van de wijk Helpman en de kantoren op Kempkensberg. De noordkant het Europapark wordt door de zuidelijke ringweg afgescheiden van de vooroorlogse woonwijk Oosterpoort.

Ten noordoosten van de Europaweg liggen de momenteel loodsen van het bedrijf van Gend en Loos. Europapark wordt aan de oostkant gescheiden van de rest van het industrieterrein Zuidoost door het oude industriepoortje.

6.2 Bestaande functies

De huidige locatie bestaat uit een viertal gebiedsdelen (zie figuur). In het westelijke deel van het gebied bevindt zich langs de Verlengde Lodewijkstraat en de H.L. Wicherstraat woningbouw. In de Verlengde Lodewijkstraat staan beneden- en bovenwoningen en een rijtje schipperswoningen, in totaal 26. Deels worden de woningen particulier verhuurd, deels zijn ze in eigendom van de bewoners. Deze woningen zullen bij de planvorming worden gesloopt. Aan de H.L. Wicherstraat bevinden zich circa 70 woningen waarvan ruim 60 verhuurd worden door Stichting Volkshuisvesting. Deze woningen zijn van betere kwaliteit dan de woningen aan de Verlengde Lodewijkstraat en zullen daarom worden opgenomen bij de ontwikkeling van het gebied. Daarnaast bevinden zich in dit gedeelte de houthandel Nanninga, de gemeentelijke Milieudienst en de meststoffenhandel Vulcaan. Deze functies zullen bij de planontwikkeling verdwijnen.

In het noordelijke deel van de locatie bevindt zich het Essent-gebouw. Daarnaast heeft er in dit gebied de laatste jaren nieuwbouw (in de vorm van kantoren) plaatsgevonden.

Het oostelijke deel bestaat uit het braakliggende terrein van de voormalige Hunzencentrale (gesloopt in 1998). Ook bevindt zich in het zuidelijke deel de Helpmancentrale. Deze is in de jaren 1980 deels afgebroken. Het administratiegebouw, het magazijn en de opslag van nutsvoorzieningen zijn behouden gebleven.

6.3 Landschap

Het gebied van het Europapark ligt aan de voet van de Honsberg. De waterstructuur wordt vormgegeven door de aanwezigheid van het Helperdiep, het Winschoterdiep en het Oude Winschoterdiep. De groenstructuur wordt bepaald door groene zones die langs het Oude Winschoterdiep, langs het spoor (Helperzoom) en langs de Zuidelijke ringweg Groningen liggen. Ook de Hunzezone speelt een rol in de groenstructuur.

Het huidige landschap wordt gekenmerkt door een onsamenvangende, halfopen bebouwingsstructuur. Het Europapark wordt doorsneden door het Oude Winschoterdiep dat een belangrijk element is in het landschap. Door de parallel lopende noord-zuidlopende situering van de A7 en de spoorlijn wordt het lijnenspel van het landschap versterkt.

Bodemgesteldheid

Het gebied ligt op de overgang van klei naar veen/zand. De bodem bestaat uit een heterogene samenstelling van zand, veen en klei. Het gebied is vanaf 1915 in toenemende mate ingericht als industriegebied ten behoeve van elektriciteitsvoorzieningen. Door menselijke beïnvloeding als woningbouw en wegeaanleg, is de bodem vergraven.

Waterstructuur

Grondwaterstroming

De stromingsrichting van het grondwater in het gebied is noordwestelijk. Er is sprake van kwel ter plaatse van het Helperdiep en enkele bermsloten langs het industrieportje.

Oppervlaktewaterkwantiteit

Het oppervlaktewatersysteem ligt in het beheersgebied van het Waterschap Hunze en Aa. Door het terrein loopt een hoofdwatgang van het Waterschap die in verbinding staat met de Oosterhaven. Deze verbinding maakt deel uit van de boezem. De waterpeilen in het gebied zijn gelijk aan het boezempeil. Dit is gemiddeld NAP + 0,62 m en in extreme situaties NAP + 1,30 m. Het maaiveld bevindt zich globaal tussen 1 en 2 meter boven NAP.

6.4 Cultuurhistorie

Het in de 14e eeuw gegraven Oude Winschoterdiep loopt dwars over het terrein van het Europapark. Oorspronkelijk diende het om het water in de stadsgracht op peil te houden met afgetapt water uit de Hunze. Delen van een pad uit deze periode zijn te herkennen langs de zuidzijde van het Winschoterdiep.

Het kanaal vormde een belangrijke scheepvaartverbinding vanuit het zuiden van Groningen en trok daardoor bedrijvigheid aan. In de noordwest hoek van het terrein bevindt zich het terrein van de houthandel Nanninga waar nog de restanten van de oude bedrijvigheid, in de vorm van een balkgat van een houtzaagmolen en een insteekhaven, te vinden zijn. De insteekhaven wordt gemarkeerd door oude wilgen. De houten loodsen op de Nanninga-locatie zijn een overblijfsel van houtopslag voor de houtzaagmolen.

In 1914 verrees langs het Winschoterdiep de eerste elektriciteitscentrale van het provinciaal elektriciteitsbedrijf. Op dezelfde plaats werd in 1935 de eerste fase van de Helpmancentrale in bedrijf genomen. In 1957 werd begonnen met de bouw van de Hunzencentrale. De zijarmen die zorgen voor de inlaat van koelwater zijn karakteristieke structuren voor het gebruik in deze periode. In 1954 is een dam in het Oude Winschoterdiep gelegd die de Hunzencentrale toegankelijk maakte.

Het Helperdiepje is een zigzaggend grachtenpatroon dat ooit deel uitmaakte van het zuidelijke verdedigingswerk van Groningen, 'De linie van Helpman', die in 1700 tot stand kwam. De Helplinie vormt een verbinding tussen de Drentse Aa/Willemskanaal en het Oude Winschoterdiep. Het deel dat in het Europapark bewaard is gebleven ligt achter de huidige Milieudienst en geeft de contour aan van een oude begrenzing van de stad.

Door de aanleg van de spoorlijn in 1870 werd Groningen met de rest van Nederland verbonden. Voor het Europapark betekende de spoorlijn echter een barrière. Het industriespoor naar de haven dateert uit de dertiger jaren en is karakteristiek voor deze periode.

Naast infrastructuur bevindt zich op de locatie ook een aantal structurerende bebouwingselementen.

Het administratiegebouw van de ontmantelde elektriciteitscentrale Helpman heeft door haar strakke horizontale en verticale lijnen en afwisselende volumes een aantal architectonische kwaliteiten. Tevens bevat de locatie van de voormalige Hunzencentrale een aantal structurerende kenmerken voor de invulling van het Europapark. Deze kenmerken bestaan bijvoorbeeld uit de 4.800 heipalen die nodig waren voor de fundering van de Hunzencentrale, het trafostation en de kolenmuur (150 meter lang en 5,2 meter hoog).

6.5 Ecologie

De ecologische visie van de gemeente Groningen richt zich op het behouden en versterken van de groenstructuur door de stad en de verbinding naar het buitengebied¹⁸. Door de compacte structuur van de stad en de invloed van menselijke activiteiten wordt de natuurlijkheid echter tegengewerkt.

Het Europapark en de nabije omgeving van het terrein zijn niet direct geschikt voor een grote variatie in flora en fauna. Er is sprake van versnippering van de groenstructuur door de verdichting van het stedelijk netwerk.

¹⁸ Werkboek Europapark, Gemeente Groningen, Dienst RO/EZ, augustus 1997.

Industriële activiteiten zijn nadrukkelijk aanwezig. Daarnaast heeft de verkeersinfrastructuur en de toenemende cultuurdruk een storend effect. Een aantal algemene soorten heeft zich echter aan de omstandigheden aangepast en komt in grotere aantallen voor (bijvoorbeeld: Egel, Koolmees, Ekster en Blauwe Reiger). De laatste tijd zijn ook de Aalscholver en de Vlaamse Gaai in toenemende mate in het stedelijk gebied te vinden.

In het stedelijk gebied liggen de ecologische verbindingen veel langs de bestaande infrastructuur. Vooral de combinatie van water en groenstructuren heeft in ecologisch opzicht betekenis. Bij de realisering van dit ecologische netwerk kunnen eventuele potenties van het gebied versterkt worden zodat zij niet alleen aan de kwaliteit van het gebied bijdragen, maar ook daarbuiten een betekenis krijgen.

Op het Europapark is met name in de ruime aanwezigheid van oppervlaktewater een dergelijke regionale potentie aanwezig. Hieronder volgt een beschrijving van de belangrijkste verbindingen met hun ecologische waarde.

Het Winschoterdiep.

Het karakter van het Winschoterdiep ter plaatse van het Europapark is verrassend groen. Op sommige plaatsen bevinden zich boomgroepen. Zuidelijker loopt het diep door het gelijknamige bedrijventerrein waar de bedrijven afgewisseld worden met kades en groene wallen die aan het water grenzen. De losse groenelementen langs het Winschoterdiep hebben een ecologische waarde. Op enkele plaatsen is bosplantsoen aangeplant dat zich redelijk goed ontwikkeld heeft. Daarnaast zijn er diverse plekken, waar spontane opslag van berken en elzen heeft plaatsgevonden. Hoewel de bomen op deze plaatsen over het algemeen nog jong zijn, kan er sprake zijn van kansrijke ecologische potenties.

't Helperdiepje.

Door extensief gebruik en onderhoud heeft zich langs het Helperdiepje een volwassen vegetatie ontwikkeld die iets weg heeft van een houtwal met veel Meidoorn en Vlier. Het diepje doorsnijdt de groenstructuur langs het spoor. Een belangrijke ecologische waarde van de watergang is de aanwezigheid van kwel en de waardevolle begroeiing van de zuidelijke oever, onder meer met oude exemplaren van Meidoorn en Linde.

De spoorlijn Groningen-Assen.

Langs het spoor liggen verschillende plassen. De noordelijkste is het balkgat van de houthandel Nanninga en sluit aan op het Helperdiepje. In samenhang met de groenstructuren en het water langs de Helperzoom is dit momenteel de belangrijkste ecologische verbinding in het gebied.

Langs de spoorlijn zorgt aangepast en extensief onderhoud voor bijzondere waarden.

Het industriespoor naar de haven.

Dit industriespoor loopt vanaf het spoor Groningen-Assen over het Europapark naar het terrein van Van Gend en Loos en naar de Hunzehaven. Op het Europapark kruist het spoor het oude Winschoterdiep. Dit spoor wordt nog zelden gebruikt waardoor zich hier een deels spontane vegetatie kon ontwikkelen.

6.6 Verkeersstructuur

Verkeerontsluiting

Het Europapark is gelegen nabij de hoofdtransportas Amsterdam-Groningen-Hamburg. Aan de noordkant van het gebied ligt de Zuidelijke Ringweg Groningen/A7. De ZRG/A7 buigt via het Europaplein richting het zuidoosten. Ondanks de aanwezigheid van veel infrastructuur rondom het terrein is het gebied in de huidige situatie matig bereikbaar met de auto. De Essent-locatie is vanaf de A7 via de halve aansluiting Winschoterkade en via het Winschoterdiep bereikbaar. Vanuit de stad loopt er een route via de Verlengde Lodewijkstraat. De Zuidelijke Ringweg/A7 heeft, door de grote verkeersdruk en het grote aantal op korte afstand van elkaar gelegen kruispunten en aansluitingen, last van doorstromingsproblemen. Rond het Julianaplein en het Europaplein loopt het verkeer regelmatig vast. Het goederenvervoer over de weg kent in de huidige situatie vergelijkbare knelpunten als het overige autoverkeer.

Langzaam verkeer

Het gebied is vanuit de overige stadsdelen en de regio moeilijk bereikbaar per fiets. In de huidige situatie is ertussen het centraal Station en het terrein van het Europapark alleen over de Verlengde Lodewijkstraat een fietsverbinding aanwezig. Daarnaast zijn er in het gebied geen aparte fietspaden aanwezig.

Openbaar vervoer en goederenvervoer

De bereikbaarheid van het gebied per openbaar vervoer laat te wensen over. Per trein is het Europapark niet rechtstreeks bereikbaar en de ontsluiting per bus is beperkt. Goederenvervoer per spoor is, door het aanwezige goederenspoor, wel mogelijk. Van dit spoor wordt echter weinig gebruik gemaakt.

Sociale veiligheid

In de huidige situatie is het gebied sociaal onveilig te noemen. Reden hiervoor is onder meer dat er in het grootste gedeelte van het studiegebied uitsluitend activiteiten gevestigd zijn die overdag plaatsvinden (milieudienst, houthandel, meststoffenhandel). Alleen aan de H.L. Wicherstraat en de Verlengde Lodewijkstraat staat een aantal woningen, hetgeen resulteert in een beperkte mate van toezicht. Verder is het gebied buiten werktijden om vrijwel verlaten.

Het studiegebied is voor het langzaam verkeer slechts door onderdoorgangen (in de Verlengde Lodewijkstraat en het Winschoterdiep) te bereiken. Deze onderdoorgangen worden in het algemeen als onveilig ervaren door het ontbreken van toezicht op en doorzicht van de gebruiker. Er staan immers geen bedrijven/woningen in de buurt en de vormgeving is dusdanig dat potentiële belagers niet voor het inrijden van de onderdoorgang kunnen worden waargenomen.

6.7 Belemmeringen

In het gebied is een aantal kabels en leidingen aanwezig.

Zo is er een aantal 40 bar(o) gasleidingen aanwezig die vanuit de zuidwestzijde langs de zuid- en oostzijde van het plangebied naar de noordoostzijde lopen. Deze leiding heeft een beschermingszone van 4 meter ter weerszijden van de leiding en een toetsingszone van 30 meter. Binnen de beschermingszone zijn uitsluitend bouwwerken ten behoeve van de leiding toegestaan. Daarenboven geldt dat binnen de toetsingszone geen op het verblijf van personen gerichte objecten mogen worden opgericht. Hiervan is vrijstelling mogelijk.

Daarnaast zijn er in het plangebied een groot aantal waterleidingen, elektriciteitsleidingen en telefoonkabels aanwezig. Bij de planuitwerking dient met de aanwezigheid van deze leidingen rekening te worden gehouden.

Informatie overige planologisch relevante leidingen: PM

6.8 Autonome ontwikkelingen in en rond het plangebied

Verkeersontsluiting

Belangrijke autonome ontwikkelingen in de omgeving van het terrein zijn de verbetering van de Zuidelijke Ringweg Groningen (ZRG) en de aanleg van het Euvelgunnetracé.

De verbetering van de Zuidelijke Ringweg is gericht op het gedeelte van de A7 vanaf de aansluiting Hoogkerk tot het viaduct ter hoogte van Engelbert, het gedeelte van de Oostelijke Ringweg vanaf het Europaplein tot de aansluiting Damsterdiep en het gedeelte van de A28 vanaf het Julianaplein tot aan de zuidkant van de stad Groningen. Er vinden aanpassingen aan deze weggedeelten plaats omdat de groei op de ZRG de doorstroming van het verkeer dusdanig belemmert dat het verkeer regelmatig vastloopt.

Door de aanleg van het Euvelgunnetracé wordt het zuidelijke deel van de Europaweg aanzienlijk ontlast.

Daarnaast wordt er op dit moment gediscussieerd over de mogelijkheid van een snelle treinverbinding (bijvoorbeeld magneettrein tussen Groningen en Amsterdam, HSL). Diverse marktpartijen en politieke bestuurders hebben zich inmiddels positief uitgelaten over de aanleg hiervan. Het debat is echter nog niet afgerond, waardoor er nog weinig bekend is over de mogelijke locatie van het tracé en het tijdsbestek waarin de eventuele realisatie plaats zal vinden. Bij de eventuele aanleg van de snelle treinverbinding zal een afzonderlijke m.e.r.-procedure gevolgd worden.

Gemotoriseerd verkeer

Op dit moment loopt het gemotoriseerd verkeer rond het Julianaplein en het Europaplein regelmatig vast. Te verwachten is dat door een verdere toename van het autogebruik de verkeersafwikkeling zal verslechteren. Oplossingen voor dit probleem zijn beschreven in de Trajectnota/MER voor de Rijksweg A7/Zuidelijke Ringweg Groningen¹⁹. Tot het jaar 2010 zal de doorgaande route A7 blijven samenvallen met het ringwegenstelsel van Groningen.

¹⁹ Trajectnota/MER A7 Zuidelijke Ringweg Groningen, Ministerie van Verkeer en Waterstaat, Directoraat-Generaal Rijkswaterstaat, Directie Noord-Nederland, 1998.

Binnen de onderzochte varianten in de Trajectnota/MER A7/ZRG zijn echter onderdelen opgenomen die op kortere termijn invloed zullen hebben op de doorstroming van de ZRG en de ontsluiting van het Europapark:

- de aanleg en aansluiting op de Laan Corpus den Hoorn;
- verkeersmaatregelen op het Julianaplein;
- enkele zogenaamde bypasses op de ZRG tussen Europapark en Eemspoort;
- de aanleg van het Euvelgunnetracé.

Langzaam verkeer

- 1 De gemeente Groningen heeft een concreet beeld voor het stadsdeel Zuidoost
- 2 opgesteld van de wijze waarop met langzaam verkeer dient te worden omgegaan²⁰.
- 3 Het uitgangspunt is om het autoverkeer zo veel mogelijk terug te dringen en het
- 4 gebruik van de fiets te stimuleren. In het kader van dit beleid zullen de volgende
- 5 fietsverbindingen in het studiegebied worden gerealiseerd:

- Sontweg-Bornholmstraat;
- Fietsroute Antwerpentunnel.

Fietsverbinding Sontweg - Bornholmstraat

Binnen Groningen-zuid zijn de Sontweg en de Bornholmstraat belangrijke verkeerswegen. Uitgangspunt voor een veilige en aantrekkelijke fietsroute langs deze wegen is de aanwezigheid van vrijliggende fietspaden. De fietsroute langs de Sontweg en Bornholmstraat wordt opgewaardeerd waarbij dergelijke vrijliggende fietspaden worden gerealiseerd (met uitzondering van de Gideonbrug die van fietsstroken wordt voorzien).

Fietsroute Antwerpentunnel

Momenteel is er een fietsverbinding tussen Groningen-zuid en het industrieterrein Winschoterdiep via de Kooiweg. Deze weg kruist de spoorlijnen Groningen-Assen (AKI) en Groningen-Winschoten (AKI). Deze fietsroutes worden opgeheven, waardoor er minimaal twee gelijkvloerse spoorwegkruisingen vervallen. Hiervoor in de plaats wordt een fietstunnel aangelegd ter hoogte van de sportvelden in Klein Martijn en wordt voorzien in fietsvoorzieningen aan beide zijde van de tunnel.

• ²⁰ Fietspadenplan Groningen Zuidoost, Gemeente Groningen/Grontmij, februari 1998.

7 Uitgangspunten plan

7.1 Locatiekeuze

Algemeen

De gemeente Groningen heeft bij het zoeken naar een nieuwe locatie voor woningen, kantoren en het nieuwe stadion van FC Groningen gekozen voor het terrein van de voormalige Hunzecentrale.

Deze locatie sluit wat betreft het gemeentelijk beleid het best aan bij de realisatie van bovengenoemde functies in Groningen. Bij het zoeken naar nieuwe locaties voor wonen en werken streeft de gemeente ernaar het compacte stad beleid te volgen. Dit houdt in dat nieuwe locaties dicht bij de al bestaande stad gevonden dienen te worden om zo de mobiliteit te beperken, de omgeving te sparen en de voorzieningen in de binnenstad te ondersteunen.

Naast het compacte stad beleid is ook het ABC-beleid van belang. Kantorenlocaties en locaties voor ontspanning en vermaak dienen goed bereikbaar te zijn. De locatie waar hier over gesproken wordt is een B-locatie, hetgeen inhoudt dat de locatie goed bereikbaar is voor autoverkeer en openbaar vervoer.

In dit specifieke geval waarbij een nieuw voetbalstadion wordt gerealiseerd moet, is er een aantal uitgangspunten voor de locatiekeuze van het stadion te noemen.

Uitgangspunten voor de locatiekeuze van het stadion

Het zoeken naar geschikte locaties voor een nieuw FC Groningen stadion is gestart met na te gaan welke uitgangspunten voor een potentiële locatie zouden moeten worden gehanteerd. FC Groningen hanteert als uitgangspunten:

- het streven naar een stadion op een B-locatie aan een stedelijke hoofdweg of snelweg en bij een knooppunt van het openbaar vervoer;
- het streven naar een gunstige ligging ten opzichte van secundaire voorzieningen zoals winkels, horeca en andere publiekstrekkende voorzieningen;
- het streven naar een aantrekkelijk klimaat voor de vestiging van kantoren en bedrijven;
- het gebouwencomplex moet voldoende ruimte bieden voor een stadion (4 ha), oefenvelden (3 ha) en een parkeerterrein (7.5 ha);
- de locatie van het nieuwe stadion moet mogelijkheden bieden om de veiligheid van de supporters te beheersen en overlast naar bewoners te voorkomen.

Locaties FC Groningen



LOCATIES FC GRONINGEN

Vanuit de gemeente Groningen is ook een aantal uitgangspunten op te sommen als het gaat om de geschiktheid van de locatie. Deze luiden als volgt:

- De plaats van het nieuwe stadion dient aan te sluiten bij de reeds bestaande visies uit de beleidsplannen 'De Stad van Straks' (1996), 'De Bereikbare Stad Leefbaar' (1997), 'Structuurschets Groningen Zuid-Oost' (1997) en 'Regiovisie Groningen – Assen 2030' (1998); belangrijke punten zijn hierbij dat grote publiekstrekkende voorzieningen met de stad verweven kunnen worden en dat de locatie past binnen de compacte stad gedachte.
- De combinatie met verschillende andere functies is belangrijk; deze functies zijn kantoren, wonen, handel en andere publieksvoorzieningen. Hiermee kan de identiteit van het stadion worden versterkt. Daarnaast kunnen de kosten die gemaakt zullen worden voor nieuwe infrastructuur, grondverwerving, parkeren en exploitatie van het stadion zelf beter terugverdiend worden door een betere rendering.
- De locatie van het stadion zal de beheersbaarheid van de veiligheid van supporters en de veiligheid binnen aangrenzende wijken ondersteunen/vergroten.
- Het stadion zal eveneens wat betreft milieuhinder (geluid, licht, etc.) beter in te passen zijn.
- De locatie zal vanuit planologisch opzicht en met betrekking tot juridische procedures haalbaar zijn; daarnaast is een maatschappelijke acceptatie een vereiste.

Zoekgebieden

Op basis van de uitgangspunten van de gemeente Groningen en FC Groningen werden zeven locaties aangewezen die aan deze eisen tegemoet kwamen. Deze locaties zijn onderzocht door het bureau Draaijer & Partners (Nieuwe Doelen; locaties voor FC Groningen, 1997) Op hoofdlijnen worden hieronder de bevindingen van dit onderzoek aangegeven.

De zeven onderzochte locaties, gevisualiseerd op bijgaand kaartbeeld, waren:

- | | |
|------------------------------|----------------------------|
| • Sportpark Corpus den Hoorn | • De Hunze |
| • Europapark | • Driebond |
| • Kardinge | • Kranenburg-zuid (Arents) |
| • Eemspoort | |

Criteria locatiekeuze

De zeven locaties zijn beoordeeld aan de hand van de volgende criteria:

De huidige situatie. Hierbij gaat het om een beoordeling van de beschikbare ruimte voor nieuwbouw en een beoordeling van de functie die in de huidige situatie rust op de locatie of in de nabijheid van de nieuwe locatie.

Integratie met de omgeving om onderlinge versterking van de functies te bereiken. Hiermee wordt bedoeld of de vestigingsplaats past binnen het bestaande stedelijk gebied en of er een duidelijke integratie met andere functies mogelijk is.

Bereikbaarheid. Zijn er directe aansluitingen op het hoofdwegennet, op een station voor openbaar vervoer en is de locatie bereikbaar per fiets?

Parkeergelegenheid. Is er dicht bij het stadion voldoende ruimte aanwezig om te parkeren en kunnen de verkeersstromen naar en van het stadion voldoende afgewikkeld worden?

Planning. Hoeveel tijd nemen planologische en juridische procedures in beslag?

Financiën. Hoe wordt de financiële exploitatie van het stadion? Zijn er mogelijkheden om meer voorzieningen te combineren met de locatie om een beter rendement te krijgen?

Sociale veiligheid. Is de overlast en sociale onveiligheid die grote groepen supporters met zich meebrengen beheersbaar evenals de overlast betreffende zwerfvuil?

In het rapport Nieuwe Doelen is op basis van deze zeven criteria onderzoek gedaan naar de bovengenoemde locaties.

Conclusies

In eerste instantie vielen de locaties Corpus den Hoorn, Kardingse, de Hunze en Eemspoort af. Corpus den Hoorn en de Hunze bleken niet geschikt vanwege de problematiek rondom de criteria parkeerruimte en financiën. De locatie Kardingse is afgevalen omdat de integratie met de omgeving en de financiën onvoldoende basis konden bieden. De locatie Eemspoort viel eveneens af vanwege het gebrek aan integratie met de omgeving, de matige bereikbaarheid, de parkeersituatie en de financiële aspecten. De locatie Driebond bleek tenslotte niet geschikt omdat een goede integratie met de omgeving niet mogelijk is, de locatie onbereikbaar is per spoor en omdat de financiën ook onvoldoende basis bieden.

Het Europapark blijkt de meest geschikte locatie. Ten eerste past de locatie goed in het beleid zoals dat door de gemeente Groningen in 'De Stad van Straks' en de 'Structuurschets Groningen Zuidoost' wordt nagestreefd. In dit kader gaat het om het vormgeven aan het stedenbouwkundige concept van 'de compacte stad'. De 'compacte stad' doelt onder andere op een zuinig gebruik van de ruimte en de ondersteuning van reeds bestaande functies die zich in de nabijheid van de te ontwikkelen stedelijke elementen bevinden. Ten tweede biedt het Europapark goede mogelijkheden voor zowel een hoogwaardige ontsluiting per spoor en auto als voor langzaam verkeer (fietser en voetganger). Ten derde leidt de diversiteit in voorziene functies ertoe dat uitwisseling tussen deze functies gemakkelijk tot stand kan komen.

Naast de bovengenoemde onderscheidende factoren, wordt het Europapark ook op bijna alle andere criteria positief beoordeeld. De locatie is door de multifunctionaliteit financieel aantrekkelijk, de sociale veiligheid is goed beheersbaar en er zijn gunstige mogelijkheden voor het ontwikkelen van parkeergelegenheid. Wat betreft de planning scoort de locatie Europapark evenwel minder goed, vanwege de noodzakelijke planologische procedures (wijziging bestemmingsplan). Inmiddels bestaat over ontwikkeling op het Europapark vergaande overeenstemming, zoals onder andere blijkt uit de discussies naar aanleiding van het verschijnen van de brochure Twee scenario's voor het Europapark (Gemeente Groningen, 1999).

Kranenburg is evenals het Europapark een relatief geschikte locatie. Het samenspel van bedrijventerrein en stadion zoals dat vorm zou krijgen op de Kranenburg locatie levert echter niet het synergie-effect op wat te bereiken is met het samenspel van een hoogwaardig kantorenpark en stadion. Dit laatste wordt wel bereikt op de locatie Europapark.

Naast bovenstaande redenen is een laatste voordeel van de gekozen locatie dat er een combinatie van verschillende functies mogelijk is. Kantoren, woningen, detailhandel en andere publieksvoorzieningen kunnen perfect op de locatie gecombineerd worden.

7.2 MER

Volgens de Wet milieubeheer en het Besluit milieu-effectrapportage dient, in dit geval, het bestemmingsplan te worden voorbereid met behulp van een milieu-effectrapportage (zie figuur). De regeling inzake milieu-effectrapportage (m.e.r.) is van toepassing op de bouw van deze recreatieve voorziening omdat de verwachte bezoekerscapaciteit van 500.000 per jaar overschreden wordt (Onderdeel C Besluit m.e.r. categorie 10.1). Daarmee heeft deze voorziening naar verwachting ook een grote verkeersaantrekkende werking en (mogelijk) geluidhinder tot gevolg.

Zoals in hoofdstuk 1 al is beschreven is het doel van het MER een toetsing mogelijk te maken van de mate waarin aan de volgende vraag voldaan kan worden: 'Op welke wijze kan het nieuwe stadion van FC Groningen het beste in het Europapark worden ingepast?'

Deze toetsing gebeurt aan de hand van (sub)doelstellingen die tevens de rode draad vormen van de MER. Deze doelstellingen zijn geformuleerd voor die aspecten die een belangrijke rol spelen in deze studie, te weten: Verkeer en Vervoer, Woon- en Leefmilieu en Geluid.

Verkeer en Vervoer:

1. Een goede verkeersafwikkeling op en rondom het terrein.
2. Geen parkeeroverlast in de (bestaande en nieuw te realiseren) woonwijken.

Woon- en leefmilieu

1. Een goede begeleiding van de bezoekersstroom bij voetbalwedstrijden en andere evenementen.
2. Een goed woon- en werkklimaat de klok rond.

Geluid

1. Een correcte inpassing van het stadion en de te bouwen woningen binnen het juridisch kader wat betreft geluidhinder.
2. Een minimale geluidsoverlast voor de woonfuncties in het plangebied.

Te onderzoeken alternatieven en varianten

De alternatieven en varianten voor dit MER zijn zodanig geformuleerd dat duidelijk wordt welke invloed de ontwikkeling van het Europapark als geheel heeft op de omgeving en in welke mate het nieuwe stadion daar invloed op heeft.

Op het moment dat er geen ontwikkeling van kantoren, woningen en overige functies op het Europapark plaatsvindt, behalve de autonome ontwikkeling van het huidige terrein, is er sprake van het *nulalternatief*. Dit is tevens de referentiesituatie.

Het *nulplus-alternatief* betekent dat op het terrein kantoren, woningen en overige functies ontwikkeld worden, maar geen Euroborg stadion. Dit alternatief kent twee varianten: één mét NS-station en één zonder dit station.

Het *Euroborg Stadion alternatief* gaat uit van de ontwikkeling van het Euroborg complex in samenhang met alle overige ontwikkelingen (kantoren, woningen, overige functies). Ook dit alternatief wordt uitgewerkt in twee varianten: mét en zonder NS-station.

Het *meest milieuvriendelijke alternatief (MMA)* is vanuit milieu-oogpunt ingevuld als de meest optimale inrichting van het terrein mét een nieuw stadion.

De vergelijking van de effecten van de varianten

Voor de vergelijking van de alternatieven zijn de aspecten verkeer en vervoer, geluid en woon- en leefmilieu het meest van belang. Deze aspecten zijn getoetst aan de genoemde (sub)doelstellingen. Algemeen geldt dat de vastgestelde effecten weinig ingrijpend zijn. Het Euroborg Stadion alternatief onderscheidt zich met name van het nulplus-alternatief door de grotere verkeersaantrekkende werking en de geluidsoverlast die het veroorzaakt bij evenementen.

Verkeer en vervoer

In het MER is duidelijk geworden dat het incidentele tekort aan parkeerplaatsen op het Europapark zelf tot parkeeroverlast in de woonwijken kan leiden. Het voorstel is om de beschikbare parkeerplaatsen op Zuid Oost te gebruiken als overloop voor het parkeeroverschot. Deze extra parkeerplaatsen vallen binnen de loopafstand die supporters op dit moment ook belopen.

Voorwaarde is wel dat de bezoekers via gerichte maatregelen naar de beschikbare parkeerplaatsen zullen worden geleid. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om goede parkeerverwijzingen, inzet van stewards, een heldere looproute van/naar de extra parkeerplaatsen etc. Voor beide alternatieven (en varianten) geldt dat een goede verkeersafwikkeling op en rondom het Europapark mogelijk is.

Geluid

In beide alternatieven zal ten opzichte van de huidige situatie de geluidbelasting op omliggende woonwijken (Helpman, Oosterpoort) nagenoeg niet veranderen. De geluidruimte die beschikbaar komt doordat geluidbronnen van het terrein verdwijnen (milieudienst, Nanninga, Vulcaan, etc.) wordt voor een deel weer ingevuld door de nieuwe ontwikkelingen. Per saldo betekent dit voor de omgeving een verbetering. Bij het Euroborg alternatief is alleen tijdens de wedstrijden sprake van extra geluidbelasting richting de omgeving. Deze extra belasting blijft echter ruim binnen de daarvoor geldende normen.

Woon- en leefmilieu

Realisatie van het nieuwe stadion in het Europapark heeft meer gevolgen voor het woon- en leefmilieu dan een ontwikkeling zonder stadion. Dat komt door de grotere verkeers- en publieksaantrekkende werking die er van het Euroborg complex uitgaat. Vooral (grootschalige) evenementen trekken veel mensen aan en hebben daarmee (negatieve) gevolgen voor de sociale veiligheid, verkeersveiligheid en parkeeroverlast in en om het Europapark. Uit de studie blijkt dat de bezoekersstromen die op dergelijke evenementen afkomen beter te controleren zijn wanneer op het Europapark een NS-station wordt gerealiseerd. De bezoekersstroom tussen het stadion en NS-station kan beter begeleid en gecontroleerd worden dan wanneer verschillende bezoekersstromen ontstaan vanuit waar geparkeerd wordt.

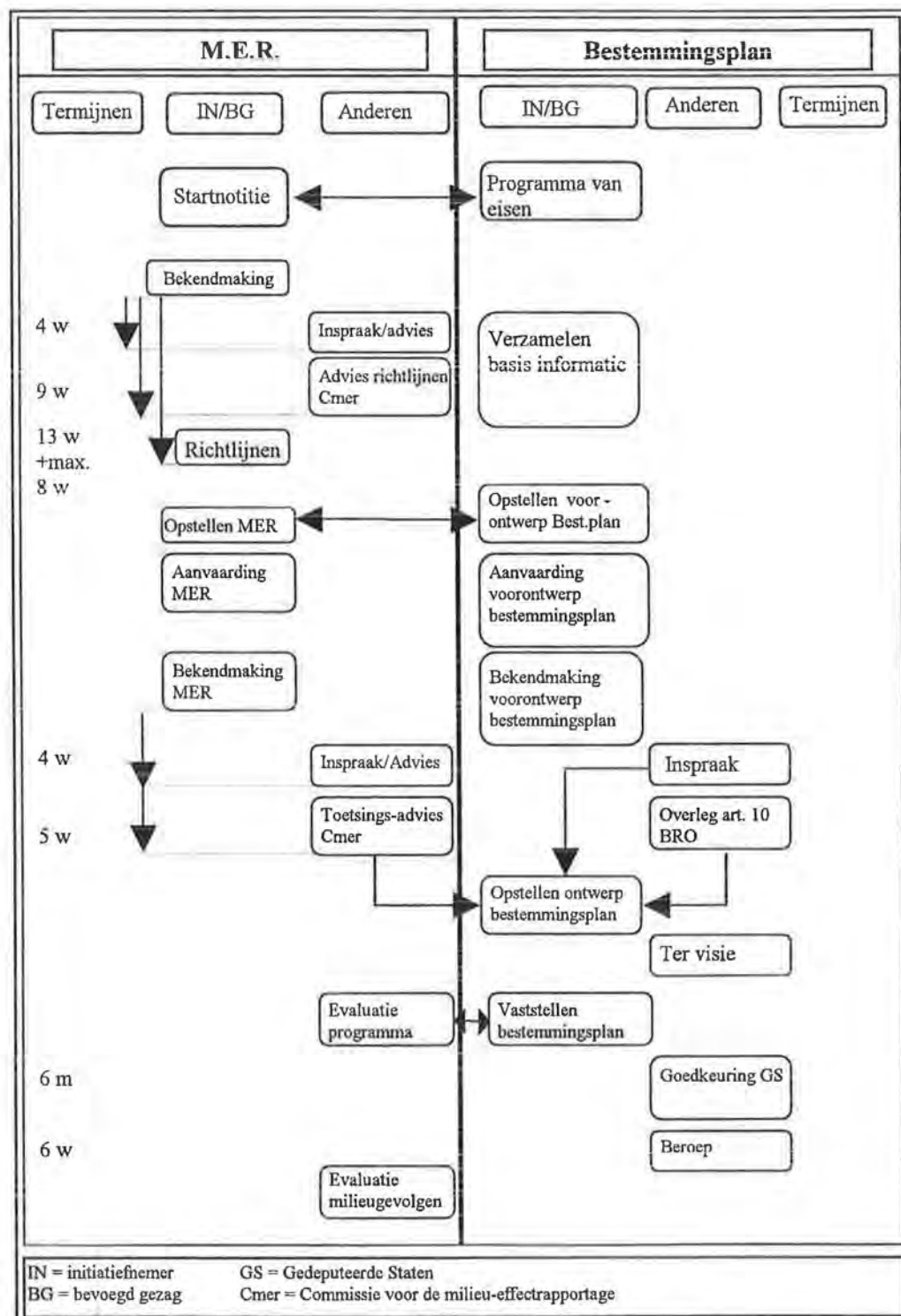
Overige (groene) milieuaspecten

De verschillende alternatieven zijn voor de aspecten bodem en water, ecologie, lucht, en stedenbouwkunde, landschap en cultuurhistorie niet onderscheidend.

MMA

Het meest milieuvriendelijke alternatief kan worden gedefinieerd als het alternatief waarbij de nadelige milieueffecten het kleinst zijn. De voorgenomen activiteit is de realisering van het Euroborg stadion. De reikwijdte van het meest milieuvriendelijke alternatief beslaat in dit geval uitsluitend uit de realisering van het Euroborg stadion. Voorwaarde is dat dit alternatief (MMA) tegemoet komt aan de doelstelling van de voorgenomen activiteit maar zo min mogelijk schade toebrengt aan het milieu en de beste ontwikkelingskansen biedt voor de verdere ontwikkeling van het plangebied. Eventueel onvermijdelijke negatieve effecten van genoemde activiteiten worden door middel van mitigerende en/of compenserende maatregelen zoveel mogelijk voorkomen, ongedaan gemaakt of gecompenseerd.

Koppeling MER en bestemmingsplan



Met name de parkeerproblematiek en geluidoverlast worden aangegrepen om milieuvriendelijke maatregelen te treffen. Door parkeerregulering, zoals het inrichten van minder parkeervoorzieningen en/of het vragen van hogere parkeergelden, kan het probleem aangepakt worden. Daarnaast kunnen andere, meer milieuvriendelijke vervoerswijzen dan de auto gestimuleerd worden. Dit heeft ook voordelen voor een goede verkeersafwikkeling op het Europapark. De ontwikkeling van een NS-station maakt standaard onderdeel uit van het MMA omdat het de mogelijkheid voor terugdringing van het autogebruik optimaal de kans geeft.

7.3 Onderbouwing

Voor een functies binnen het Europapark wordt uit, door de gemeente opgestelde stukken, beschreven in hoeverre er behoefte aan deze functies is en in welke vorm.

Woningbouw

In het volkshuisvestingsplan van de gemeente Groningen 'Thuis in de stad'²¹ geheten, wordt als de nieuwbouwopgave in de periode 1997 - 2010 voor het Groningse grondgebied in totaal op 10.500 woningen geraamd. Daarbij dient onderscheid gemaakt te worden in uitbreiding en vervanging. Het uitbreidingsprogramma bestaat uit 4.500 woningen en heeft als doel de extra vraag en de migratie op te vangen. De vervangende nieuwbouw (inbreiding en herstructurering: 6.000 woningen) moet de in de stad aanwezige kwaliteitsvraag bedienen.

Voor de periode 2000-2004 ziet het nieuwbouwprogramma er als volgt uit:

Uitleggebieden:	1.300
Inbreidingslocaties:	1.200
Herstructureringslocaties:	1.250
Totaal:	3.750

Van de 3.750 woningen zullen er 350 in de sociale sector worden gebouwd en 3.400 in de marktsector.

De centrale thema's voor Europapark zijn duurzaamheid, kwaliteit en leefbaarheid. Duurzaam bouwen betekent in deze context voor woningen niet zozeer extra maatregelen voor energiebesparing en dergelijke, maar veel meer de kwaliteit van het product: grote woningen, extra ruimte, grote leefbalkons, flexibiliteit in gebruik en weinig geluid- en stankhinder vanuit de omgeving.

Wat betreft de kwaliteit is daarbij, naast het realiseren van hoogwaardige stedenbouwkundige, architectonische en ecologische kwaliteiten, tevens het realiseren van een woonproduct waarmee de latente (centrumstedelijke) kwaliteitsvraag van woonconsumenten wordt bediend van belang.

²¹ Thuis in de stad, Volkshuisvestingsplan gemeente Groningen, 1998-2010, Gemeente Groningen, oktober 1998.

Door de ruime woningmarkt is het van groot belang aan te sluiten bij de voorkeuren en wensen van de consument. In 1995 stelde Adviesbureau De Lijn na onderzoek vast dat de nieuwbouw in de stad in voorgaande jaren nog te weinig concurrerend was met de nieuwbouw in omliggende gemeenten. Vooral bij de nieuwe uitlegwijken, waar de sterkste concurrentie heerst, moet scherp gestuurd worden op de prijs-kwaliteitverhouding. Binnen deze programma's ligt het aandeel 'koop' en het aandeel 'vrije sector' beduidend hoger dan enkele jaren geleden. Bij deze uitlegwijken is naast de prijs-kwaliteitverhouding het belang van de ruimtelijke ordening beslissend. Deze moet bijdragen aan een compacte, samenhangende stedelijke structuur waardoor het stedelijke voorzieningenniveau versterkt kan worden.

Kantoren

In de nota 'Ruimte voor kantoren, Ontwikkelingen en mogelijkheden 2000 - 2010'²² wordt onder 'Ruimte vraag' beschreven wat de resultaten van het door Bureau Buck uitgevoerde onderzoek naar de ontwikkeling van de kantorenmarkt in de komende jaren zijn. Verwacht wordt dat er in de periode 2000-2010 jaarlijks ruimte beschikbaar moet komen voor het ontwikkelen van 12.000 m² tot 16.000 m² aan kantooroppervlakte. Deze prognose betekent dat er tot en met 2005 ruimte geschapen moet worden voor 90.000 m² tot 120.000 m² kantoren. Tot en met 2010 bedraagt de ruimtebehoefte 150.000 m² - 200.000 m².

De vraag naar kantoren komt vanuit verschillende gebruikersgroepen en verschillende typen bedrijven. De vraag komt met name voort uit de zakelijke dienstverlening, de quartaire dienstverlening en de overheid. De nieuwbouwbehoefte ligt meer dan andere jaren bij de kleine kantoren tot 2.500 m², maar is ook bij de kantoren van 2.500 m² en meer aanwezig. Daarnaast zal in de toekomst meer vraag zijn naar kantoorverzamelgebouwen. Het grootste deel van de vraag naar nieuwbouw (70%) zal echter bestaan uit zelfstandige, veelal kleinere, kantoorpanden.

De meest populaire locaties voor kantoren zijn, volgens Bureau Buck, de Verbindingskanaalzone en op locaties aan de Zuidelijke Ringweg. De locaties langs de Zuidelijke Ringweg (De Meeuwen en Europapark) zijn vanwege de bereikbaarheid en de beschikbare ruimte erg geschikt voor zakelijke dienstverlening.

Stadion

Het nieuwe stadion moet het bestaande stadion van FC Groningen in het Oosterpark gaan vervangen. Het huidige stadion voldoet niet meer aan de huidige normen voor bereikbaarheid, veiligheid en comfort. Bovendien blijkt dat het Oosterparkstadion een grondige renovatie zou moeten ondergaan, omdat het niet aan de eisen van de KNVB en de UEFA voldoet. Het vrijkomende terrein in de Oosterpark kan opnieuw worden ingevuld waarbij er tevens een verbetering ontstaat van de woonkwaliteit aldaar.

²² Ruimte voor Kantoren, Ontwikkelingen en mogelijkheden 2000 - 2010, Gemeente Groningen, december 1999.

Voorzieningen Euroborg

Om de gewenste ontwikkeling van Europapark als nieuw stadsdeel met een (boven)regionaal verzorgingsgebied te kunnen realiseren, wordt bij de planontwikkeling ingezet op nieuwe formules/'majeure projecten' en multifunctionaliteit. De nieuwe formules zijn amusementsontwikkeling (waaronder een nieuwe Megabioscoop en het nieuwe FC Groningenstadion) en een grootschalige detailhandelsvestiging op het gebied van sport of op het gebied van voedings- en genotmiddelen. Door Kolpron is een onderzoek in uitvoering naar de effecten van de ontwikkelingen op Euroborg in relatie tot plannen in de overige delen van de stad. Onderstaand wordt op de voorlopige resultaten van het onderzoek ingegaan.

Grootschalige Detailhandel Vestiging (GDV)

Kolpron stelt dat de fysieke mogelijkheden voor ontwikkeling van grootschalige detailhandelsvestigingen op de drie bronpunten (Westerhaven, CiBoGa en het Damsterdiep) beperkt zijn. Met uitsluitend een inzet op deze bronpunten kan Groningen niet voldoen aan de vraag naar grootschalige locaties en haar ambities niet waarmaken. Voorts bestaat het risico dat elders in de regio grootschalige retailvoorzieningen tot stand komen. Kolpron komt tot de conclusie dat de vestiging van grootschalige detailhandel buiten de bestaande voorzieningenconcentraties een onomkeerbaar proces is. De gemeente moet dan ook de ontwikkelingen zodanig sturen dat deze geen of nauwelijks nadelige invloed hebben op de stedelijke voorzieningenstructuur. De voorkeur van Kolpron gaat daarbij uit naar per auto en OV goed bereikbare locaties en –gelet op de mogelijkheden voor combinatie-bezoek– zo dicht mogelijk gelegen bij bestaande voorzieningenconcentraties. De Euroborg komt voor zo'n ontwikkeling in aanmerking.

Op de Euroborg wordt de vestiging van een grootschalige detailhandelsvestiging op het gebied van sport of op het gebied van voedings- en genotmiddelen voorgestaan. Bij een grootschalige detailhandel vestiging op het gebied van sport wordt in het rapport geconstateerd dat een dergelijke vestiging op Euroborg zich vooral kan onderscheiden wanneer in de formule uitgebreid aandacht wordt geschonken aan aspecten, die elders nauwelijks aan bod komen. Hierbij wordt gedacht aan:

- try and buy;
- een horeca gedeelte in de formule;
- ruimte voor evenementen en
- een zeer breed en diep assortiment op het gebied van sportartikelen, vooral op het gebied van hardware.

Try and buy houdt in dat er een verkooppunt(en) van sportgoederen aanwezig is, waarbij faciliteiten gehuisvest zijn om deze goederen uit te proberen en te leren gebruiken. Dit betekent dus een aanbod van verkoopvloeroppervlak met als thema sport, gecombineerd met oefenveldjes (trapveld, golfbaan), klimwanden, skihellingen, kano- en zwembassins, waar ook de eerste (beginners)lessen worden genomen. De realisatie van een try-and-buy formule betekent niet alleen een toevoeging aan de bestaande stad, maar tevens extra (boven)regionale uitstraling, waarmee nieuwe bezoekers kunnen worden getrokken.

Een andere mogelijkheid is dat zich in het gebied een grootschalige detailhandelsvestiging in de food-sector zich vestigt. Het is de verwachting dat in de Vijfde Nota voor de Ruimtelijke Ordening de vestiging van grootschalige supermarkten aan de rand van de stad wordt vrijgegeven. Voor de regio Groningen zou het Europapark qua ligging en bereikbaarheid een uitstekende locatie zijn voor de vestiging van een grootschalige supermarkt.

Ten aanzien van de vestiging van grootschalige detailhandel op Euroborg stelt Kolpron dat:

- Berekeningen en marktinschattingen aantonen dat de verschillende voorzieningen, kwantitatief gezien, voor Euroborg haalbaar zijn.
- Met de invulling van grootschalige sportdetailhandel Euroborg voldoende onderscheidend vermogen kent.
- De economische synergie tussen de functies op Euroborg voldoende is, maar er ruimtelijk nog mogelijkheden liggen voor een verbeterde afstemming tussen de geplande functies.
- Meer kritische massa nodig is om regionale uitstraling en daarmee het bereik te versterken.
- De effecten op het bestaande aanbod zijn beperkt. Uitgaande van een realistisch scenario qua bestedingsgroei, is zowel een nieuw aanbod op Euroborg als het aanbod van de bestaande stedelijke sportdetailhandel markttechnisch haalbaar. Er is geen sprake van overbewinkeling.
- Alternatieven, zoals een grootschalige supermarkt, passen in de geschetste visie op de gemeentelijke voorzieningenstructuur.

Leisure functies

Naast de grootschalige detailhandel wordt op Euroborg ook voorzien in de vestiging van een bioscoop, fitnesscentrum en zelfstandige horeca.

Wat betreft de bioscoop wordt in het onderzoek van Kolpron geconstateerd dat nadelige effecten voor het aanbod elders niet worden verwacht, mede door het beter benutten van andere doelgroepen zoals gezinnen, groepen, bedrijfsuitjes en de regiobezoekers.

In Groningen bestaan meerdere kleinere fitnesscentra en een enkele middelgrote. De grootste is gesitueerd in het noordoosten van de stad. Volgens Kolpron bestaat de indruk dat er zeker aan de zuidkant van de stad behoefte is aan een goed bereikbaar en multifunctioneel fitnesscentrum. Ook hier kan worden geconcludeerd dat nadelige effecten op fitnesscentra elders niet verwacht worden.

Horeca is een vereiste voor levendigheid van het gebied. De horeca is gericht op het verhogen van kwaliteit van het verblijfsklimaat en zal zodoende een ondersteunende functie vervullen in het geheel. De marktruimte wordt bepaald door de omvang van de overige voorzieningen. De voorgestelde metrages zijn volgens het onderzoek realistisch.

De overige functies op Euroborg krijgen hun eigen ondersteunende horecafaciliteiten. Dit vormen vaste onderdelen van een concept als een voetbalstadion, fitnesscentrum, bioscoop etc. De horeca is dan gericht op de specifieke doelgroepen van de afzonderlijke functie. De hoofdfunctie bepaalt de markttechnische haalbaarheid.

Het horeca-aanbod op Euroborg zal derhalve geen negatieve effecten hebben op het horeca-aanbod elders in de stad.

Overige detailhandel

Naast de grootschalige detailhandelsvestiging wordt in het plan ook de vestiging van overige detailhandel mogelijk gemaakt. Binnen het plangebied is het namelijk niet gewenst dat er monofunctionele gebieden ontstaan. Een functiemenging is gewenst om levendigheid in het gebied te krijgen. Er wordt vooral voorzien in 'convenience stores', de zogenoemde gemakswinkels. De winkels dienen ter ondersteuning van de hoofdfunctie die in het gebied wordt uitgeoefend en zijn faciliterend, dat wil zeggen gericht op de werknemers van het Europapark, bezoekers van de Euroborg of treinreizigers op het station Kempkensberg (bijvoorbeeld de stationsboekhandel, bloemenkiosk, een zoetwarenzaak, een souvenirzaak of merchandise van F.C.-Groningenartikelen). Er worden slechts in beperkte mate en uitsluitend zeer kleinschalige winkels toegestaan.

Station

In de gemeentelijke plannen wordt het station Kempkensberg een belangrijk onderdeel van het stedelijk en regionaal verkeer- en vervoersysteem. Bij het terugdringen van het niet-noodzakelijke autogebruik is een belangrijke rol weggelegd voor het openbaar vervoer.

Door middel van het verkeersmodel VES is het mogelijk een modelmatige inschatting te maken van het aantal personenverplaatsingen tussen gebieden in de stad en regio in het jaar 2010. In het model is gerekend met een Europapark waar 4000 mensen werkzaam zijn. Dit is minder dan de helft van het aantal dat er uiteindelijk zal werken. Uitgerekend is hoeveel personenverplaatsingen per etmaal plaatsvinden tussen een aantal regionale en stedelijke herkomstgebieden en het verzorgingsgebied van station Kempkensberg. De herkomstgebieden zijn gebieden die een spoorverbinding (voor trein of light-rail) krijgen met station Kempkensberg of gebieden die daar dichtbij in de buurt liggen. Er is een onderscheid gemaakt tussen personenverplaatsingen per auto (bestuurder en passagier) en per openbaar vervoer. De tweede categorie bestaat uit potentiële gebruikers van het station, de eerste categorie is de doelgroep van beleid.

Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat tussen de gebieden met een potentiële ov-relatie tot station Kempkensberg er op werkdagen circa 55.000 personenverplaatsingen plaatsvinden. Hiervan zijn er 8.600 per openbaar vervoer en 46.900 met de auto. Bijna 35.000 verplaatsingen met de auto zijn vice versa de regio, 12.000 vice versa stedelijke gebieden met in de toekomst een light-rail halte.

7.4 Uitgangspunten stedenbouwkundige opzet

Bij het opstellen van het plan is een aantal uitgangspunten geformuleerd die bepalend zijn geweest bij het uitwerken ervan. Deze uitgangspunten zullen in deze paragraaf beschreven worden.

Basiskenmerken

Het stedenbouwkundig plan²³ gaat uit van drie basiskenmerken. Ten eerste een maximale menging van wonen, werken en recreëren om zo de levendigheid en de sociale veiligheid binnen het gebied te waarborgen. Daarnaast stelt zij het parkeren aan het zicht dient te worden onttrokken. Tenslotte wordt in het plan gepleit voor een groene uitstraling en de integratie van de in het gebied te vinden waterlopen.

Intergratie in de stad

Door te zorgen voor goede verkeersverbindingen met aangrenzende stadsdelen vormt het gebied een deel van de al bestaande stad.

Verkeer

Een uitstekende bereikbaarheid is een randvoorwaarde voor het optimaal functioneren van het Europapark en is bepalend voor de regionale concurrentiepositie. De volgende uitgangspunten voor de verkeersstructuur zijn bepalend voor planvorming:

- Allereerst de verbinding tussen de A7 en het station. Deze weg is de drager voor zowel het stadion, het kantorenpark als het station.
- Ten tweede is gestreefd naar een optimale 'connectiviteit' voor alle vervoermiddelen. Er zijn verbindingen met het bedrijfsterein Winschoterdiep, de Bornholmstraat, de Oosterpoort (middels onder andere het doortrekken van de Meeuwerderweg voor fiets en voetganger onder de ringweg door) en met Helpman.
- Een derde uitgangspunt is het nieuwe voorstadstation met transferium. Dit betekent een enorme impuls voor het openbaar vervoer. Het openbaar vervoer wordt verder gestimuleerd door het realiseren van een directe busverbinding met het stadscentrum.
- Een vierde uitgangspunt is de doorgaande verbinding die ontstaat via de route Helperzoom, Verlengde Lodewijkstraat en de as station-A7. Deze is noodzakelijk om het Europapark daadwerkelijk een onderdeel te laten zijn van Groningen-Zuid. Hiervoor is gekozen omdat er anders drie doodlopende straten zouden ontstaan voor de woonwijk, het park en de kantorenwijk. Uit verkeersberekeningen blijkt dat deze doorgaande verbinding slechts een geringe toename op de Helperzoom betekent. Deze toename wordt om een drietal redenen aanvaardbaar geacht. De Helperzoom is fors 'overgedimensioneerd' zodat het gemakkelijk het verkeer kan verwerken. Een mogelijke opstopping in de spits bij de spoorwegovergang leidt niet tot overlast voor de bewoners langs de Helperzoom. En het extra verkeersaantrekkende effect is volgens het verkeersonderzoek ook bij evenementen relatief gering. Overigens wordt vrachtverkeer op deze route verboden.

²³ Stedenbouwkundig plan, Europapark Groningen, Gemeente Groningen / ir. Wiel Arets architects & associates b.v., Maastricht, 2000.

- Tot slot wordt in de tweede fase de goederenspoorlijn naar de Sontweg opgeheven en wordt op dit tracé een tweede verbinding gemaakt met de A7 en de Bornholmstraat. Hierdoor ontstaat een lus met de as 'A7-station' waardoor in de eindfase het autoverkeer het Europapark zonder verkeerslichten kan bereiken en verlaten, hetgeen grote voordelen heeft voor de afwikkeling van het verkeer en daarmee de kwaliteit van het plan.

De aansluiting van het gebied op de A7 heeft niet direct invloed op de verkeersregeling op het Europaplein. De afstand tussen de aansluiting en het Europaplein bedraagt ongeveer 350 meter. In een drukke periode loopt momenteel de benodigde opstelruimte richting het Europaplein echter op tot voorbij de aansluiting vanaf Europapark. Dit betekent dat in die periode de regeling bij de aansluiting zo moet zijn dat deze rekening houdt met het verkeer dat voor het Europaplein opgesteld staat, zodanig dat het kruispunt ter hoogte van de aansluiting niet volloopt. Een mogelijkheid hiervoor is het toepassen van filedetectie of koppeling van de twee verkeersregelingen met behulp van een intelligent systeem zoals bijvoorbeeld Utopia Spot.

Locatiebeleid en Parkeren

Het locatiebeleid gaat ervan uit dat door de locatiekeuze van bedrijven en voorzieningen het autogebruik van werknemers/bezoekers kan worden teruggedrongen. Daartoe dienen bedrijven/voorzieningen met veel werknemers en/of bezoekers zich te vestigen op locaties die uitstekend bereikbaar zijn per openbaar vervoer.

Het onderdeel parkeren is een belangrijk item binnen het locatiebeleid. Om het autogebruik te ontmoedigen worden namelijk op locaties die goed bereikbaar zijn per openbaar vervoer beperkingen gesteld aan het aantal parkeerplaatsen. Het parkeren van bezoekers en werknemers van het terrein dient op een goede manier te worden geregeld. Hiervoor dienen bepaalde parkeernormen aangehouden te worden. De parkeernorm geeft het aantal parkeerplaatsen bij een bestemming aan dat niet mag worden onder- of overschreden. Binnen het locatiebeleid wordt onderscheid gemaakt in een drietal typen locaties met daaraan gekoppeld de mate van parkeerfaciliteiten:

A-locatie: optimale bereikbaarheid per openbaar vervoer:

- bereikbaarheid per auto is van ondergeschikt belang;
- stringent parkeerbeleid;
- goede voorwaarden voor het gebruik van de fiets.

B-locatie: goede bereikbaarheid per openbaar vervoer:

- redelijke bereikbaarheid per auto op lokaal en bovenlokaal niveau;
- beperking parkeerfaciliteiten;
- goede bereikbaarheid per fiets.

C-locatie: optimale bereikbaarheid per auto.

- congestievrije aansluitingen op de hoofdtransportassen;
- geen eisen met betrekking tot openbaar vervoer;
- parkeerfaciliteiten zijn afgestemd op het type bedrijf.

Voor de locatie Europapark is na realisatie van het station Kempkensberg sprake van een B-profiel. Er zal namelijk sprake zijn van een goede bereikbaarheid per openbaar vervoer en ook een goede bereikbaarheid per auto.

De bedrijven die zich in het gebied vestigen dienen te voldoen aan het volgende mobiliteitsprofiel:

- matige arbeids- en/of bezoekersintensiteit;
- matige auto-afhankelijkheid;
- matige afhankelijkheid van goederentransport over de weg.

De rijksnormering gaat uit van 10 parkeerplaatsen per 100 werknemers bij een A-locatie (OV locatie), 20 parkeerplaatsen per 100 werknemers voor een B-locatie (goed bereikbaar voor OV en auto) en 40 parkeerplaatsen per 100 werknemers voor een C-locatie (snelweg-locatie).

Ook in de stadsgewesten in Noord-Nederland wordt er op termijn naar gestreefd de parkeernormen uit het SVV-II toe te passen. Op dit moment verschilt de openbaar vervoerssituatie in de noordelijke stadsgewesten (Groningen en Leeuwarden) echter van de situatie in de stadsgewesten in de Randstad. De stadsgewesten in Noord-Nederland liggen in een relatief dun bevolkt landelijk gebied van waaruit veel woon-werkverkeer op de stadsgewesten is gericht. Volgens de Minister van Verkeer en Waterstaat kan daarom voor de stad Groningen onder voorwaarden een surplus van de norm worden toegestaan. De uitgangspunten van dit surplusmodel zijn:

- de SVV-parkeernormen worden ongedifferentieerd gehandhaafd op eigen terrein van bedrijven;
- een surplus boven de SVV-normen is, indien nodig, toegestaan, mits aangelegd op openbaar terrein en zo mogelijk onder het regime van betaald parkeren;
- de noodzaak en de omvang van het surplus moet worden onderbouwd;
- het is de verantwoordelijkheid van de provincie in overleg met de gemeenten nadere regels te stellen aan het surplus in het provinciaal beleidsplan Verkeer en Vervoer.

Dit is voor het gebied Europapark als volgt uitgewerkt. Alle parkeerplaatsen worden gerealiseerd in drie parkeervoorzieningen. Een deel van die parkeerplaatsen is op basis van de B-norm exclusief bestemd voor de bijgelegen bedrijven. De overige plaatsen worden geen eigendom van de bedrijven, maar kunnen van de gemeente gehuurd worden.

Deze openbare parkeerplaatsen kunnen op werkdagen dus gebruikt worden door de kantoren, echter buiten de kantoor tijden worden de parkeerplaatsen gebruikt door bezoekers voor de voorzieningen op het Europapark, zoals bezoekers aan de Euroborg (voetbal, hotel, detailhandel etc.). Het 'surplus' wordt (buiten kantoor tijden) dus gebruikt door andere bezoekers van andere voorzieningen dan de kantoren.

Voor de parkeerplaatsen bij het station geldt hetzelfde principe. De parkeercapaciteit in de koelwaterarm naast het NS Station fungeert voor een deel als transferium: automobilisten kunnen hier hun auto parkeren om verder te reizen met de fiets, de bus of een carpoolcollega.

Ecologie en Cultuurhistorie

Binnen het bestaande gebied wordt een aantal elementen deel van het ecologische netwerk van Groningen. Het gaat hierbij om de kades van het Winschoterdiep, het kanaal ten zuiden van de Euroborg/Helperzoom en de Helperzoom. Verder wordt er aansluiting gezocht bij al bestaande ecologische structuren zoals de Zuidelijke Ringweg, de Europaweg, de skivijver en het Helperdiepje.

Op het gebied van de cultuurhistorie bevindt zich binnen het gebied een aantal belangrijke en te behouden elementen. Deze elementen zijn: de koelwaterkanalen van de Hunzecentrale met het toevoerkanaal van de Helpmancentrale, de muur van de ondergrondse kolenbunker, de Helperlinie en het balkgat en de contour van de Oosterredoute. Naast deze elementen wordt bij de verkaveling van de Linie de stedenbouwkundige structuur van de Oosterpoort met haar karakteristieke stratenpatroon als uitgangspunt genomen.

8 Milieuaspecten

8.1 Geluidhinder

Industrielawaai

Het plangebied valt deels binnen het gezoneerde industrieterrein en in zijn geheel binnen de vastgestelde geluidcontouren van industrieterrein Zuidoost. Dit terrein is ingevolge het zonebesluit d.d. 24-05-1991 gezoneerd.

Als gevolg van verschillende wijzigingen -vertrek centrale en realiseren woningbouw- zal de zonegrens wijzigen. De nieuw vast te stellen zone zal te zijner tijd in de betreffende bestemmingsplannen worden opgenomen. Dit zal gebeuren na afronding van het saneringsonderzoek voor het gehele industrieterrein Zuidoost.

De bestaande zone blijft voorlopig ongewijzigd. Europapark ligt nu tussen de 50- en 55 dB(A)-contour. Daarom zal voor het gehele gebied ontheffing worden aangevraagd.

Spoor- en wegverkeerslawaai

Doordat het plangebied ligt ingeklemd tussen een aantal drukke verkeersaders, moet bij de planontwikkeling rekening worden gehouden met de geluidbelasting door het spoor- en wegverkeerslawaai. Op basis van verkeersintensiteiten en prognose daarover in de toekomst zal langs de ringweg en de Europaweg sprake zijn van een relatief hoge geluidbelasting door het wegverkeer. Ook het spoorverkeer veroorzaakt een hoge geluidbelasting. Op basis van de Wet geluidhinder is binnen de invloedssfeer van deze verkeersaders realisatie van woningen niet mogelijk zonder maatregelen in de vorm van (een combinatie van) een geluidsscherm, afschermend bouwen of andere maatregelen. Tevens is het voor een aantal bouwblokken noodzakelijk dat een hogere waardeprocedure wordt opgestart.

In het bestemmingsplan Europapark is op een aantal manieren rekening gehouden met de geluidbelasting. Zo worden de woningen van De Linie belast door het spoor en de ringweg. Parallel aan het spoor zullen geluidswal woningen met een zogenaamde glasvliesgevel worden gerealiseerd. Doordat deze woningen minimaal 4 verdiepingen hoog worden zullen de woningen (2 verd.) die hier achter zijn gelegen worden afgeschermd van het spoorlawaai. Het geluid dat afkomstig is van de ringweg worden afgeschermd door een kantoorpand. Daarnaast zal op de ringweg geluidsarm asfalt worden gelegd waardoor de belasting met 3-5dB(A) afneemt. Uitgangspunt is dat de binnenwaarde van woning 35dB(A) zal zijn en tot maximaal 55 dB(A) ontheffing wordt aangevraagd.

De woningen die in het kantorenkwadrant kunnen worden gerealiseerd zijn belast door de Europaweg. Om de belasting vanwege de Europaweg te minimaliseren wordt de eerste kantorenstrook parallel aan de Europaweg uitgesloten voor appartementen. Op de hier achterliggende kantoren kunnen wel appartementen gerealiseerd worden. Deze appartementen zijn enerzijds afgeschermd en liggen anderzijds 20 m boven de Europaweg. Hierdoor wordt een voldoende geluidreductie verkregen om binnen de maximale ontheffingswaarde van 55 dB(A) te blijven. Aan de zijde van het Oude Winschoterdiep zal enige instraling van spoorlawaai zijn, ook deze geluidbelasting blijft binnen de maximale ontheffingswaarde.

Ook de geluidbelasting op de appartementen in het stadioncomplex blijft binnen de maximale ontheffingswaarden voor spoor- en wegverkeerslawaai. Door de positie op het stadion zullen de appartementen gedurende wedstrijden worden belast door stadiongeluiden (voetbal). Deze geluidbelasting valt niet onder het regiem van de Wet geluidhinder en de daarbij behorende ontheffingswaarden maar onder het regiem van de Wet milieubeheer. Doordat de stadiongeluiden zich niet continu voordoen, valt de belasting binnen de juridische kaders van Wet Milieubeheer. De geluidbelasting zal enerzijds door isolatiemaatregelen zoveel mogelijk worden beperkt, anderzijds zullen de toekomstige bewoners nadrukkelijk kiezen voor de locatie op het stadion en de daarmee gepaard gaande incidentele hinder.

Het stedenbouwkundig plan voorziet tevens in appartementen op het toekomstige voorstadstation Kempkensberg. De appartementen op het voorstadstation zullen tezamen met kantoren worden gerealiseerd op een dek dat boven het huidige spoor komt. Dit dek dient als het nieuwe maaiveld voor wonen en werken en schermte tevens het geluid van de treinen in voldoende mate af. De geluidbelasting blijft derhalve binnen de maximaal toelaatbare geluidbelasting.

De overige wegen binnen het plangebied leveren geen noemenswaardige problemen op in relatie tot verkeerslawaai.

8.2 Bodemkwaliteit

Algemeen

Voor het bestemmingsplan is de bodemkwaliteit op ontwikkelingslocaties een belangrijk punt van aandacht. Voor deze locaties geldt dat bodemonderzoek noodzakelijk is om inzicht te krijgen in de kwaliteit van bodem en grondwater. Wettelijk gezien is in het kader van het bestemmingsplan een indicatief bodemonderzoek, bestaande uit een historische en een verkennend onderzoek, voldoende als toetsing voor de haalbaarheid van het plan. Als hieruit blijkt dat nader onderzoek noodzakelijk is, dan moet in het kader van het bestemmingsplan worden aangegeven hoe hiermee om wordt gegaan.

Bij aanvraag van de bouwvergunning moet door middel van nader bodemonderzoek worden aangetoond dat de grond geschikt is of op welke wijze eventuele verontreiniging zal worden aangepakt. (NEN 5740).

Bodemkwaliteit

De bodemkwaliteit wordt met name bepaald door industriële activiteiten die in het verleden hebben plaatsgevonden en die momenteel plaatsvinden. De gegevens over de bodemkwaliteit zijn deels ontleend aan onderzoeken en deels gebaseerd op het historisch gebruik van het terrein.

De aard en ernst van de bodemverontreiniging varieert over het gebied. De gebieden die licht verontreinigd zijn, kunnen zonder al te veel inspanningen geschikt worden gemaakt voor de meest gevoelige functie, namelijk wonen.

Echter, een deel van de locatie waar de nieuwe woonwijk De Linie is gepland, is ernstig verontreinigd (niet mobiel). De locatie waar het NS-station Kempkensberg is geprojecteerd, is gedeeltelijk ernstig mobiel en gedeeltelijk ernstig niet-mobiel verontreinigd.

In de bouwvergunning moet aangetoond worden dat de bodem waarop gebouwd gaat worden, geschikt is voor de geplande functie. De bodem zal gesaneerd moeten worden wanneer blijkt dat de bodem niet geschikt is voor de desbetreffende functie. Ernstig verontreinigde locaties vragen om saneringsmaatregelen, of invulling met een specifieke functie zoals parkeren.

Functiegerichte sanering

In de bodemnota 'Als de bodem maar goed genoeg is' (1997)²⁴ geeft de gemeente Groningen aan hoe met bodemverontreiniging wordt omgegaan. In deze nota is het principe van actief bodembeheer als uitgangspunt genomen. Binnen het kader van actief bodembeheer worden locaties functioneel gesaneerd. Dit is ook van toepassing op het Europapark. Dit houdt in dat de locaties zover worden teruggesaneerd zodat er geen risico's meer zijn voor de functies die zullen worden gerealiseerd. Gegeven dit uitgangspunt moet op een aantal locaties gesaneerd worden. Dit betreft in het bijzonder de locatie van de oude Helpmancentrale, het slib uit de waterloop die als park en ride zal worden ingericht en enkele vlekken binnen de toekomstige woonwijk De Linie. De verontreiniging bij Vulcaan zal door SBNS (Stichting Bodemsanering NS) namens de eigenaar worden gesaneerd. Op de overige terreindelen kunnen de gewenste functies veelal zonder verdere sanering worden gerealiseerd (kantoren kwadrant) of zal een leeflaag worden aangebracht (park). Aangezien zoveel mogelijk met een gesloten grondbalans zal worden gewerkt, komt de grond die voor de leeflaag nodig is uit het plangebied zelf.

Binnen het uitgangspunt van functioneel saneren wordt in eerste instantie niets gedaan aan de slibverontreiniging. Echter, in het kader van integraal waterbeheer is door alle belanghebbenden (gemeente, provincie, waterschap) recent een programma opgesteld die voorziet in een slibsanering voor de gehele stad²⁵. In dit kader zullen ook de waterbodems in het Europapark worden aangepakt. De fasering hiervan is nog onduidelijk.

²⁴ Bodemnota "Als de bodem maar goed genoeg is", Gemeente Groningen, 1997.

²⁵ Sanering verontreiniging slib uit stadsgrachten en kanalen, Gemeente Groningen, 2000.

8.3 Waterkwaliteit

Grondwaterkwaliteit

Op het terrein zijn geen specifieke grondwaterverontreinigingen aanwezig. Op de locaties waar de bodem verontreinigd is, is tevens het grondwater verontreinigd. Ten oosten van de locatie bevindt zich de stortplaats Stainkoeln. Op de stortplaats is de grondwaterkwaliteit in 1989 onderzocht en zijn de gehalten gemeten van onder andere zware metalen, extraheerbare chloorkoolwaterstoffen, PAK, chloride en nutriënten. Alleen voor zware metalen zoals zink en lood zijn in 1989 verhoogde concentraties aangetroffen. Het is niet duidelijk of dit een natuurlijke achtergrondwaarde is, of dat deze gehalten afkomstig zijn van de stortplaats.

Oppervlaktewaterkwaliteit

De verschillende industriële activiteiten die in het gebied hebben plaatsgevonden hebben hun sporen nagelaten. De kwaliteit van het oppervlaktewater, grondwater en de waterbodem in het gebied wordt onder andere beïnvloed door de aanwezige verontreinigingen. De verontreinigingen komen onder andere voort uit lozingen op het oppervlaktewater die in het verleden hebben plaatsgevonden. De waterbodems van het Oude Winschoterdiep en de zijarmen daarvan zijn tot slibklasse IV verontreinigd met zware metalen en PAK's. Deze verontreiniging is veroorzaakt door activiteiten die zich buiten het plangebied hebben afgespeeld.

Wijzigingen in het oppervlaktewater- en het grondwaterregime

Effecten op het grond- en oppervlaktewater hangen vooral samen met de toename van het verharde oppervlak (wegen, parkeerplaatsen, gebouwen). Hierdoor wordt het regenwater versneld afgevoerd naar het oppervlaktewater. Dit betekent dat het regenwater niet meer in dezelfde mate ten goede komt aan het freatische grondwater. Door de aanleg van een verbeterd gescheiden rioolstelsel wordt het regenwater voor het grootste deel vrijwel direct op het aanwezige oppervlaktewater geloosd. In de aanleg van het rioolstelsel zal rekening gehouden moeten worden met een toename van de afvoercapaciteit van regenwater ten opzichte van de referentie situatie.

De locaties waar het grondwater verontreinigd is, zullen worden gesaneerd door middel van functionele sanering. Hierbij wordt met name aandacht besteed aan de locatie waar de oude Helpmancentrale heeft gestaan.

8.4 Duurzaamheidsaspecten

Algemeen

Eén van de aspecten van duurzaamheid, tevens één van de belangrijkste uitgangspunten van het stedenbouwkundige opzet, is het integreren van verschillende functies. Daarbij ligt, in dit geval, in beginsel de nadruk op de werkfunctie, maar de stedenbouwkundige structuur leent er zich goed voor om, met behoud van bestaande gebouwen, de werkfuncties in de toekomst te transformeren naar woonfuncties. De stedenbouwkundige opzet zorgt er tevens voor dat de woonwijk 'De Linie' een optimaal geluidluwe situatie kent.

Een ander aspect is het openbaar vervoer. Het gebied is optimaal ontsloten voor het openbaar vervoer en voor de fiets.

Naast stedenbouw en infrastructuur neemt het groen en het water een belangrijke plaats in binnen het gebied.

Het laatste aspect binnen de duurzaamheid is de aandacht voor alternatieve energie infrastructuur. Marktpartijen en energie leverancier worden gestimuleerd om vroegtijdig in het planproces na te denken over een alternatieve energie infrastructuur.

Duurzaam bouwen

Duurzaam bouwen in het Europapark heeft tot doel om op hoger, stedenbouwkundig niveau, bij te dragen aan de totale duurzaamheid van de omgeving. De maatregelen en voorzieningen die voor de bouw, de inrichting en het beheer van het Europapark beschreven worden, bieden de best mogelijke milieubescherming, hetzij door versterking van positieve milieu-effecten, hetzij door beperken van milieuschade. Met dit soort maatregelen kan inhoud worden gegeven aan uitgangspunten voor 'duurzaam bouwen'.

Bij de ontwikkeling van een duurzaam terrein gaat het vooral om de wijze waarop met alle belanghebbenden het keuzeproces wordt doorlopen. Dit proces behelst welk type duurzaamheidsmaatregelen kunnen worden toegepast en hoe die op het Europapark ingepast kunnen worden. Deze maatregelen staan weergegeven in de tabel op de volgende pagina.

8.5 Externe veiligheid

Het begrip externe veiligheid is met name van belang voor de realisatie van woningen en kantoren bij of op het station Kempkensberg in verband met het transport van gevaarlijke stoffen over het spoortracé. Door het bureau SAVE is een onderzoek uitgevoerd naar de externe veiligheid van het station Kempkensberg. Uit dit verkennende onderzoek is gebleken dat de geplande woningen en kantoren boven het station Kempkensberg binnen de risicocontour vallen. Uit het onderzoek blijkt eveneens dat door het treffen van bouwkundige maatregelen en snelheidsbeperkingen van de goederentreinen een zodanige reductie van de risicocontour kan worden bereikt, dat de gewenste stedenbouwkundige ontwikkelingen mogelijk zijn. Bij de uitwerking van de bestemming voor het stationsgebied zal aan deze randvoorwaarden nadere invulling worden gegeven.

Tabel: Maatregelen voor de ontwikkeling van een duurzaam terrein

Maatregelen/voorzieningen	Toepassingen Europapark
Duurzame energie energiebronnen	
Momenteel wordt een haalbaarheidsstudie uitgevoerd naar de implementatie van één van beide onderstaande maatregelen.	
Warmtekrachtkoppelingcentrale	Wanneer voldoende vraag is naar warmte, kan in samenwerking met het energiebedrijf de aanleg van een warmtekrachtkoppeling-centrale (WKC) overwogen worden.
Uitwisseling van warmte en koude	De warmte die op het terrein geproduceerd wordt, en die nodig is op een ander moment, kan opgeslagen worden in diep oppervlaktewater, of in diep grondwater.
Water	
Duurzaam stedelijk waterbeheer	De doorstroming van oppervlaktewater binnen het Europapark zal worden verbeterd door de dam in het Winschoterdiep te verwijderen. Door de waterbodems op het terrein te saneren ontstaat een duurzaam watersysteem.
Efficiënt ruimtegebruik	
Collectieve parkeervoorziening	Op het Europapark worden de parkeervoorzieningen geconcentreerd en half verdiept aangebracht.
Concentratie van groen	Op het Europapark worden bestaande groenstructuren geconcentreerd en er wordt een park aangelegd. Op deze manier wordt de ecologische en landschappelijk waarde versterkt terwijl ook ruimte efficiënt gebruikt wordt.
Landschappelijke inpassing	
Functievermenging	Combinatie van soorten ruimtegebruik op het terrein zal een toename betekenen van sociale veiligheid. Op het Europapark gebeurt dit in grote mate door woningen binnen het kantorenpark en het stadioncomplex te realiseren.
Inpassing van ecologische zones	Bij de inrichting van het terrein worden de ecologische zones in het terrein met elkaar verbonden. Dit compenseert het verlies aan open ruimte. De bestaande groenstructuren op het Europapark worden versterkt.
Landschappelijke inpassing	Het Europapark zal in de toekomst een onlosmakelijk deel gaan uitmaken in het landschap door verbindende structuren vanuit het Europapark met de omgeving. Daarnaast worden de bestaande monumenten en landschappelijke structuren in het ontwerp van het toekomstige Europapark ingepast.
Verkeer en vervoer	
Vervoersmanagement	Vanuit station Kempkensberg zal het openbaar vervoer bevorderd worden richting de overige bedrijven op Zuidoost en het AZG. Mede hiervoor is een doelgroepenstrook aangelegd.
Inpassing langzaamverkeersroutes	Door bij het stedenbouwkundig plan rekening te houden met langzaam verkeer routes zal het langzaam verkeer bevorderd worden. Door deze routes op te nemen in het lokale fietsnetwerk kan eveneens de levendigheid op het terrein vergroot worden.

9 Economische uitvoerbaarheid

Het Europapark wordt ontwikkeld in nauwe samenwerking met marktpartijen. Op basis van het stedenbouwkundig plan is voor het gemeentelijk deel een exploitatiebegroting opgesteld. Het exploitatiegebied is circa 44,9 ha groot, waarin woningen en kantoren gerealiseerd worden. Binnen de grondexploitatie zijn alle benodigde kosten opgenomen voor de aanleg van de infrastructuur, alsmede voor de kunstwerken, die nodig zijn voor de realisatie van de woningbouwlocatie (de Linie) en het kantorenpark. Ook de aanleg van het park maakt onderdeel uit van de gemeentelijke grondexploitatie. Op grond van de exploitatiebegroting kan worden aangetoond dat het realiseren van het gemeentelijke deel met bijdragen uit gemeentelijke middelen en overige subsidies economisch uitvoerbaar is. Bovengenoemde subsidies zijn nodig doordat de opbrengsten uit de grondverkoop van woningen, kantoren en andere functies de totale kosten niet volledig dekken. Voor het tekort wordt daarom een beroep gedaan op het Europees Fonds voor regionale Ontwikkeling (EFRO), bijdragen vanuit Rijk en Provincie en bijdragen van ontwikkelde partijen.

De binnen het Europapark te realiseren 'Euroborg' (het stadion van FC Groningen) wordt in samenwerking met Ballast Nedam, HBG vastgoed, Wilma/AVG en VWV ontwikkeld.

Ook voor de kantorenwijk en de woonwijk werkt de gemeente nauw samen met projectontwikkelaars, makelaars en corporaties. Vanzelfsprekend is er met de NV Nederlandsche Spoorwegen intensief overleg over de stationsontwikkeling en wat daarmee verwant is.

10 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

10.1 Vooroverleg

P.M.

10.2 Inspraak

P.M.

VOORSCHRIFTEN

Inhoud

1	INLEIDENDE VOORSCHRIFTEN	3
	Artikel 1 Begripsomschrijvingen (Alfabetische volgorde)	3
	Artikel 2 Wijze van meten	9
	Artikel 3 Dubbeltelbepalingen	10
2	BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN	11
	Artikel 4 Beschrijving in hoofdlijnen	11
	Artikel 5 Stadion	18
	Artikel 6 Zakelijke dienstverlening 1 en 2	21
	Artikel 7 Woongebied 1 en 2	25
	Artikel 8 Woondoeleinden	30
	Artikel 9 Uit te werken parkgebied	32
	Artikel 10 Uit te werken gebied voor zakelijke dienstverlening	34
	Artikel 11 Uit te werken stationsgebied	36
	Artikel 12 Nutsvoorzieningen	38
	Artikel 13 Verkeersdoeleinden	39
	Artikel 14 Verblijfsdoeleinden	40
	Artikel 15 Verblijfsgebied	41
	Artikel 16 Water	43
	Artikel 17 Groenvoorzieningen en water	44
	Artikel 18 Groenvoorzieningen	46
	Artikel 19 Spoorwegdoeleinden	47
	Artikel 20 Belemmeringszones leidingen	48
3	AANVULLENDE BEPALINGEN	51
	Artikel 21 Gebruik van gronden en bouwwerken	51
	Artikel 22 Algemene vrijstellingsbevoegdheid	52
	Artikel 23 Wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO	53
	Artikel 24 Overgangsbepalingen	54
	Artikel 25 Strafbepaling	55
	Artikel 26 Titel	56

1 INLEIDENDE VOORSCHRIFTEN

Artikel 1 Begripsomschrijvingen (Alfabetische volgorde)

1. **Aanduiding-scheidingslijn**
een op de kaart aangegeven lijn die de scheiding vormt tussen gedeelten van een bestemmingsvlak waarop verschillende aanduidingen van toepassing zijn.
2. **Aaneengesloten woningen**
blokken van meer dan twee aaneengebouwde woningen.
3. **Aan huis gebonden beroep**
een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, alsmede productiegerichte ambachtelijke bedrijvigheid, die door hun beperkte omvang in de woning met daarbij behorende gebouwen van de beoefenaar van het betreffende beroep, met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend.
4. **Additionele voorzieningen**
voorzieningen welke behoren bij een bestemming en deze bestemming eventueel ondersteunen.
5. **Ambachtelijk bedrijf**
het ambachtelijk vervaardigen, bewerken of herstellen van goederen geheel of overwegend door middel van handwerk, alsook -in verband hiermee en als nevenactiviteit van ondergeschikt belang- het verkopen en/of leveren van goederen.
6. **Basiszoneringslijst**
de lijst van bedrijven die is opgenomen in de bijlage, behorende bij deze voorschriften.
7. **Bebouwing**
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouw zijnde.
8. **Bebouwingspercentage**
een op de kaart of in de voorschriften aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een bouwperceel dat ten hoogste mag worden bebouwd aangeeft.
9. **Bedrijfsgebouw**
een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.
10. **Bedrijfsvloeroppervlakte (bvo)**
de totale oppervlakte van alle bouwlagen van bedrijfsgebouwen met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten.

11. **Bedrijfs-/dienstwoning**
een woning bij een gebouw of op een terrein, die kennelijk uitsluitend is bedoeld voor de huisvesting van (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van de grond ter plaatse van het gebouw of het terrein, noodzakelijk moet worden geacht.
12. **Bedrijfsmatige activiteiten**
het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid die, in tegenstelling tot beroepsmatige activiteiten, gericht is op consumentverzorging geheel of overwegend door middel van handwerk en waarvan de omvang in de activiteiten zodanig is, dat de activiteiten in een woning en de daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend.
13. **Bedrijfsschip**
een vaartuig, dat geheel of grotendeels wordt gebruikt voor opslag of bewaring van goederen, als werkplaats of tot uitoefening van een beroep of bedrijf.
14. **Bestaand bouwwerk**
een bouwwerk dat op het moment van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan bestaat of in uitvoering is dan wel na dat tijdstip is of mag worden gebouwd krachtens een bouwvergunning waarvoor de aanvraag voor dat tijdstip is ingediend dan wel die voor dat tijdstip is gemeld.
15. **Bestemmingsgrens**
een op de kaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak.
16. **Bestemmingsvlak**
een op de kaart aangegeven vlak met een zelfde bestemming.
17. **Bijgebouw**
een vrijstaand of een aan een hoofdgebouw aangebouwd gebouw, dat ondergeschikt en dienstbaar is aan een hoofdgebouw, zoals bijvoorbeeld garages, bergingen, hobbyruimten, hokken voor kleine huisdieren en plantenkassen en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwen, die slechts kunnen worden gebouwd in samenhang met een hoofdgebouw.
18. **Bouwen**
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.
19. **Bouwlaag**
een gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balken is begrensd, zulks met uitsluiting van een bijzondere bouwlaag en een onderbouw.
20. **Bouwgrens**
een op de kaart aangegeven lijn die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze voorschriften toegelaten afwijkingen.

21. Bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond waarop krachtens het plan een zelfstandige bebouwing van één gebouw of bij elkaar behorende gebouwen is toegestaan.

22. Bouwvlak

een op de kaart aangegeven vlak dat door bouwgrenzen omsloten is, waarmee de gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegelaten.

23. Bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

24. Bijzondere bouwlaag

kapverdiepingen en dakopbouwen ten behoeve van technische voorzieningen, zoals liften en trappenhuizen, centrale verwarmingsinstallaties, schoorstenen en ventilatie-inrichtingen.

25. Detailhandel

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

26. Detailhandel in volumineuze goederen

Detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke stoffen en detailhandel in auto's, boten en caravans, tuincentra, bouwmarkten, grove bouwmaterialen, keukens en sanitair alsmede woninginrichting en meubels, die vanwege de omvang en aard van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig hebben voor de uitstalling.

27. Differentiatiegrens

een op de kaart aangegeven lijn, die de grens aanduidt van een differentiatievlak.

28. Differentiatievlak

een op de kaart geheel of gedeeltelijk door differentiatiegrenzen omsloten deel van een bouwvlak, waarmee gronden zijn aangeduid waarop binnen éénzelfde bestemming sprake is van een differentiatie voor wat de bij die bestemming behorende bebouwings- en/of gebruiksmogelijkheden betreft.

29. Gebouw

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

30. Grootschalige geconcentreerde detailhandelsvestiging (GDV)

vestiging van detailhandel op een locatie buiten de bestaande winkelgebieden waar ruimte is gereserveerd voor dergelijk grootschalige detailhandel (minimaal 1.000 m² verkoopvloeroppervlak per vestiging) waarbij de branchebeperingen van de detailhandel in volumineuze goederen niet of niet volledig gelden.

31. Groothandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ter verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan instellingen of personen, tot aanwending in een ander bedrijf.

32. Hoofdgebouw

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen, dan wel gelet op de bestemming, als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

33. Horecabedrijf

een bedrijf of instelling dat is gericht op het verstrekken van nachtverblijf en/of het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse en/of het exploiteren van zaalaccommodatie, waarbij de bedrijven in de als bijlage toegevoegde 'staat van horecabedrijven' zijn onderverdeeld in drie categorieën.

34. Kaart

de twee plankaarten met bijbehorende verklaring van het bestemmingsplan Europapark van de gemeente Groningen, waarop onder andere de bestemmingen en bebouwingsmogelijkheden van de in het plan begrepen gronden zijn aangewezen.

35. Ligplaats

een aangewezen locatie ten behoeve van een woon- of bedrijfsschip in het openbaar vaarwater in een daartoe aangewezen kanaalvak.

36. Luchtbrug

een al dan niet overdekte verbinding tussen twee gebouwen die hoger gelegen is dan de begane grondlaag van de gebouwen.

37. Maatschappelijke voorziening

onderwijs, medische, sociaal-culturele, maatschappelijke dienstverlenings- en levensbeschouwelijke voorzieningen.

38. Nutsvoorzieningen

infrastructurele voorzieningen, zoals ten behoeve van de gas-, water-, elektriciteitsvoorziening en voorzieningen ten behoeve van telecommunicatie, openbaar vervoer en waterstaat.

39. Onderbouw

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

40. Parkeervoorziening

elke al dan niet overdekte stallinggelegenheid ten behoeve van gemotoriseerd verkeer.

41. Peil

- voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

42. Plan

het bestemmingsplan 'Europapark' van de gemeente Groningen.

43. Praktijk/-kantoorruimte

een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep.

44. Productiegebonden detailhandel

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie.

45. Publiekgerichte dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van diensten aan particulieren, zoals reisbureaus, bankfilialen, kapsalons, wasserettes, eventueel met bijbehorende kantoren, werkplaatsen en magazijnen.

46. Sexinrichting

een gebouw of een gedeelte van een gebouw waarin handelingen en/of vertoningen van erotische en/of pornografische aard plaatsvinden. Hieronder worden mede begrepen:

- sexbioscoop: een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waarin hoofdzakelijk filmvoorstellingen van erotische en/of pornografische aard worden gegeven;
- sextheater: een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waarin vertoningen van erotische en/of pornografische aard worden gegeven;
- sexautomatenhal: een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waarin door middel van automaten filmvoorstellingen en liveshow (peepshows) van erotische en/of pornografische aard kunnen worden gegeven;
- sexwinkel: een ruimte voor het bedrijfsmatig te koop aanbieden van goederen van erotische en/of pornografische aard, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren aan de uiteindelijke ge- of gebruiker.

47. Staat van horecabedrijven

de lijst van horecabedrijven die is opgenomen in de bijlage, behorende bij deze voorschriften.

48. Uitbouw

een vergroting van de eerste bouwlaag ten behoeve van als woonvertrek bedoelde ruimten, daaronder mede begrepen een keuken en/of werkkamer, waarbij hoger gelegen bouwlagen niet worden uitgebreid en dat slechts kan worden gebouwd in samenhang met het hoofdgebouw.

49. Verblijfsobjecten (inzake circulaire zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen)

- hotels en kantoorgebouwen, bestemd voor meer dan 50 personen;
- objecten met een hoge infrastructurele waarde, zoals computer- en telefooncentrales, gebouwen met vluchtgeleidingsapparatuur;
- objecten die door secundaire effecten een verhoogd risico met zich meebrengen, zoals bovengrondse installaties en opslagtanks voor brandbare, explosieve en/of giftige stoffen.

50. Voorgevellijn

een op de kaart aangegeven lijn die niet door (hoofd)gebouwen mag worden overschreden in de richting van de weg waarvan het (hoofd)gebouw in hoofdzaak toegankelijk is.

51. Watergang

een werk al of niet overdekt, dienend om in het openbaar belang water te ontvangen, te bergen, af te voeren en toe te voeren, de boven water gelegen taluds, bermen en onderhoudspaden daaronder mede verstaan.

52. Weg

alle voor het openbaar rij- of ander verkeer openstaande wegen of paden; daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de wegen of paden behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de wegen liggende en als zodanig aangeduide parkeerterreinen.

53. Woning

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

54. Woonschip

Een vaartuig, dat uitsluitend of hoofdzakelijk als woning wordt gebruikt of tot woning is bestemd.

55. Woonwerk-combinaties

het wonen in combinatie met aan de woonfunctie ondergeschikte kantoor- en werkfuncties in de vorm van aan huis gebonden beroepen en bedrijfsmatige activiteiten.

56. Zakelijke dienstverlening

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten, zoals kantoren, banken etc.

Artikel 2 Wijze van meten

1. Bij toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten en berekend:
 - a. goothoogte van een gebouw: vanaf het peil tot de bovenkant van de goot, met dien verstande dat indien de breedte van dakkapellen meer dan 50% van de gevelbreedte bedraagt de goothoogte wordt gemeten vanaf de bovenkant van dakkapellen;
 - b. de bouwhoogte van een bouwwerk: vanaf het peil tot het hoogste punt van een bouwwerk, ondergeschikte bouwdelen zoals schoorstenen en antennes, alsmede bij gebouwen de onderbouw niet meegerekend;
 - c. aantal bouwlagen van een bouwwerk: het aantal bouwlagen tussen het peil en het hoogste punt van het bouwwerk; bij gebouwen worden antennes, schoorstenen, liftopbouwen en andere ondergeschikte dakopbouwen, alsmede de onderbouw niet meegerekend;
 - d. de (grond) oppervlakte van een gebouw: buitenwerks waaronder in voorkomend geval tussen de buitenste verticale projecties van het dakvlak respectievelijk tussen de buitenzijde van de gevels en/of het hart van gemeenschappelijke scheidsmuren;
 - e. de inhoud van een gebouw: boven peil tussen de buitenwerkse gevelvlakken c.q. tot aan de harten van gemeenschappelijke scheidsmuren en van de dakvlakken, zulks met inbegrip van erkers en dakkapellen;
 - f. de diepte van een gebouw: buitenwerks, waaronder in voorkomend geval tussen de buitenste verticale projecties van een dakvlak;
 - g. de bebouwde oppervlakte van een bouwperceel/bouwvlak-/bouwzone: buitenwerks c.q. tot aan de harten van gemeenschappelijke scheidsmuren met dien verstande dat de grondoppervlakte van alle op het betrokken terrein gelegen gebouwen wordt opgeteld;
 - h. bedrijfsvloeroppervlakte: buitenwerks c.q. tot aan de harten van de gemeenschappelijke scheidsmuren op de vloer van de ruimten die worden of kunnen worden gebruikt voor bedrijfsactiviteiten;
 - i. de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelgrens: vanaf het dichtst bij de perceelgrens gelegen punt van een gebouw haaks op de perceelgrens.
2. Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, entrees en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- dan wel bestemmingsgrens niet meer dan 0,75 meter wordt overschreden.

Artikel 3 Dubbeltelbepaling

Grond welke eenmaal in aanmerking is genomen bij het verlenen van een bouwvergunning of het toestaan van een meldingsplichtig bouwwerk waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van een andere aanvraag om bouwvergunning buiten beschouwing.

2 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

Artikel 4 Beschrijving in hoofdlijnen

De wijze waarop met het plan de in de artikelen 5 tot en met 20 bedoelde doeleinden worden nagestreefd, wordt in hoofdlijnen als volgt omschreven.

Ruimtelijke hoofdstructuur

1. De tot stand te brengen ruimtelijke hoofdstructuur van het gebied Europapark bestaat uit de volgende elementen:
 - a. Het realiseren van een aantal deelgebieden met elk een eigen identiteit, zijnde het sport- vermaakcentrum Euroborg, het kantorenpark, de woonwijk De Linie en het NS-station Kempkensberg.
 - b. Het verbinden van de hierboven onderscheiden deelgebieden door de aanleg van een nieuw stadspark en het doorgetrokken Oude Winschoterdiep.

Ontsluitingsstructuur

2. Een uitstekende bereikbaarheid is een randvoorwaarde voor het optimaal functioneren van het Europapark. De volgende aspecten zijn daarbij richtinggevend.
 - a. De te realiseren hoofdontsluitingsstructuur wordt gekenmerkt door de volgende aspecten:
 - een aan te leggen verbindingsweg tussen de A7 en het nieuwe station;
 - het in een later stadium aanleggen van een tweede verbindingsweg tussen de A7 en de Bornholmstraat;
 - het tot stand brengen van verbindingen tussen het plangebied en de omgeving;
 - het realiseren van een doorgaande verbinding via de route Helperzoom, Verlengde Lodewijkstraat en de as station-A7 via de bestaande kruising bij de Esperantoflat.
 - b. Gestreefd wordt naar een directe verbinding tussen het plangebied en de stad voor het langzaam verkeer. Concreet worden hiervoor de volgende maatregelen voorgestaan:
 - de aanleg van een fietstunnel naar de woonwijk Helpman ter hoogte van het aan te leggen NS-station.
 - het doortrekken van de Meeuwerderweg voor fietsers en voetgangers.
 - c. Een directe ontsluiting van het gebied door de trein en de bus. De aanleg van het nieuwe NS-station speelt hierbij een belangrijke rol.
 - d. Voor een deel zijn de hierboven genoemde ontsluitingsstructuren direct bestemd met de bestemming Verkeersdoeleinden of Verblijfsdoeleinden en voor een deel staan de wegen of de langzaam verkeerroutes indicatief op de kaart weergegeven.

Groenstructuur

3. In het gebied Europapark wordt in ruime mate aandacht besteed aan het realiseren van voldoende groenvoorzieningen. Een bijzonder element vormt het te realiseren stadspark (Helperpark). Voor dit gebied wordt het volgende nagestreefd:
 - a. Het parkgebied vormt een recreatief element voor intensief gebruik en staat in verbinding met de ecologische structuur van Groningen, onder meer via het Helperdiepje.
 - b. In het park kunnen kleine gebouwde voorzieningen worden gerealiseerd die een relatie hebben met het recreatief te gebruiken park.
 - c. Ook is in beperkte mate woningbouw mogelijk.
 - d. Gestreefd wordt naar een geheel of gedeeltelijk behoud van de bestaande gebouwen van de Helpmancentrale; deze gebouwen kunnen worden gebruikt voor sociaal-culturele voorzieningen, maatschappelijke dienstverlening, sport en kleinschalige horeca.
 - e. De in het gebied gelegen zijtak van het Winschoterdiep kan worden drooggelegd en worden ingericht als parkeergarage die een functie krijgt als Park + Ride-faciliteit bij het aan te leggen spoorwegstation.
 - f. Boven de parkeervoorziening is een dak aan te leggen, dat door beplanting een voortzetting vormt van het parkgebied;
 - g. De ten zuidoosten van het park gelegen groenzone wordt ingericht als een groene coulisse met een overloopfunctie voor parkeervoorzieningen.

Uitwerking deelgebieden

4. Het nieuw te ontwikkelen gebied kan worden opgesplitst in een aantal deelgebieden, namelijk het stadiongebied, twee gebieden voor zakelijke dienstverlening (een rechtstreeks te ontwikkelen gebied en een uit te werken gebied), een woongebied en een stationsgebied. Voor elk van deze gebieden worden achtereenvolgens de streefbeelden weergegeven.

Stadiongebied

5. Binnen dit oostelijk gelegen gebied wordt één samenhangend complex gerealiseerd, met het stadion als centraal element. Voor dit gebied wordt het volgende nagestreefd:
 - a. De realisatie van het voetbalstadion met daarbij behorende voorzieningen, zoals kleedruimten, kassa's en (overdekte) tribunes. Het stadion heeft daarbij een multifunctioneel karakter.
 - b. In het gebied kunnen daarnaast in relatie met het stadion recreatieve voorzieningen, sociaal-culturele voorzieningen, (grootschalige geconcentreerde) detailhandelsbedrijven en horecabedrijven worden toegelaten.
 - c. Tenslotte zijn er als aanvulling zakelijke dienstverlening en een aantal woonappartementen toegestaan.
 - d. Om het stadion heen wordt een groene, onbebouwde zone aangelegd die een overgang van het stadion naar het omliggende gebied vormt.

Gebied voor zakelijke dienstverlening noordelijk gebied

6. In het noordelijk gebied wordt, in samenhang op het bestaande kantorengedebied, de kantoorfunctie uitgebreid. Het gebied is onder te verdelen in twee deelgebieden, namelijk een nieuw te ontwikkelen gebied (zakelijke dienstverlening 1) en het bestaande kantorengedebied rondom het kantoor van Essent (zakelijke dienstverlening 2). Voor deze gebieden wordt het volgende nagestreefd:

7. Zakelijke dienstverlening 1

- a. Deze gronden zijn bestemd voor kantoren en hiermee vergelijkbare activiteiten. Gestreefd wordt naar een oppervlak van minimaal 110.000 m² bvo, hiervan mag maximaal 30.000 m² bvo worden gerealiseerd op het 'Essent-terrein'.
- b. Daarnaast zijn maximaal 150 woningen toegelaten; deze woningen mogen niet worden gerealiseerd binnen bepaalde gebieden (rand langs de Europaweg en op het 'Essent-terrein').
- c. Er zijn maximaal 6 zelfstandige detailhandelsbedrijven en/of horecabedrijven toegelaten, met een omvang van maximaal 150m² bvo per bedrijf, waarbij vrijstelling mogelijk is tot maximaal 300 m² bvo.
- d. Het parkeren voor de toegelaten functies vindt plaats in de vorm van halfverdiepte parkeervoorzieningen.
- e. De ontsluiting van gebouwen en parkeergarages vindt plaats vanaf drie door het gebied lopende wegen.
- f. Boven het parkeergebied kan worden gebouwd, zodanig dat tussen de gebouwen door het zicht behouden blijft op het Winschoterdiep dan wel op de Europaweg. De gewenste verkavelingsrichting staat op de plankaart aangegeven. De breedte van de tussen de gebouwen door te creëren open zones dient minimaal 15 meter te bedragen. De gebouwen mogen onderling worden verbonden met dwars op de verkavelingsrichting geplaatste gebouwen in maximaal 1 bouwlaag. Realisatie van luchtbruggen is daarbij niet gewenst.
- g. De hoogte van de gebouwen bedraagt als regel minimaal 4 bouwlagen en maximaal 5 bouwlagen. Een vrijstelling is mogelijk tot 6 bouwlagen. Daarnaast zijn incidenteel hoogteaccenten tot maximaal 12 bouwlagen toegestaan met voldoende onderlinge afstand (minimaal 50 meter) tot andere hogere bebouwing.
- h. In verband met de gewenste functionele afwisseling en de sociale veiligheid is het gewenst dat de detailhandel, horeca en de publieksfuncties van de kantoren (balie, receptie, bedrijfskantine) in de eerste bouwlaag worden gerealiseerd.

8. Zakelijke dienstverlening 2

- a. Binnen dit gebied worden de reeds bestaande kantoren opgenomen.
- b. De hoogte van deze gebouwen bedraagt in het algemeen 6 lagen.
- c. Het parkeren voor de toegelaten functies vindt plaats in de vorm van gebouwde parkeervoorzieningen onder (verhoogd) maaiveld.

Gebied voor zakelijke dienstverlening (zuidwestelijk deel)

9. In het zuidwestelijk deel van het parkgebied wordt de vestiging van zakelijke dienstverlening mogelijk gemaakt. In dit gebied wordt het volgende nagestreefd.
 - a. De gebouwen worden in een parkachtige setting opgericht, waarbij een relatie ontstaat bij het noordelijk gelegen parkgebied.
 - b. Op deze gronden is maximaal 40.000 m² bvo aan zakelijke dienstverlening toegestaan.

Woongebied De Linie

10. In het noordelijk deel van Europapark wordt een woongebied gerealiseerd met, aan de noordzijde, kantoren. Dit woongebied is gerelateerd aan het overige deel van de stad. Dit gebied kan worden onderverdeeld in een westelijk gelegen woongebied (woongebied 1) en een oostelijk gelegen woongebied (woongebied 2). Voor deze onderscheiden gebieden wordt het volgende nagestreefd.

11. Woongebied 1

- a. Dit is een nagenoeg gesloten bouwblok, waarbij aan de noordzijde twee kantoorgebouwen met een gezamenlijk bedrijfsvloeroppervlakte van maximaal 15.000 m² zijn geprojecteerd.
- b. In de zone langs het spoor wordt voorzien in woonwerk-combinaties en appartementen. De hoogte varieert en bedraagt ten minste 4 bouwlagen.
- c. In de zone langs de Verlengde Meeuwerderweg wordt voorzien in grondgebonden woningen. Binnen deze zone zijn daarnaast nog maximaal drie bijzondere functies toegestaan, zoals crèches en galeries. Na vrijstelling zijn hier ook lichte horecabedrijven toegestaan. De oppervlakte van deze functies bedraagt maximaal 100 m².
- d. Het binnenterrein wordt ingericht als een gemeenschappelijke buitenruimte.
- e. Er wordt gestreefd om te voorzien in de behoefte aan parkeergelegenheid door middel van (half)verdiepte parkeervoorzieningen dan wel door het op een zodanige manier inpassen van de parkeervoorzieningen dat deze vanuit de openbare ruimte niet zichtbaar zijn.

12. Woongebied 2

- a. In dit gebied worden grondgebonden en watergebonden woningen opgericht. Op twee nader aangeduide locaties zijn bijzondere functies toegestaan, zoals crèches en galeries. Na vrijstelling zijn op deze locaties ook lichte horecabedrijven toegestaan. De oppervlakte van deze functies bedraagt maximaal 100 m².
- b. In het gebied worden verschillende woningtypen onderscheiden, waarvoor onder meer specifieke bepalingen ten aanzien van kavelgrootte gelden.
- c. De woningen kunnen in minimaal twee en maximaal drie bouwlagen worden opgericht en dienen plat te worden afgedekt. Na vrijstelling is de bouw van een lessenaarsdak mogelijk.
- d. De inhoud van de woningen bedraagt minimaal 500 m³;
- e. De woningen dienen in de voorste perceelsgrens en in een zijdelingse perceelsgrens te worden opgericht. Aan de andere zijde van de woning dient een zone onbebouwd te blijven.

- f. De grondgebonden woningen worden ontsloten door oost-westlopende woonstraten. Er worden voor het voetverkeer directe verbindingen tussen de woonstraten gerealiseerd door middel van woonbuurtgangen. Aan deze woonbuurtgangen zijn op drie locaties speelvoorzieningen gekoppeld.
- g. In het gebied ligt het Balkgat. Dit is een doodlopende zijarm van het Winschoterdiep. Het Balkgat vormt een bijzondere functie in het woongebied en wordt hierin geïntegreerd.
- h. Er dient aandacht te worden besteed aan de overgang tussen privé-ruimten en het openbaar gebied, vooral in de gevallen waar de achtergevelgrens van de woonkavel direct grenst aan het openbaar gebied.
- i. Per woning dient minimaal te worden voorzien in één parkeerplaats op het eigen terrein.

Stationsgebied

- 13. Dit gebied gaat een knooppuntfunctie voor trein/bus/privé vervoer vervullen. Er geldt geen bouwverbod voor de spoorwegfunctie met daarbij behorende voorzieningen en de verkeersfunctie. Na uitwerking kunnen andere functies zich in het gebied vestigen. De volgende uitgangspunten zijn daarbij richtinggevend.
 - a. De bebouwing kan op de begane grond dan wel op niveau worden gerealiseerd.
 - b. Na uitwerking kunnen kantoren, maatschappelijke voorzieningen, horecabedrijven, sociaal-culturele voorzieningen, detailhandelsbedrijven en woningen worden gerealiseerd. Het is gewenst dat de te realiseren bouwmassa bestaat uit verschillende gebouwen die gevarieerd zijn in hoogte.
 - c. De vormgeving van de in het gebied te realiseren groenvoorzieningen dient te worden afgestemd op het aan te leggen parkgebied, dat kan worden ontwikkeld binnen de bestemming Uit te werken parkgebied.

Cultuurhistorische aspecten

- 1. Bij de ontwikkeling van het Europapark hebben bestaande cultuurhistorische elementen een belangrijke rol gespeeld. De volgende elementen worden ingepast bij de planvorming:
 - a. De koelwaterkanalen van de Hunzecentrale worden gehandhaafd en krijgen een rol in de openbare ruimte.
 - b. Het toevoerkanaal van de Helpmancentrale wordt gedempt en daarna ingericht als parkeergarage, waarbij de oorspronkelijke vorm van het kanaal zichtbaar blijft.
 - c. De muur van de ondergrondse kolenbunker ('kolenmuur') krijgt een rol op de kade van het Winschoterdiep.
 - d. De stedenbouwkundige structuur van de wijk Oosterpoort is terug te vinden in de verkaveling van de woonwijk De Linie.
 - e. De Helperlinie en het balkgat zijn in het stedenbouwkundige plan voor De Linie opgenomen. De contour van de Oosterredoute als verdedigingswerk zal in de woonwijk terug te vinden zijn.
 - f. De bestaande gebouwen van de Helpmancentrale zullen waar mogelijk bij de ontwikkeling van het gebied worden gehandhaafd.

Parkeren

2. Voor de aanleg van parkeervoorzieningen gelden de volgende bepalingen:
 - a. Overeenkomstig het locatie- en parkeerbeleid ingevolge de Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening Extra en het Structuurschema Verkeer en Vervoer II geldt voor de zakelijke dienstverlening een parkeernorm van maximaal 1 parkeerplaats per 125 m² bvo. Een surplus van deze norm is uitsluitend mogelijk als de parkeergelegenheid beschikbaar komt voor openbaar medegebruik, ook in de avonduren en in het weekend. Mocht het locatie- en parkeerbeleid in het kader van de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening en het Nationaal Verkeers- en Vervoersplan of in het Provinciaal Omgevingsplan leiden tot een verruiming van de parkeernormen, dan zullen deze bij toepassing van artikel 5, lid 6 en artikel 6, lid 8, als uitgangspunt worden genomen.
 - b. Voor de woningen wordt een parkeernorm gehanteerd van:
 - 1,5 parkeerplaats per grondgebonden woning;
 - 1 parkeerplaats per appartement;
 - c. Voor het overige wordt uitgegaan van het realiseren van voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Waar mogelijk dient uitwisseling van parkeergelegenheid tussen verschillende functies plaats te vinden.

Aan huis gebonden beroepen/bedrijfsmatige activiteiten bij woningen

3. Voor de uitoefening van aan huis gebonden beroepen en/of bedrijfsmatige activiteiten in de woningen en/of bijgebouwen gelden de volgende regels.
 - a. De algemene gebruiksbeeping (artikel 21) staat niet in de weg aan uitoefening van een aan huis gebonden beroep in een woning, met dien verstande dat de woonfunctie in overwegende mate c.q. voor minimaal 70% van de bruto vloeroppervlakte van de bouwlagen van het hoofdgebouw, behouden blijft en dat zowel aan de woonbestemming als aan het woonkarakter -in pandig en qua uiterlijk aanzien- geen afbreuk wordt gedaan.
 - b. Na vrijstelling in artikel 22 (algemene vrijstellingsbevoegdheid) is de uitoefening van een aan huis gebonden beroep in een bijgebouw dan wel de uitoefening van bedrijfsmatige activiteiten in het hoofd- of bijgebouw toegestaan. Hierbij geldt als voorwaarde dat de bebouwing de ruimtelijke omvang en uitstraling van een woning respectievelijk bijgebouw houdt, de totale toegestane oppervlakte aan bijgebouwen niet wordt overschreden en dat de activiteiten niet strijdig zijn met het woonkarakter van de bestemming. Bij de toetsing van de vrijstelling worden de volgende criteria gehanteerd:
 - wanneer het bedrijfsactiviteiten betreft, dienen het bedrijfsvormen te zijn die in de als bijlage opgenomen basiszoneringslijst behoren tot categorie 1, of die daar qua hinder en invloed op de omgeving mee te vergelijken zijn;
 - het aan huis gebonden beroep of de bedrijfsactiviteiten dienen ondergeschikt zijn aan de woonfunctie;
 - het dienen geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten te zijn ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeervoorzieningen, nodig zijn;

- er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met de bedrijfsactiviteiten.

Fasering

4. Tijdens de eerste fase van de planontwikkeling wordt veel aandacht besteed aan de bereikbaarheid. Dit houdt in dat in deze fase onder meer het station Kempkensberg (in een sobere uitvoering) wordt aangelegd. Dit betekent dus dat de kantoorfuncties tegelijk of na de aanleg van het station worden gerealiseerd.

Afstemming beeldkwaliteitsplan

5. Een nadere uitwerking van de beoogde ruimtelijke kwaliteit van het woongebied De Linie vindt plaats in het beeldkwaliteitsplan. Hierin worden richtlijnen aangegeven voor de inrichting van de onbebouwde gronden en de beoogde architectonische kwaliteit en vormgeving van de bebouwing. Het beeldkwaliteitsplan wordt als document gebruikt bij de toetsing door welstand.

Artikel 5 Stadion

Doeleinden

1. De gronden die op de kaart aangewezen voor Stadion zijn bestemd voor:
 - a. sportvoorzieningen, met daarbij behorende voorzieningen zoals kassa's, kleedruimten en (overdekte) tribunes;
 - b. recreatieve voorzieningen en leisure voorzieningen (vrijtijdsbesteding, amusement);
 - c. sociaal-culturele voorzieningen;
 - d. zakelijke dienstverlening tot een gezamenlijke oppervlaktemaat van maximaal 20.000 m² bvo;
 - e. showrooms, uitsluitend ten behoeve van de detailhandel in volumineuze goederen, met uitzondering van detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke stoffen, meubels en woninginrichting;
 - f. ten hoogste één grootschalig geconcentreerd detailhandelsbedrijf op het gebied van sport en recreatie dan wel op het gebied van voedings- en genotmiddelen met een minimale oppervlaktemaat van 4.000 m² bvo en een maximale oppervlaktemaat van 6.000 m² bvo;
 - g. ten hoogste 6 overige detailhandelsbedrijven met een maximale oppervlaktemaat van 150 m² bvo per vestiging;
 - h. horecabedrijven voor zover die zijn genoemd in de categorieën I tot en met III in de als bijlage opgenomen staat van horecabedrijven;
 - i. uitsluitend ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'wonen' voor maximaal 150 gestapelde woningen;
 - j. toegangs- en ontsluitingswegen;
 - k. al dan niet overdekte openbare en niet openbare parkeervoorzieningen;
 - l. verblijfsgebieden;
 - m. groenvoorzieningen;
 - n. watergangen en waterpartijen;
 - o. additionele voorzieningen.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden zijn ten behoeve van de bestemming gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegelaten.
3. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:
 - a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
 - b. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan op de kaart staat aangegeven; dit percentage wordt berekend over de gronden van het bouwperceel voor zover behorend tot het bouwvlak;
 - c. de bouwhoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan op de kaart staat aangegeven, met dien verstande dat:
 - de hoogte van het gebouw of de gebouwen waarin de gestapelde woningen worden gerealiseerd maximaal 70 meter mag bedragen;
 - over maximaal 25% van het grondoppervlak van het gebied, niet zijnde het gebied waarop de woningen worden gerealiseerd, de bouwhoogte van de gebouwen maximaal 50 meter mag bedragen.

4. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, geldende volgende bepalingen:
 - a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag op de gronden die zijn gelegen binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak niet meer bedragen dan blijkens de kaart toegelaten bouwhoogte, met uitzondering van terreinafscheidingen, waarvan de hoogte maximaal 5 meter mag bedragen;
 - b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag op de gronden die zijn gelegen buiten het op de kaart aangegeven bouwvlak niet meer bedragen dan 5 meter, met uitzondering van verlichtingsarmaturen, waarvan de hoogte maximaal 12 meter mag bedragen.

Nadere eisen

5. Ter uitvoering van de doeleinden en de beschrijving in hoofdlijnen in artikel 4, kunnen Burgemeester en Wethouders nadere eisen stellen met betrekking tot de situering, afmetingen en vormgeving van gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde en tot de inrichting van de gronden wat betreft de aanleg en omvang van de groenvoorzieningen en de aanleg en profilering van de toegangs- en ontsluitingswegen indien dit noodzakelijk is:
 - a. in verband met het voor de verkeersveiligheid noodzakelijke uitzicht op straathoeken, in bochten en in uitritten;
 - b. om een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken te voorkomen;
 - c. voor een verantwoorde stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing;
 - d. voor het realiseren van een onderlinge samenhang tussen de verschillende elementen in het gebied.
6. Ter uitvoering van de doeleinden en de beschrijving in hoofdlijnen in artikel 4, kunnen Burgemeester en Wethouders nadere eisen stellen voor wat betreft de aanleg en omvang van de parkeervoorzieningen in verband met de vereiste parkeernormen.

Vrijstelling

7. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in:
 - a. lid 1, sub d ten einde de maximale oppervlaktemaat voor zakelijke dienstverlening te verruimen van 20.000 m² bvo tot 30.000 m² bvo;
 - b. lid 1, sub g ten einde de maximale oppervlaktemaat voor overige detailhandelsvestigingen te vergroten tot maximaal 300 m² per vestiging;
 - c. lid 3, sub c ten einde de op de kaart aangegeven maximale bouwhoogte en de in de voorschriften aangeduide maximale bouwhoogte voor het gebouw of de gebouwen waarin de gestapelde woningen worden gerealiseerd, te verhogen met ten hoogste 4 meter;
 Onder de voorwaarden dat:
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast;
 - de ruimtelijke en functionele structuur niet worden aangetast.

Wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO

8. Burgemeester en Wethouders zijn op grond van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bevoegd de op de kaart aangegeven bouwgrenzen te wijzigen in die zin dat het bouwvlak wordt verruimd, onder de voorwaarden dat:
- a. de kwaliteit van de openbare ruimte gehandhaafd blijft;
 - b. de openbare functie rondom het stadion niet mag worden verstoord.

Procedure

9. Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 7 dan wel bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zoals bedoeld in lid 8 wordt de procedure gevolgd die is vervat in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Artikel 6 Zakelijke dienstverlening 1 en 2

Doeleinden

1. De gronden die op de kaart zijn aangewezen voor Zakelijke dienstverlening 1 zijn bestemd voor:
 - a. zakelijke dienstverlening, instellingen voor openbaar bestuur, onderzoeksinstellingen en medische praktijken, met de daarbij behorende voorzieningen zoals kantines, met dien verstande dat op de gronden met de aanduiding 'bedrijfsvloeroppervlakte gelimiteerd' maximaal 30.000 m² bvo aan de bovengenoemde voorzieningen mag worden gerealiseerd;
 - b. wonen, zulks tot een maximum van 150 gestapelde woningen en met dien verstande dat er geen woningen zijn toegestaan op de gronden met de aanduiding 'geen woningen';
 - c. horecabedrijven voor zover die zijn genoemd in de categorieën II en III in de als bijlage opgenomen staat van horecabedrijven en/of detailhandelsbedrijven tot een gezamenlijk maximum van 6 eenheden, waarbij de oppervlakte per eenheid maximaal 150 m² mag bedragen en met dien verstande dat deze functies uitsluitend in de eerste bouwlaag mogen worden uitgeoefend;
 - d. onderhoud en opslag ten behoeve van de openbare nutsvoorzieningen en mediavoorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'nutsdistributie';
 - e. toegangs- en ontsluitingswegen, met dien verstande dat op de gronden met de aanduiding 'zoeklocatie ontsluitingsweg' een weg dient te worden aangelegd ter ontsluiting van de aanliggende kantoren;
 - f. parkeervoorzieningen, uitsluitend in de vorm van halfverdiepte parkeervoorzieningen;
 - g. groenvoorzieningen;
 - h. watergangen en waterpartijen;
 - i. additionele voorzieningen.
2. De gronden die op de kaart zijn aangewezen voor Zakelijke dienstverlening 2 zijn bestemd voor:
 - a. zakelijke dienstverlening, instellingen voor openbaar bestuur, onderzoeksinstellingen en medische praktijken, met daarbij behorende voorzieningen zoals kantines;
 - b. onderhoud en opslag ten behoeve van de openbare nutsvoorzieningen en mediavoorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'nutsdistributie';
 - c. toegangs- en ontsluitingswegen;
 - d. parkeervoorzieningen, uitsluitend in de vorm van halfverdiepte parkeervoorzieningen;
 - e. groenvoorzieningen;
 - f. watergangen en waterpartijen;
 - g. additionele voorzieningen.

Bouwvoorschriften

3. Op deze gronden zijn ten behoeve van de bestemming gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegelaten.
4. Voor het bouwen van de gebouwen op de gronden met de bestemming Zakelijke dienstverlening 1 gelden de volgende bepalingen:
 - a. Het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan op de kaart staat aangegeven; dit percentage wordt berekend over de gronden van het bouwperceel voor zover behorend tot het bestemmingsvlak;
 - b. het aantal bouwlagen mag niet minder dan wel meer bedragen dan op de kaart staat aangegeven, met dien verstande dat:
 - de toegestane hoogte van een bouwlaag maximaal 4 meter bedraagt;
 - waar dit in verband met uit de aard of functie van de bebouwing voortvloeiende eisen noodzakelijk is in plaats van een bouwlaag een overeenkomstige bebouwingshoogte mag worden aangehouden;
 - c. de afstand tussen de gebouwen dient ten minste 15 meter te bedragen;
 - d. de lengterichting van de gebouwen dient in overeenstemming met de op de kaart aangegeven aanduiding 'kavelrichting' te worden geprojecteerd;
 - e. daar waar binnen een bestemmingsvlak een structuurbepalende lijn is aangegeven, dienen de gebouwen in deze lijn te worden opgericht; bij de overige bestemmingsvlakken dienen de gebouwen aan één zijde met de gevel in de langs de ontsluitingswegen gelegen grens tussen het privé en het openbaar gebied te worden opgericht;
 - f. de bepalingen onder b tot en met e zijn niet van toepassing voor:
 - dwars op de verkavelingsrichting geplaatste gebouwen in maximaal 1 bouwlaag;
 - gebouwde parkeervoorzieningen tot maximaal 1,20 meter boven peil.
5. Voor het bouwen van de gebouwen op de gronden met de bestemming Zakelijke dienstverlening 2 gelden de volgende bepalingen:
 - a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
 - b. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan op de kaart staat aangegeven; dit percentage wordt berekend over de gronden van het bouwperceel voor zover behorend tot het bouwvlak;
 - c. het aantal bouwlagen mag niet minder dan wel meer bedragen dan op de kaart staat aangegeven, met dien verstande dat:
 - de toegestane hoogte van een bouwlaag maximaal 4 meter bedraagt;
 - waar dit in verband met uit de aard of functie van de bebouwing voortvloeiende eisen noodzakelijk is in plaats van een bouwlaag een overeenkomstige bebouwingshoogte mag worden aangehouden;
 - d. de bepalingen onder a tot en met c zijn niet van toepassing voor gebouwde parkeervoorzieningen tot maximaal 1,20 meter boven peil.
6. Voor het bouwen van de bouwwerken, geen gebouw zijnde, geldt de volgende bepaling:
 - a. de hoogte van de bouwwerken, geen gebouw zijnde mag niet meer bedragen dan 3 meter, met uitzondering van masten en straatverlichting, waarvan de hoogte maximaal 12 meter mag bedragen.

Nadere eisen

7. Ter uitvoering van de doeleinden en de beschrijving in hoofdlijnen in artikel 4, kunnen Burgemeester en Wethouders nadere eisen stellen met betrekking tot de situering, afmetingen en vormgeving van gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde en tot de inrichting van de gronden wat betreft de aanleg en omvang van de groenvoorzieningen en de aanleg en profilering van de toegangs- en ontsluitingswegen indien dit noodzakelijk is:
 - a. in verband met het voor de verkeersveiligheid noodzakelijke uitzicht op straathoeken, in bochten en in uitritten;
 - b. om een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken te voorkomen;
 - c. voor een verantwoorde stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing;
 - d. voor het realiseren van een onderlinge samenhang tussen de verschillende elementen in het gebied.
8. Ter uitvoering van de doeleinden en de beschrijving in hoofdlijnen in artikel 4, kunnen Burgemeester en Wethouders nadere eisen stellen voor wat betreft de aanleg en omvang van de parkeervoorzieningen in verband met de vereiste parkeernormen.

Vrijstelling

9. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in:
 - a. lid 1, onder c ten einde de maximale maat voor de detailhandelsvestigingen en/of de horecabedrijven te vergroten tot maximaal 300 m² per vestiging;
 - b. lid 4, onder b en lid 5 onder c ten einde het op de kaart aangegeven maximale aantal bouwlagen met één bouwlaag te verhogen;
 - c. lid 4 onder b ten einde het op de kaart aangegeven aantal bouwlagen binnen de bestemming Zakelijke dienstverlening 1 te verhogen tot maximaal 12 bouwlagen;onder de voorwaarden dat:
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast;
 - de ruimtelijke en functionele structuur niet worden aangetast;
 - de vrijstelling als bedoeld onder c. uitsluitend is toegestaan wanneer de afstand tot een ander hoger bebouwingsaccent ten minste 50 meter bedraagt en wanneer dit hogere aantal bouwlagen in verband met de bezonning en lichttoetreding van gebouwen in de omgeving aanvaardbaar is.
10. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1 onder f respectievelijk lid 2 onder d ten einde (gebouwde) parkeervoorzieningen boven maaiveldniveau te kunnen realiseren, met dien verstande dat de vrijstelling uitsluitend verleend mag worden voor bouwkundige oplossingen, waardoor de parkeerfunctie aan het zicht wordt onttrokken en de kwaliteit van de openbare ruimte wordt gewaarborgd.

11. Burgemeester en Wethouders zijn, uitsluitend op de gronden die zijn bestemd als Zakelijke dienstverlening 2 voor zover deze liggen ten noorden van de gronden met de bestemmingen Woongebied 1 en 2 (hoek Verlengde Meeuwerderweg-Weg der Verenigde Naties), bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2 juncto artikel 21, lid 1 ten einde de vestiging van horecabedrijven mogelijk te maken, met dien verstande dat:
- het horecabedrijf naar aard en omvang geen onevenredige afbreuk mag doen aan het (woon)karakter van de buurt en aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen, waarbij in ieder geval zal worden gelet op:
 - verkeersaantrekkende;
 - bezoekersaantallen;
 - milieubelasting;
 - de gevolgen voor het gebruik en aanzien van de openbare ruimten;
 - het oppervlak van deze functies maximaal 100 m² bvo mag bedragen;
 - deze functies uitsluitend in de eerste bouwlaag mogen worden uitgeoefend.

Wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO

12. Burgemeester en Wethouders zijn op grond van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bevoegd het plan te wijzigen ten einde het differentiatievlak met de aanduiding 'nutsdistributie' van de kaart te verwijderen mits de betreffende activiteit gedurende een aaneengesloten periode van minimaal 2 jaar niet meer plaatsvindt en er geen redenen zijn om aan te nemen dat de activiteiten op korte termijn worden hervat.

Procedure

13. Bij het verlenen van een vrijstelling als bedoeld in de leden 9 tot en met 11 dan wel bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zoals bedoeld in artikel 12 wordt de procedure gevolgd die is vervat in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Artikel 7 Woongebied 1 en 2

Doeleinden

1. De gronden die op de kaart zijn aangeduid als Woongebied 1 zijn bestemd voor:
 - a. uitsluitend grondgebonden woonwerk-combinaties en niet-grondgebonden appartementen in een gesloten bebouwing op de gronden met de aanduiding woningtype (a);
 - b. uitsluitend grondgebonden woonwerk-combinaties in een gesloten bebouwing op de gronden met de aanduiding woningtype (b);
 - c. uitsluitend aaneengebouwde grondgebonden woningen op de gronden met de aanduiding woningtype (c);
 - d. uitsluitend ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'zoeklocatie bijzondere functies' voor ten hoogste drie bijzondere functies in de vorm van publiekgerichte dienstverlening, sociaal-culturele voorzieningen of maatschappelijke voorzieningen met dien verstande dat:
 - het oppervlak van deze functies maximaal 100 m² bvo mag bedragen;
 - deze functies uitsluitend op de begane grond mogen worden uitgeoefend;
 - e. toegangswegen;
 - f. woonbuurtgangen;
 - g. parkeervoorzieningen, waarbij de parkeerbehoefte binnen de bestemming wordt opgevangen;
 - h. groenvoorzieningen;
 - i. speelvoorzieningen;
 - j. openbare nutsvoorzieningen;
 - k. additionele voorzieningen.
2. De gronden die op de kaart zijn aangewezen voor Woongebied 2 zijn bestemd voor:
 - a. minimaal 90 en maximaal 120 niet-zijdelings aaneengebouwde grondgebonden woningen en grondgebonden wateroeverwoningen;
 - b. uitsluitend ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'bijzondere functies': voor publiekgerichte dienstverlening, sociaal-culturele voorzieningen en maatschappelijke voorzieningen, met dien verstande dat:
 - het oppervlak van deze functies maximaal 100 m² bvo mag bedragen;
 - deze functies uitsluitend op de begane grond mogen worden uitgeoefend;
 - c. woonbuurtontsluitingspaden, met dien verstande dat:
 - ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'woonbuurtgang' een woonbuurtgang dient te worden aangelegd;
 - op de gronden met de aanduiding 'zoeklocatie woonbuurtgang' één woonbuurtgang dient te worden aangelegd met een breedte van minimaal 1,50 meter die een verbinding vormt tussen de twee aangrenzende gronden met de bestemming Verblijfsdoeleinden;
 - d. parkeervoorzieningen, waarbij ten minste 1 parkeerplaats op het eigen terrein bij de woning dient te worden gerealiseerd;
 - e. groenvoorzieningen;
 - f. watergangen;
 - g. additionele voorzieningen.

Bouwvoorschriften

3. Op deze gronden zijn ten behoeve van de bestemming hoofdgebouwen in de vorm van woningen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegelaten.
4. Voor het bouwen van de hoofdgebouwen en de bijgebouwen op de gronden met de bestemming Woongebied 1 gelden de volgende bepalingen:
 - a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
 - b. de inhoud van een woonwerk-combinatie dient ten minste 400 m³, van een appartement ten minste 300 m³ en van een grondgebonden woning ten minste 360 m³ te bedragen;
 - c. de hoofdgebouwen dienen aaneengesloten te worden gebouwd, met dien verstande dat de breedte van de woningen die worden gebouwd op de gronden met de aanduiding woningtype (c) ten minste 6,50 meter dient te bedragen;
 - d. voor het aantal te bouwen bouwlagen van de woningen gelden de volgende bepalingen:
 - (1) het aantal bouwlagen van woningtype (a) mag niet minder dan 4 en niet meer dan 5 bedragen;
 - (2) het aantal bouwlagen van woningtype (b) dient 4 te bedragen;
 - (3) het aantal bouwlagen van woningtype (c) mag niet minder dan 2 en niet meer dan 3 bedragen;met dien verstande dat:
 - de toegestane hoogte van een bouwlaag maximaal 3,75 meter bedraagt;
 - waar dit in verband met uit de aard of functie van de bebouwing voortvloeiende eisen noodzakelijk is in plaats van een bouwlaag een overeenkomstige bebouwingshoogte mag worden aangehouden;
 - e. de bijgebouwen mogen uitsluitend inpandig dan wel in de parkeergarage worden gerealiseerd.
5. Voor het bouwen van de hoofdgebouwen en bijgebouwen op de gronden met de bestemming Woongebied 2 gelden de volgende bepalingen:
 - a. wanneer op de kaart bouwvlakken zijn aangegeven, zijn de hoofd- en bijgebouwen uitsluitend binnen deze bouwvlakken toegestaan;
 - b. wat betreft de kavelgrootte dient voor de verschillende op de kaart aangeduide woningtypen de volgende maatvoering te worden aangehouden:
 - woningtype (a): minimaal 190 m²;
 - woningtype (b): minimaal 135 m²;
 - woningtype (c): minimaal 160 m²;
 - woningtype (d): minimaal 160 m²;
 - woningtype (e): minimaal 240 m²;met dien verstande dat voor woningtype (f) geen minimale kavelgrootte geldt;

- c. de voorgevel van het hoofdgebouw dient in de op de kaart aangegeven bestemmingsgrens met de aanduiding 'voorgevellijn' te worden opgericht;
 - d. het hoofdgebouw dient aan één zijde in de zijdelingse perceelsgrens te worden gebouwd; aan de andere zijde van het hoofdgebouw dient de afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens ten minste 3,5 meter te bedragen met uitzondering van:
 - woningtype (b), waar de afstand van de gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens ten minste 2,4 meter dient te bedragen;
 - woningtype (d), waar het gehele bouwvlak mag worden bebouwd met hoofd- en bijgebouwen;
 en met dien verstande dat de woningen niet zijdelings aaneen mogen worden gebouwd;
 - e. indien het perceel aan de achterzijde aan de bestemming Water grenst, dient de achtergevel van het hoofdgebouw in deze perceelsgrens te worden opgericht;
 - f. de inhoud van het hoofdgebouw dient ten minste 500 m³ te bedragen, met dien verstande dat bij deze inhoudsmaat geen (inpandige) garages of bergingen zijn begrepen;
 - g. de woningen dienen in minimaal twee en maximaal drie bouwlagen te worden opgericht, met dien verstande dat:
 - de toegestane hoogte van een bouwlaag maximaal 3,75 meter bedraagt;
 - waar dit in verband met uit de aard of functie van de bebouwing voortvloeiende eisen noodzakelijk is in plaats van een bouwlaag een overeenkomstige bebouwingshoogte mag worden aangehouden;
 - de gebouwen plat dienen te worden afgedekt.
 - h. wat betreft de breedte van het hoofdgebouw dient voor de verschillende op de kaart aangeduide woningtypen de volgende maatvoering te worden aangehouden:
 - woningtypen (a), (c), (d) en (e): minimaal 6,50 meter;
 - woningtype (b): minimaal 4,50 meter;
 - woningtype (f): minimaal 2,50 meter;
 - i. de bijgebouwen mogen, met inachtneming van het bepaalde onder d. achter en naast het hoofdgebouw worden opgericht, met uitzondering van woningtype (d), waar de bijgebouwen uitsluitend inpandig in het hoofdgebouw mogen worden gerealiseerd.
6. Voor het bouwen van de bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende bepalingen:
- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag op de gronden die zijn gelegen voor de voorgevel van de woning niet meer bedragen dan 1 meter;
 - b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag op de gronden die zijn gelegen ter plaatse van of achter de voorgevel van de woning niet meer bedragen dan 3 meter, zulks met uitzondering van erfafscheidingen, waarvan de hoogte maximaal 2 meter mag bedragen.

Nadere eisen

7. Ter uitvoering van de doeleinden en de beschrijving in hoofdlijnen in artikel 4, kunnen Burgemeester en Wethouders nadere eisen stellen met betrekking tot de situering, afmetingen en vormgeving van de gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde en tot de inrichting van de gronden indien dit noodzakelijk is:
 - a. om een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken te voorkomen;
 - b. voor een verantwoorde stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing;
 - c. voor het realiseren van een onderlinge samenhang tussen de verschillende elementen in het gebied.
8. Ter uitvoering van de doeleinden en de beschrijving in hoofdlijnen in artikel 4, kunnen Burgemeester en Wethouders nadere eisen stellen voor wat betreft de aanleg en omvang van de parkeervoorzieningen in verband met de vereiste parkeernormen.

Vrijstelling

9. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in:
 - a. lid 4 onder d(1) ten einde het in de voorschriften aangegeven maximale aantal bouwlagen bij woningtype (a) met één bouwlaag te verhogen;
 - b. lid 4 onder d(2) ten einde de in de voorschriften aangegeven minimale aantal bouwlagen bij woningtype (b) met één bouwlaag te verlagen;
 - c. lid 5 onder b ten einde de voorgeschreven minimale kavelgrootte met maximaal 50 m² te kunnen verminderen;
 - d. lid 5 onder g respectievelijk artikel 2, lid 1 onder c ten einde boven op het aantal toegestane bouwlagen één hellend dakvlak met een dakhelling van maximaal 25° (lessenaarsdak) te mogen bouwen;
 onder de voorwaarden dat:
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast;
 - de ruimtelijke en functionele structuur niet wordt aangetast;
 - de vrijstelling als bedoeld onder b uitsluitend kan worden verleend indien door het treffen van akoestische voorzieningen aan de woning, zoals een doorgetrokken gevel of scherm, voldoende afscherming van de achterliggende woningen met het oog op het spoorweglawaaai is gewaarborgd.
10. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd op de gronden met de aanduidingen 'zoeklocatie bijzondere functies' dan wel 'bijzondere functies' vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1 onder d respectievelijk lid 2 onder b, juncto artikel 21, lid 1, voor de vestiging van horecabedrijven, met dien verstande dat:
 - a. het horecabedrijf naar aard en omvang geen onevenredige afbreuk mag doen aan het (woon)karakter van de buurt en aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen, waarbij in ieder geval zal worden gelet op:
 - verkeersaantrekkende;
 - bezoekersaantallen;
 - milieubelasting;
 - de gevolgen voor het gebruik en aanzien van de openbare ruimten;

- b. het oppervlak van deze functies maximaal 100 m² bvo mag bedragen;
- c. deze functies uitsluitend op de begane grond zijn toegestaan;
- d. er op de gronden met de aanduiding 'zoeklocatie bijzondere functies' in totaal drie bijzondere functies, inclusief de horeca als bedoeld in dit lid, zijn toegestaan.

Procedure

11. Bij het verlenen van een vrijstelling als bedoeld in de leden 9 en 10 wordt de procedure gevolgd die is vervat in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Artikel 8 Woondoeleinden

Doeleinden

1. De gronden die op de kaart zijn aangewezen voor Woondoeleinden zijn bestemd voor:
 - a. aaneengebouwde woningen;
 - b. ontsluitingspaden;
 - c. additionele voorzieningen.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden zijn ten behoeve van de bestemming hoofdgebouwen in de vorm van woningen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegelaten.
3. Voor het bouwen van de hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:
 - a. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
 - b. de woningen mogen in ten hoogste twee bouwlagen worden opgericht, met dien verstande dat:
 - de toegestane hoogte van een bouwlaag maximaal 3,75 meter bedraagt;
 - waar dit in verband met uit de aard of functie van de bebouwing voortvloeiende eisen noodzakelijk is in plaats van een bouwlaag een overeenkomstige bebouwingshoogte mag worden aangehouden;
 - in afwijking van het bepaalde in artikel 2 onder c boven op het aantal bouwlagen een hellend dakvlak is toegestaan.
4. Voor het bouwen van de bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:
 - a. de bijgebouwen mogen binnen het bouwvlak dan wel binnen de op de kaart aangegeven 'zone bijgebouwen' worden gebouwd;
 - b. het gezamenlijk oppervlak aan bijgebouwen, voor zover gebouwd op de gronden met de aanduiding 'zone bijgebouwen' mag niet meer dan 50 m² bedragen;
 - c. de goot- en bouwhoogte van de bijgebouwen mag niet meer dan 2,5 meter respectievelijk 4,5 meter bedragen.
5. Voor het bouwen van de bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende bepalingen:
 - a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag op de gronden die zijn gelegen voor de voorgevel van de woning niet meer bedragen dan 1 meter;
 - b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag op de gronden die zijn gelegen ter plaatse van of achter de voorgevel van de woning niet meer bedragen dan 3 meter, zulks met uitzondering van erfafscheidingen, waarvan de hoogte maximaal 2 meter mag bedragen.

Nadere eisen

6. Ter uitvoering van de doeleinden en de beschrijving in hoofdlijnen in artikel 4 kunnen Burgemeester en Wethouders nadere eisen stellen met betrekking tot de situering, afmeting en vormgeving van gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, indien dit noodzakelijk is:

- a. om een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken te voorkomen;
- b. voor een verantwoorde stedenbouwkundige inpassing.

Vrijstelling

7. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3 onder b voor het overschrijden van het toegestane aantal bouwlagen met maximaal één bouwlaag onder de voorwaarden dat:
- a. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast;
 - b. de ruimtelijke en functionele structuur niet worden aangetast.

Procedure

8. Bij het verlenen van een vrijstelling als bedoeld in lid 7 wordt de procedure gevolgd die is vervat in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Artikel 9 Uit te werken parkgebied

Doeleinden

1. De die op de kaart zijn aangewezen voor Uit te werken parkgebied zijn bestemd voor:
 - a. groenvoorzieningen in een parkachtige setting;
 - b. het park ondersteunende voorzieningen, zoals:
 - horecabedrijven voor zover die zijn genoemd in de categorieën II en III in de als bijlage opgenomen staat van horecabedrijven;
 - sociaal-culturele voorzieningen, zoals muziekpodia, ateliers en expositieruimten;
 - publiekgerichte en/of maatschappelijke dienstverlening;
 - kleinschalige detailhandelsbedrijven, in de vorm van kioskverkoop of als ondergeschikte nevenactiviteit bij de overige onder b. genoemde functies, met dien verstande dat geen detailhandel mag plaatsvinden in de ten tijde van de tervisielegging van dit plan bestaande gebouwen in het gebied (de Helpmancentrale en het administratiegebouw);
 - c. zakelijke dienstverlening, instellingen voor openbaar bestuur, onderzoeksinstellingen en medische praktijken, met daarbij behorende voorzieningen zoals kantines, met dien verstande dat deze uitsluitend zijn toegestaan in het administratiegebouw, voor zover aanwezig ten tijde van de tervisielegging van dit plan;
 - d. wonen, met dien verstande dat er geen woningen zijn toegestaan in de ten tijde van de tervisielegging van dit plan bestaande gebouwen in het gebied (Helpmancentrale en administratiegebouw);
 - e. toegangs- en ontsluitingswegen, waarbij de ligging van deze wegen deels indicatief op de kaart is aangegeven;
 - f. voet- en fietspaden, waarbij de ligging van een langzaam verkeersroute deels indicatief op de kaart is aangegeven;
 - g. een verblijfsgebied in de vorm van een plein- of terrasachtige onderdoorgang ter plaatse van de op de kaart aangegeven aanduiding 'doorgang';
 - h. parkeervoorzieningen, uitsluitend onder maaiveldniveau;
 - i. watergangen en waterpartijen;
 - j. openbare nutsvoorzieningen;
 - k. additionele voorzieningen;
 - l. de aanleg en instandhouding van een ondergrondse gasleiding zoals bedoeld in artikel 20, voor zover de gronden zijn gelegen binnen de op de kaart aangegeven 'toetsingsafstand gasleiding'.

Bouwregeling

2. Op de gronden mag uitsluitend worden gebouwd overeenkomstig een uitwerking door Burgemeester en Wethouders.
3. Zolang het uitwerkingsplan of een gedeelte daarvan nog niet in werking is getreden, mag alleen worden gebouwd overeenkomstig een ontwerp-uitwerkingsplan dat ter visie heeft gelegen, mits vooraf door Gedeputeerde Staten een verklaring van geen bezwaar is ontvangen.

Uitwerking

4. Burgemeester en Wethouders werken de bestemming uit krachtens artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en met inachtneming van de volgende uitwerkingsregels.
- a. bij de uitwerking wordt het bepaalde in de beschrijving in hoofdlijnen in acht genomen;
 - b. bij de profilering van de wegen, de inrichting van het openbaar gebied en de situering van de parkeerplaatsen vindt afstemming plaats met de omgeving;
 - c. de aan het park ondersteunende voorzieningen zoals bedoeld in lid 1 onder b, dienen qua bebouwingsomvang en -vorm te passen in de schaal van het park;
 - d. in het gebied zijn ten hoogste 30 woningen toegestaan;
 - e. voor het maximale bebouwingspercentage gelden de terzake op de kaart opgenomen aanduidingen;
 - f. voor het maximum aantal bouwlagen gelden de terzake op de kaart opgenomen aanduidingen, met dien verstande dat:
 - de toegestane hoogte van een bouwlaag maximaal 3,75 meter bedraagt;
 - waar dit in verband met uit de aard of functie van de bebouwing voortvloeiende eisen noodzakelijk is in plaats van een bouwlaag een overeenkomstige bebouwingshoogte mag worden aangehouden;
 - g. in afwijking van het op de kaart opgenomen bebouwingspercentage en maximum aantal bouwlagen, dienen voor de Helpmancentrale en het administratiegebouw in het uitwerkingsplan nadere bebouwingseisen te worden gesteld overeenkomend met de dan gewenste afmetingen van deze gebouwen; ook de omvang van de in deze gebouwen toegelaten functies wordt bij de uitwerking nader begrensd;
 - h. ter plaatse van de gronden met de aanduiding ‘ondergronds parkeren’ dient voorzien te worden in een ondergrondse parkeergarage;
 - i. in het uitwerkingsplan kan een vrijstellingsbevoegdheid worden opgenomen voor:
 - het overschrijden van het toegestane aantal bouwlagen met maximaal één bouwlaag;
 - het overschrijden van het toegestane bebouwingspercentage met ten hoogste 10 procent.

Procedure

5. Bij het toepassen van de uitwerkingsplicht als bedoeld in dit artikel wordt de procedure gevolgd die is vervat in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Artikel 10 Uit te werken gebied voor zakelijke dienstverlening

Doeleinden

1. De gronden die op de kaart zijn aangewezen voor Uit te werken gebied voor zakelijke dienstverlening zijn bestemd voor:
 - a. zakelijke dienstverlening, instellingen voor openbaar bestuur, onderzoeksinstituten en medische praktijken, met daarbij behorende voorzieningen zoals kantines;
 - b. toegangs- en ontsluitingswegen, waarbij de ligging van de wegen deels indicatief op de kaart is aangegeven;
 - c. fiets- en voetpaden;
 - d. al dan niet overdekte parkeervoorzieningen;
 - e. watergangen en waterpartijen;
 - f. openbare nutsvoorzieningen;
 - g. additionele voorzieningen;
 - h. de aanleg en instandhouding van een ondergrondse gasleiding zoals bedoeld in artikel 20, voor zover de gronden zijn gelegen binnen de op de kaart aangegeven 'toetsingsafstand gasleiding'.

Bouwregeling

2. Op de gronden mag uitsluitend worden gebouwd overeenkomstig een uitwerking door Burgemeester en Wethouders.
3. Zolang het uitwerkingsplan of een gedeelte daarvan nog niet in werking is getreden, mag alleen worden gebouwd overeenkomstig een ontwerp-uitwerkingsplan dat ter visie heeft gelegen, mits vooraf door Gedeputeerde Staten een verklaring van geen bezwaar is ontvangen.

Uitwerking

4. Burgemeester en Wethouders werken de bestemming uit krachtens artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en met inachtneming van de volgende uitwerkingsregels.
 - a. bij de uitwerking wordt het bepaalde in de beschrijving in hoofdlijnen in acht genomen;
 - b. bij de profilering van de wegen, de inrichting van het openbaar gebied en de situering van de parkeerplaatsen vindt afstemming plaats met de omgeving;
 - c. op de gronden is maximaal 40.000 m² bvo aan zakelijke dienstverlening, instellingen voor openbaar bestuur, onderzoeksinstituten en medische praktijken toegestaan;
 - d. voor het maximale bebouwingspercentage gelden de terzake op de kaart opgenomen aanduidingen;
 - e. voor het minimum dan wel maximum aantal bouwlagen gelden de terzake op de kaart opgenomen aanduidingen, met dien verstande dat:
 - de toegestane hoogte van een bouwlaag maximaal 3,75 meter bedraagt;
 - waar dit in verband met uit de aard of functie van de bebouwing voortvloeiende eisen noodzakelijk is in plaats van een bouwlaag een overeenkomstige bebouwingshoogte mag worden aangehouden;
 - f. de parkeergelegenheid dient halfverdiept aan te worden gelegd;

- g. in het uitwerkingsplan kan een vrijstellingsbevoegdheid worden opgenomen voor:
- het overschrijden van het toegestane aantal bouwlagen met maximaal één bouwlaag;
 - het verhogen van het toegestane aantal bouwlagen tot maximaal 12 bouwlagen, waarbij als voorwaarde geldt dat een groter aantal bouwlagen uitsluitend is toegestaan wanneer de afstand tot een ander hoger bebouwingsaccent ten minste 50 meter bedraagt en wanneer dit hoger aantal bouwlagen in verband met de bezonning en lichttoetreding van gebouwen in de omgeving aanvaardbaar is;
 - het overschrijden van het toegestane bebouwingspercentage met ten hoogste 10 procent.

Procedure

5. Bij het toepassen van de uitwerkingsplicht als bedoeld in dit artikel wordt de procedure gevolgd die is vervat in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Artikel 11 Uit te werken stationsgebied

Doeleinden

1. De gronden die op de kaart zijn aangewezen voor Uit te werken stationsgebied zijn bestemd voor:
 - a. spoorwegen, met de daarbij behorende voorzieningen zoals een station, wachtruimten en perrons;
 - b. zakelijke dienstverlening, instellingen voor openbaar bestuur en onderzoeksinstellingen;
 - c. maatschappelijke voorzieningen;
 - d. horecabedrijven voorzover die zijn genoemd in de categorieën II en III in de als bijlage opgenomen staat van horecabedrijven;
 - e. detailhandelsbedrijven;
 - f. wonen;
 - g. toegangs- en ontsluitingswegen, waarbij de ligging van deze wegen deels indicatief op de kaart is aangegeven;
 - h. een verblijfsgebied in de vorm van een plein- of terrasachtige onderdoorgang ter plaatse van de op de kaart aangegeven aanduiding 'doorgang';
 - i. fiets- en voetpaden, waarbij de ligging van een langzaam verkeerroute deels indicatief op de kaart is aangegeven;
 - j. al dan niet overdekte parkeervoorzieningen;
 - k. groenvoorzieningen;
 - l. additionele voorzieningen.

Bouwregeling

2. Op de gronden mag uitsluitend worden gebouwd overeenkomstig een uitwerking door Burgemeester en Wethouders.
3. Zolang het uitwerkingsplan of een gedeelte daarvan nog niet in werking is getreden, mag alleen worden gebouwd overeenkomstig een ontwerp-uitwerkingsplan dat ter visie heeft gelegen, mits vooraf door Gedeputeerde Staten een verklaring van geen bezwaar is ontvangen.
4. Het in de leden 2 en 3 opgenomen bouwverbod geldt niet voor de realisatie van de in lid 1 onder a, g, h, i en l genoemde doeleinden en evenmin voor de doeleinden genoemd in lid 1 onder d en e voorzover deze beneden het niveau van de spoorbaan als onderdeel van de te realiseren onderdoorgang als bedoeld in lid 1 onder h worden gerealiseerd.

Uitwerking

5. Burgemeester en Wethouders werken de bestemming uit krachtens artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en met inachtneming van de volgende uitwerkingsregels.
 - a. bij de uitwerking wordt het bepaalde in de beschrijving in hoofdlijnen in acht genomen;
 - b. bij de profilering van de wegen, de inrichting van het openbaar gebied en de situering van de parkeerplaatsen vindt afstemming plaats met de omgeving;
 - c. de in lid 1 onder b tot en met f genoemde functies dienen met behoud van de in lid 1 onder a genoemde doeleinden te worden gerealiseerd,

- d. op de gronden is maximaal 30.000 m² bvo aan zakelijke dienstverlening, instellingen voor openbaar bestuur, onderzoeksinstellingen en medische praktijken toegestaan;
- e. binnen het gebied zijn ten hoogste 6 kleinschalige detailhandelsbedrijven en/of horecabedrijven toegelaten met een oppervlakte van maximaal 150 m² bvo per vestiging;
- f. in het gebied zijn maximaal 110 woningen toegestaan;
- g. voor zover de uitwerking voorziet in de bouw van woningen of andere gevoelige objecten binnen de risicocontour van het spoor, dient nader onderzoek plaats te vinden naar de uit hoofde van externe veiligheid te treffen maatregelen en dient te worden gewaarborgd dat door het treffen van maatregelen aan de eisen van externe veiligheid wordt voldaan.
- h. voor het maximale bebouwingspercentage gelden de terzake op de kaart opgenomen aanduidingen;
- i. met inachtneming van het bepaalde onder j. gelden voor de bouwhoogten de terzake op de kaart opgenomen aanduidingen, met dien verstande dat:
 - over 35% van het grondoppervlak bebouwingsaccenten tot een hoogte van maximaal 30 meter zijn toegestaan;
 - over 20% van het grondoppervlak bebouwingsaccenten tot een hoogte van 50 meter zijn toegestaan;
- j. er dient een goede afstemming plaats te vinden tussen het stationsgebied en het woongebied De Linie wat betreft de bouwmassa en bouwhoogte;
- k. de parkeergelegenheid kan boven de spoorwegdoeleinden worden gerealiseerd, met dien verstande dat op de gronden die op de kaart zijn aangeduid als ‘ondergronds parkeren’ dient te worden voorzien in een ondergrondse parkeergarage;
- l. in het uitwerkingsplan kan een vrijstellingsbevoegdheid worden opgenomen voor:
 - het vergroten van de maximale oppervlaktemaat van de zakelijke dienstverlening met ten hoogste 15.000 m²;
 - het vergroten van de maximale oppervlaktemaat van detailhandelsbedrijven en horecabedrijven tot maximaal 300 m² per vestiging.

Procedure

- 6. Bij het toepassen van de uitwerkingsplicht als bedoeld in dit artikel wordt de procedure gevolgd die is vervat in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Artikel 12 Nutsvoorzieningen

Doeleinden

1. De gronden die op de kaart zijn aangewezen voor Nutsvoorzieningen zijn bestemd voor:
 - a. nutsvoorzieningen;
 - b. parkeervoorzieningen;
 - c. groenvoorzieningen;
 - d. interne ontsluitingswegen;
 - e. additionele voorzieningen;
 - f. de aanleg en instandhouding van een ondergrondse gasleiding zoals bedoeld in artikel 20, voor zover de gronden zijn gelegen binnen de op de kaart aangegeven 'toetsingsafstand gasleiding'.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden zijn ten behoeve van de bestemming gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegelaten.
3. Voor het bouwen van de gebouwen gelden de volgende bepalingen:
 - a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
 - b. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan op de kaart staat aangegeven; dit percentage wordt berekend over de gronden van het bouwperceel voorzover behorend tot het bouwvlak;
 - c. de bouwhoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan op de kaart staat aangegeven.
4. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde gelden de volgende bepalingen:
 - a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde mag op de gronden die zijn gelegen binnen de op de kaart aangegeven bouwvlakken ten hoogste de toegestane bouwhoogte van de gebouwen bedragen, met uitzondering van terreinafscheidingen waarvan de hoogte ten hoogste 3 meter mag bedragen;
 - b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde mag op de gronden die zijn gelegen buiten de op de kaart aangegeven bouwvlakken niet meer dan 3 meter bedragen, met uitzondering van aanplak- en reclameborden en bouwwerken ten behoeve van de visuele afscherming van het gebied, waarvan de hoogte maximaal 15 meter mag bedragen.

Artikel 13 Verkeersdoeleinden

Doeleinden

1. De gronden die op de kaart zijn aangewezen voor Verkeersdoeleinden zijn bestemd voor:
 - a. wegen met hoofdzakelijk een functie voor het doorgaande verkeer, inclusief bermen, sloten, bruggen en voet- en fietspaden, waarbij de ligging van een langzaam verkeeroute deels indicatief op de kaart is aangegeven;
 - b. parkeervoorzieningen, met dien verstande dat ter plaatse van de gronden die op de kaart zijn aangeduid als 'ondergronds parkeren' een ondergrondse parkeergarage dient te worden aangelegd;
 - c. groenvoorzieningen;
 - d. watergangen;
 - e. openbare nutsvoorzieningen;
 - f. onderhoud en opslag ten behoeve van de openbare nutsvoorzieningen en mediavoorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'nutsdistributie';
 - g. additionele voorzieningen;
 - h. de aanleg en instandhouding van een ondergrondse gasleiding, zoals bedoeld in artikel 20, voor zover de gronden zijn gelegen binnen de op de kaart aangegeven 'toetsingsafstand gasleiding'.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden zijn ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, en gebouwen ten behoeve van de openbare nutsvoorzieningen toegelaten.
3. Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:
 - a. De hoogte van de bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag ten hoogste 3 meter bedragen, met uitzondering van bewegwijzering, verlichtingsarmaturen en overige verkeersregeling, waarvan de hoogte maximaal 12 meter mag bedragen;
 - b. het oppervlak van een gebouw van openbaar nut mag ten hoogste 6 m² bedragen met een hoogte van maximaal 2,5 meter.

Inrichtingsvoorschrift

4. Bij de inrichting van de wegen dient te worden voldaan aan de op de kaart opgenomen profielen.

Wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO

5. Burgemeester en Wethouders zijn op grond van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bevoegd het plan te wijzigen ten einde het differentiatievlak met de aanduiding 'nutsdistributie' van de kaart te verwijderen mits de betreffende activiteit gedurende een aaneengesloten periode van minimaal 2 jaar niet meer plaatsvindt en er geen redenen zijn om aan te nemen dat de activiteiten op korte termijn worden hervat.

Procedure

6. Bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid 5, wordt de procedure gevolgd die is vervat in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Artikel 14 Verblijfsdoeleinden

Doeleinden

1. De gronden die op de kaart zijn aangewezen voor Verblijfsdoeleinden zijn bestemd voor:
 - a. wegen met hoofdzakelijk een functie voor verblijf en voor de ontsluiting van de aanliggende gronden;
 - b. parkeervoorzieningen;
 - c. groenvoorzieningen;
 - d. speelvoorzieningen, met dien verstande dat op de gronden met de aanduiding 'speelvoorziening' een speelvoorziening dient te worden aangelegd en behouden;
 - e. openbare nutsvoorzieningen;
 - f. additionele voorzieningen.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden zijn ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, en gebouwen ten behoeve van de openbare nutsvoorzieningen toegelaten.
3. Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:
 - a. de hoogte van de bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag ten hoogste 3 meter bedragen, met uitzondering van bewegwijzering, verlichtingsarmaturen en overige verkeersregeling, waarvan de hoogte maximaal 12 meter mag bedragen;
 - b. het oppervlak van een gebouw van openbaar nut mag ten hoogste 6 m² bedragen met een hoogte van maximaal 2,5 meter.

Inrichtingsvoorschrift

4. Bij de inrichting van de wegen dient te worden voldaan aan de op de kaart opgenomen profielen.

Artikel 15 Verblifsgebied

Doeleinden

1. De gronden die op de kaart zijn aangewezen voor Verblifsgebied zijn bestemd voor:
 - a. verblifsgebieden, waaronder terrassen, wandelgelegenheden, voetpaden en waaronder een cultuurhistorisch element ter plaatse van de op de kaart aangegeven aanduiding 'kolenmuur';
 - b. groenvoorzieningen;
 - c. watergangen;
 - d. horecabedrijven voor zover die zijn genoemd in de categorieën II en III in de als bijlage opgenomen staat van horecabedrijven;
 - e. publiekgerichte dienstverlening;
 - f. openbare nutsvoorzieningen;
 - g. onderhoud en opslag ten behoeve van de openbare nutsvoorzieningen en mediavoorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'nutsdistributie';
 - h. additionele voorzieningen.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden zijn ten behoeve van de bestemming uitsluitend gebouwen ten behoeve van de horecavoorzieningen, publiekgerichte dienstverlening en de openbare nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegelaten.
3. Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:
 - a. op de gronden met de bestemming Verblifsgebied zijn maximaal 3 gebouwen ten behoeve van de horecavoorzieningen en de publiekgerichte dienstverlening toegestaan waarvan de bouwhoogte van twee gebouwen maximaal 6 meter mag bedragen en van één gebouw maximaal 15 meter;
 - b. het oppervlak van een gebouw van openbaar nut mag ten hoogste 6 m² bedragen met een hoogte van maximaal 2,5 meter;
 - c. de hoogte van de op de kaart aangegeven 'kolenmuur' mag ten hoogste 5,5 meter bedragen;
 - d. de hoogte van de overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 3 meter bedragen, met uitzondering van verlichtingsarmaturen, waarvan de hoogte maximaal 12 meter mag bedragen.

Wijzigingsbevoegdheden ex artikel 11 WRO

4. Burgemeester en Wethouders zijn op grond van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bevoegd het plan te wijzigen ten einde het differentiatievlak met de aanduiding 'nutsdistributie' van de kaart te verwijderen mits de betreffende activiteit gedurende een aaneengesloten periode van minimaal 2 jaar niet meer plaatsvindt en er geen redenen zijn om aan te nemen dat de activiteiten op korte termijn worden hervat.
5. Burgemeester en Wethouders zijn binnen het door de aanduiding 'grens wijzigingsbevoegdheid' omsloten vlak op grond van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bevoegd het plan te wijzigen ten einde woningen met daarbij behorende ontsluitingswegen te realiseren, onder de voorwaarden dat:
 - a. er maximaal 75 woningen mogen worden gebouwd in ten hoogste 5 bouwlagen;

- b. de zichtlijnen vanuit het gebied met de bestemming Zakelijke dienstverlening 1 en 2 naar het Winschoterdiep behouden dienen te blijven;
- c. de kolenmuur die als zodanig op de kaart is aangeduid, wordt ingepast;
- d. de kwaliteit van de openbare ruimte dient te worden gewaarborgd;
- e. afstemming plaats dient te vinden met de ontsluitingsstructuur van de omliggende terreinen.

Procedure

- 6. Bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheden als bedoeld in de leden 4 en 5, wordt de procedure gevolgd die is vervat in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Artikel 16 Water

Doeleinden

1. De gronden die op de kaart zijn aangewezen voor Water zijn bestemd voor:
 - a. het ontvangen, bergen en afvoeren van water, zoals watergangen en waterpartijen met de daarbij behorende voorzieningen zoals kades, oeverstroken en taluds;
 - b. het verkeer te water;
 - c. de watergangen door middel van bruggen kruisende wegen en spoorwegen, waarbij een aantal bruggen indicatief op de kaart is aangegeven;
 - d. additionele voorzieningen.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden zijn ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, waaronder bruggen toegelaten.
3. Voor het bouwen geldt de volgende bepaling:
 - a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde mag maximaal 3 meter bedragen, met uitzondering van bruggen, waarvan de hoogte maximaal 15 meter mag bedragen.

Artikel 17 Groenvoorzieningen en water

Doeleinden

1. De gronden die op de kaart zijn aangewezen voor Groenvoorzieningen en water zijn bestemd voor:
 - a. het ontvangen, bergen en afvoeren van water, zoals watergangen en waterpartijen met de daarbij behorende voorzieningen zoals kades, oeverstroken en taluds;
 - b. de watergangen door middel van bruggen kruisende wegen en spoorwegen, waarbij een aantal bruggen indicatief op de kaart is aangegeven;
 - c. groenvoorzieningen;
 - d. speelvoorzieningen;
 - e. voet- en fietspaden, waarbij de ligging van een langzaam verkeerroute deels indicatief op de kaart is aangegeven;
 - f. een verblijfsgebied in de vorm van een plein- of terrasachtige onderdoorgang ter plaatse van de op de kaart aangegeven aanduiding 'doorgang';
 - g. toegangs- en ontsluitingswegen, waarbij de ligging van deze wegen deels indicatief op de kaart is aangegeven;
 - h. openbare nutsvoorzieningen;
 - i. additionele voorzieningen;
 - j. de aanleg en instandhouding van een ondergrondse gasleiding, zoals bedoeld in artikel 20, voor zover de gronden zijn gelegen binnen de op de kaart aangegeven 'toetsingsafstand gasleiding'.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden zin ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde en kleine gebouwen ten behoeve van de openbare nutsvoorzieningen toelaten.
3. Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:
 - a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde mag ten hoogste 3 meter bedragen, met uitzondering van:
 - verlichtingsarmaturen, waarvan de hoogte maximaal 12 meter mag bedragen;
 - bruggen, waarvan de hoogte maximaal 15 meter mag bedragen;
 - b. het oppervlak van een gebouw van openbaar nut mag ten hoogste 6 m² bedragen met een hoogte van maximaal 2,5 meter.

Wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO

4. Met inachtneming van het bepaalde in artikel 4 (beschrijving in hoofdlijnen) zijn Burgemeester en Wethouders binnen het door de aanduiding 'grens wijzigingsbevoegdheid' omsloten vlak op grond van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bevoegd de bestemming te wijzigen ten einde de aanleg van parkeervoorzieningen inclusief toegangswegen mogelijk te maken, onder de voorwaarden dat:
 - a. een goede ruimtelijke inpassing van de parkeervoorzieningen in de omgeving dient te zijn gewaarborgd;
 - b. een goede verkeersafwikkeling van en naar het parkeerterrein dient te worden gewaarborgd.

Procedure

5. Bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid 4, wordt de procedure gevolgd die is vervat in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Artikel 18 Groenvoorzieningen

Doeleinden

1. De gronden die op de kaart zijn aangewezen voor Groenvoorzieningen zijn bestemd voor:
 - a. groenvoorzieningen;
 - b. speelvoorzieningen;
 - c. voet- en fietspaden;
 - d. toegangswegen;
 - e. parkeervoorzieningen;
 - f. openbare nutsvoorzieningen;
 - g. additionele voorzieningen;
 - h. de aanleg en instandhouding van een ondergrondse gasleiding, zoals bedoeld in artikel 20, voor zover de gronden zijn gelegen binnen de op de kaart aangegeven 'toetsingsafstand gasleiding'.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde en kleine gebouwen ten behoeve van de openbare nutsvoorzieningen toegelaten.
3. Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:
 - a. de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 meter bedragen, met uitzondering van:
 - verlichtingsarmaturen, waarvan de hoogte maximaal 12 meter mag bedragen;
 - de ter plaatse van de op de kaart aangegeven aanduiding 'mast' bestaande mast, waarvan de hoogte maximaal 35 meter mag bedragen;
 - b. het oppervlak van een gebouw van openbaar nut mag ten hoogste 6 m² bedragen met een hoogte van maximaal 3 meter.

Artikel 19 Spoorwegdoeleinden

Doeleinden

1. De gronden die op de kaart zijn aangewezen voor Spoorwegdoeleinden zijn bestemd voor:
 - a. railverkeer en daarmee verband houdende voorzieningen;
 - b. groenvoorzieningen;
 - c. additionele voorzieningen.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, waaronder tunnels en bruggen, toegelaten.
3. Voor het bouwen geldt de volgende bepaling:
 - a. de hoogte van de bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag ten hoogste 3 meter bedragen, met uitzondering van lichtmasten, bovenleidingmasten en bebording, waarvan de hoogte maximaal 20 meter mag bedragen.

Artikel 20 Belemmeringszones leidingen

Doeleinden

1. De gronden gelegen binnen 30 meter ter weerszijden van de op de kaart aangegeven gasleiding zijn mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van de betreffende leiding.

Bouwvoorschriften

2. Op de gronden die liggen binnen de op de kaart aangegeven 'beschermingszone gasleiding' mogen uitsluitend bouwwerken ten behoeve van de bedoelde leiding worden gebouwd.
3. Op de gronden die liggen binnen de op de kaart aangegeven 'toetsingsafstand gasleiding' zijn geen verblijfsobjecten inzake de circulaire 'Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen' zoals omschreven in artikel 1 toegestaan.

Vrijstelling

4. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 3 voor het oprichten van verblijfsobjecten inzake de circulaire 'Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen' binnen de op de kaart aangegeven toetsingsafstand ten behoeve van de aan de grond toegekende bestemming, onder de voorwaarden dat:
 - a. de vrijstelling niet wordt verleend voor zover de gronden liggen binnen de op de kaart aangegeven 'beschermingszone gasleiding';
 - b. geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan het belang van de leiding;
 - c. vooraf schriftelijk advies moet worden ingewonnen bij de beheerder van de betrokken leiding.

Aanlegvergunning

5. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (aanlegvergunning) op de gronden zoals bedoeld in lid 1 de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 - a. het aanbrengen van hoogopgaande en/of diepwortelende beplanting;
 - b. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
 - c. het aanleggen van gesloten verhardingen;
 - d. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
 - e. het indrijven van voorwerpen in de grond;
 - f. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen.
6. Het in lid 5 vervatte verbod is niet van toepassing op:
 - a. werken en werkzaamheden die binnen het kader van het normale onderhoud vallen;
 - b. werken en werkzaamheden van zeer ondergeschikte betekenis;
 - c. werken en werkzaamheden die reeds ten tijde van het rechtskracht verkrijgen van het plan in uitvoering zijn.

7. Een in lid 5 bedoelde vergunning wordt uitsluitend verleend indien door die werken of werkzaamheden geen schade aan de leidingen wordt toegebracht.
8. Burgemeester en Wethouders winnen, alvorens zij beslissen op een aanvraag om aanlegvergunning, advies in bij de leidingbeheerder.

Procedure

9. Bij het verlenen van een vrijstelling als bedoeld in lid 4 wordt de procedure gevolgd die is vervat in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

3 AANVULLENDE BEPALINGEN

Artikel 21 Gebruik van gronden en bouwwerken

1. Het is verboden de in de in dit plan begrepen gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, zoals die nader is aangeduid in de doeleinden.
2. Onder strijdig gebruik van de bouwwerken wordt in ieder geval verstaan:
 - de bouwwerken te gebruiken ten behoeve van de verkoop van drugs of als sexinrichting;
 - een bij een woning behorend bijgebouw te gebruiken als praktijk- of bedrijfsruimte ten behoeve van een aan huis gebonden beroep;
 - het gebruik van het water ten behoeve van ligplaatsen voor woonschepen.
3. Onder strijdig gebruik van onbebouwde gronden wordt in ieder geval verstaan deze gronden te gebruiken of te laten gebruiken:
 - a. als opslagplaats voor bagger en grondspecie;
 - b. als opslagplaats voor vaten, kisten, al dan niet voor gebruik geschikte werktuigen en machines of onderdelen daarvan, oude en nieuwe (bouw)materialen, afval, puin, grind of brandstoffen.
4. Onder strijdig gebruik wordt niet verstaan:
 - a. vormen van gebruik als bedoeld in lid 2, die verenigbaar zijn met het doel waarvoor de grond ingevolge de bestemming, de doeleindenomschrijving en/of de overige voorschriften mag worden gebruikt;
 - b. het opslaan van bouwmaterialen, puin en specie in verband met normaal onderhoud, dan wel ter verwezenlijking van de bestemming.
5. Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in het eerste lid, indien strikte toepassing zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 22 Algemene vrijstellingsbevoegdheid

1. Voorzover zulks niet op grond van een andere bepaling van de voorschriften kan worden toegestaan, kunnen Burgemeester en Wethouders vrijstelling verlenen van de bepalingen in het plan voor:
 - a. het toestaan bij woningen van een aan huis gebonden beroep in een bijgebouw, dan wel de uitoefening van bedrijfsmatige activiteiten in het hoofdgebouw of het bijgebouw, mits de bebouwing de ruimtelijke omvang en uitstraling van een woning respectievelijk bijgebouw houdt, de totale toegestane oppervlakte van bijgebouwen niet wordt overschreden en de activiteiten niet strijdig zijn met het woonkarakter van de bestemming;
 - b. kleine wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van bouwgrenzen dan wel van de dwarsprofielen ten behoeve van de praktische uitvoering van het plan;
 - c. het oprichten van niet voor bewoning bestemde gebouwtjes van openbaar nut, zoals telefooncellen,abri's, gasreducerstations en schakelhuisjes, voor zover de inhoud van deze gebouwtjes niet meer dan 200 m³ bedraagt;
 - d. het oprichten van bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals gedenktekens, beeldhouwwerken en andere kunstuitingen en speelvoorzieningen;
 - e. het oprichten van telecommunicatiemasten ('GSM-masten') voor zover de hoogte van deze masten niet meer bedraagt dan 35 meter;
 - f. het oprichten van kiosken met een maximale inhoud van 50 m³;
 - g. het innemen van een standplaats als bedoeld in de Algemene Plaatselijke Verordening;
 - h. het afwijken van de in het plan voorgeschreven maatvoering en percentages, mits deze afwijkingen beperkt blijven tot 10% van de in het plan genoemde maten en percentages.

Procedure

2. Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 1, wordt de procedure gevolgd die is vervat in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Artikel 23 Wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO

1. Met inachtneming van het bepaalde in artikel 4 (beschrijving in hoofdlijnen) zijn Burgemeester en Wethouders bevoegd om de plaats en de richting van de bestemmingsgrenzen te wijzigen indien dit nodig is in verband met:
 - a. het realiseren van een goede stedenbouwkundige kwaliteit of
 - b. het corrigeren van afwijkingen en onnauwkeurigheden van de kaart ten opzichte van de feitelijke situatie of
 - c. het realiseren van een juiste situering van de gebouwen binnen de bestemming onder de voorwaarden dat:
 - het belang van een goede ruimtelijke ordening niet mag worden geschaad;
 - de afwijking ten opzichte van hetgeen op de kaart is aangegeven niet meer mag bedragen dan 10 meter.

Procedure

2. Bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid 1, wordt de procedure gevolgd die is vervat in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Artikel 24 Overgangsbepalingen

1. Overgangsbepalingen voor het bestaande gebruik van de gronden en bouwwerken dat afwijkt van het plan.
 - a. het op het tijdstip van rechtskracht verkrijgen van het plan bestaand gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken, dat in strijd is met de in het plan aangewezen bestemming, mag worden voortgezet;
 - b. het is verboden een met het plan strijdig gebruik te wijzigen in een ander met het plan strijdig gebruik, tenzij hierdoor de afwijking ten opzichte van het plan niet wordt vergroot;
 - c. Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde onder b, indien strikte toepassing van het voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
2. Overgangsbepalingen voor bestaande bouwwerken, die afwijken van het plan.
 - a. bouwwerken, welke op het tijdstip van het in ontwerp ter visie leggen van het plan reeds bestaan of in uitvoering zijn, dan wel na dat tijdstip nog gebouwd kunnen worden krachtens een reeds verleende of nog te verlenen bouwvergunning, dan wel een reeds gedane melding, en welke afwijken van het plan mogen:
 - gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd en tot 10% van de inhoud worden uitgebreid;
 - in geval van verwoesting door een calamiteit geheel worden vernieuwd en tot 15% van de inhoud worden uitgebreid zo nodig met een overschrijding van ter plaatse geldende bouwgrenzen, op voorwaarde dat de aanvraag voor een bouwvergunning dan wel de melding indien het een meldingsplichtig bouwwerk betreft, binnen twee jaar na het plaatsvinden van de calamiteit wordt ingediend;
 - een en ander onder de voorwaarden dat:
 1. de afwijking ten opzichte van het plan -behoudens genoemde uitbreidingen- naar aard niet worden vergroot;
 2. het aantal woningen niet wordt vergroot;
 3. bij uitbreiding de bouwhoogte van de bouwwerken niet groter wordt dan voorheen, behoudens geringe vergroting van de hoogte voor zover dit noodzakelijk is ter voldoening aan bouwtechnische voorschriften.

Artikel 25 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in:

- artikel 20 lid 5;
- artikel 21, lid 1;
- artikel 24, lid 1 onder b;

is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 26 Titel

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als:

“Voorschriften bestemmingsplan Europapark”

BIJLAGE 1

basiszoneringslijst

TABEL1_1

SBI	VOLGNR	OMSCHRIJVING	GEUR	STOF	GELUID	C	Z	GEVAAR	VERKEER	VISUEEL	AFSTAND	CAT	B	D	L
0141.1		hoveniersbedrijven	10	10	10			10	1	1	10	1			
221		Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10			0	1	1	10	1			
223		Reproductiebedrijven opgenomen media	10	0	10			0	1	1	10	1			
5020.4	B	Autobeklederijen	10	10	10			10	1	1	10	1			
511		Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10			0	1	1	10	1			
527		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	10	0	10			10	1	1	10	1			
61, 62	A	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	0	0	10			0	2	1	10	1			
6322, 6323		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	0	0	10			0	2	1	10	1			
633		Reisorganisaties	0	0	10			0	1	1	10	1			
642	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10	C		0	1	1	10	1			
70	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10			0	1	1	10	1			
732		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10			0	1	1	10	1			
7484.4		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10			0	2	1	10	1			
9301.3	B	Wasserettes, wassalons	10	0	10			0	1	1	10	1			
9302		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10			0	1	1	10	1			
9303	0	Begrafenisondernemingen:													
9303	1	- uitvaartcentra	0	0	10			0	2	1	10	1			

BIJLAGE 2

staat van horecabedrijven

Categorie I:

Automatiek

Een inrichting waarin bedrijfsmatig door middel van loketverkoop kleine eetwaren voor gebruik ter plaatse en/of elders dan ter plaatse worden verstrekt.

Bar/dancing

Een inrichting als vermeld onder café, met als hoofdzaak het bedrijfsmatig verstrekken van alcoholvrije- en alcoholhoudende dranken voor gebruik ter plaatse, alsmede met de mogelijkheid te dansen.

Discotheek

Een inrichting welke zich in hoofdzaak richt op het bedrijfsmatig geven van gelegenheid tot dansen, al dan niet met live-muziek, en het verstrekken van alcoholvrije en/of alcoholhoudende dranken voor gebruik ter plaatse.

Categorie II:

Restaurant

Een inrichting waarin bedrijfsmatig maaltijden en alcoholvrije- en/of alcoholhoudende dranken voor gebruik ter plaatse worden verstrekt.

Lunchroom

Een inrichting waarin bedrijfsmatig kleine eetwaren en alcoholvrije dranken worden verstrekt voor gebruik ter plaatse en/of elders dan ter plaatse.

Cafeteria/croissanterie

Een inrichting waarin bedrijfsmatig kleine eetwaren en alcoholvrije dranken worden verstrekt ter plaatse en/of elders dan ter plaatse.

Café

Een inrichting waarin bedrijfsmatig in hoofdzaak alcoholvrije- en alcoholhoudende dranken worden verstrekt voor gebruik ter plaatse.

Koffiehuis/alcoholvrij café

Een inrichting waarin bedrijfsmatig alcoholvrije dranken en niet ter plaatse bereide kleine eetwaren worden verstrekt voor gebruik ter plaatse. Het accent ligt op het verstrekken van alcoholvrije dranken.

Categorie III

Afhaalcentrum

Een inrichting waarin bedrijfsmatig maaltijden en kleine eetwaren worden verstrekt voor gebruik elders dan ter plaatse.

IJssalon

Een inrichting waarin ijs wordt verstrekt voor gebruik ter plaatse en elders dan ter plaatse en waarin eventueel alcoholvrije dranken worden verstrekt.

Seizoen-horecabedrijf

Inrichtingen waarin in hoofdzaak seizoen gebonden waren worden verkocht voor gebruik ter plaatse en elders dan ter plaatse en het verstrekken van alcoholvrije- en/of alcoholhoudende dranken voor gebruik ter plaatse.

Bedrijfskantines e.d.

Inrichtingen bij bedrijven welke zijn ingericht ten behoeve van de werknemers/bezoekers van die bedrijven, alwaar kleine eetwaren en alcoholvrije en/of alcoholhoudende dranken voor gebruik ter plaatse worden verstrekt.

Buffetexploitatie in bioscopen e.d. (geen restaurant zijnde)

Een inrichting waarin gedurende bepaalde tijden kleine eetwaren, alcoholvrije en/of alcoholhoudende dranken voor gebruik ter plaatse worden verstrekt.

Buffetexploitatie in buurthuizen/clubhuizen en sociëteiten

Inrichtingen met een sociaal-cultureel doel, waarin naast die sociaal-culturele activiteiten kleine eetwaren, alcoholvrije en/of alcoholhoudende dranken worden geserveerd voor gebruik ter plaatse.

Kantines van sportverenigingen

inrichtingen waarin voor, tijdens en na sportevenementen kleine eetwaren, alcoholvrije- en/of zwak alcoholhoudende dranken worden verstrekt voor gebruik ter plaatse.

Overige consumptie-inrichtingen

Inrichtingen waarin kleine eetwaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt, danwel elders dan ter plaatse, niet zijnde een lunchroom, cafetaria of croissanterie, eventueel in combinatie met de verstrekking van alcoholvrije- en/of alcoholhoudende dranken voor gebruik ter plaatse.

Hotel/Pension

Een inrichting waarin aan personen, tegen vergoeding, nachtverblijf gedurende één of meerdere nachten wordt verleend en/of alcoholhoudende- en/of alcoholvrije dranken en/of maaltijden voor gebruik ter plaatse worden verstrekt.