

# BESTEMMINGSPLAN OOSTERPARKWIJK

Gemeente Groningen  
December 2000

# INHOUD

1. INLEIDING .....	1
2. HISTORIE EN BESCHERMDE STADSGEZICHTEN .....	3
2.1 Inleiding .....	3
2.2 Ontwikkelingen tot 1900.....	3
2.3 De periode 1900-1940.....	4
2.4 De periode vanaf 1940 tot nu.....	8
2.5 Beschermd stadsgezicht Bloemenbuurt .....	9
2.6 Beschermd stadsgezicht Petrus Campersingel/ S.S.Rosensteinlaan.....	11
3. BESTAANDE SITUATIE .....	13
3.1 Inleiding .....	13
3.2 Stedenbouwkundige hoofdpzet.....	13
3.3 Wonen.....	14
3.4 De wijkcentra Linnaeusplein en Wielewaalplein .....	17
3.5 Werk, onderwijs en welzijn .....	17
3.6 Het Damsterdiep .....	18
3.7 De groenstructuur .....	19
4. GEWENSTE ONTWIKKELING.....	21
4.1 Inleiding.....	21
4.2 Beleid .....	22
4.3 Het woongebied.....	23
4.4 De wijkcentra Linnaeusplein en Wielewaalplein.....	28
4.5 Horeca .....	30
4.6 Het Damsterdiep.....	30
4.7 Openbare ruimte en groenstructuur.....	30
5. VERKEERSASPECTEN.....	32
5.1 Algemeen .....	32
5.2 Beleidsuitgangspunten .....	32
5.3 Huidige en gewenste situatie .....	32
5.4 Verkeer en parkeren bij de geprojecteerde nieuwbouwlocaties .....	33
6. MILIEU-ASPECTEN .....	35
6.1 Milieubeleid in de compacte stad .....	35
6.2 Milieuhygiënische aspecten .....	35
6.3 Duurzaam bouwen .....	37

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	38
8. INSPRAAK EN VOOROVERLEG .....	39
8.1 Inspraak.....	39
8.2 Vooroverleg .....	39
8.3 Overige wijzigingen.....	40
9. JURIDISCHE TOELICHTING .....	42
9.1 Algemeen .....	42
9.2 Artikelsgewijze toelichting.....	43
10. VOORSCHRIFTEN.....	49

# 1. INLEIDING

Het voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op de Oosterparkwijk, gelegen ten oosten van de binnenstad.

De wijk kenmerkt zich door een heldere stedenbouwkundige opzet en een hoogwaardige architectonische kwaliteit; delen ervan zijn op 9 mei 2000 dan ook aangewezen als Beschermd stadsgezicht: de Bloemenbuurt en de Petrus Campersingel/S.S.Rosensteinlaan. Voorts komen er diverse jonge monumenten voor.

De wijk neemt een belangrijke plaats in op de stedelijke woningmarkt, vooral voor huishoudens met een laag inkomen. De nabijheid van het stadscentrum, de uitstekende groenvoorzieningen (Oosterpark en Pioenpark) en de woningen met overwegend lage huren hebben ertoe bijgedragen, dat een groot aantal bewoners door de jaren heen in de wijk is blijven wonen.

Toch doet zich een aantal ontwikkelingen voor, met name op het gebied van wonen, detailhandel en bedrijvigheid.

Een deel van de woningvoorraad is qua prijs en grootte eenzijdig en technisch versleten. Er is in de wijk een tekort aan geschikte ouderenwoningen en de bevolkingsopbouw is eenzijdig: er wonen overwegend een- en tweepersoonshuishoudens. Om deze reden is een wijkvernieuwingsplan opgesteld. Dit plan behelst onder meer vervanging en samenvoeging van woningen en aanpassing voor ouderen. Daarnaast zijn woningen geprojecteerd op de plek van het Oosterparkstadion en (in) enkele scholen.

Voorts is verbetering gewenst van de uitstraling van de winkelcentra aan het Wielewaalplein en het Linnaeusplein.

De inzet van dit bestemmingsplan, die voortvloeit uit voornoemde kwaliteiten en knelpunten, is:

- het zoveel mogelijk handhaven en versterken van de bestaande ruimtelijke structuur van de wijk;
- bescherming bieden aan de gebieden binnen de wijk, die zijn aangewezen als Beschermd stadsgezicht;
- het handhaven en versterken van de functionele structuur van de wijk, waarbij het woonkarakter en de tweepolige winkelstructuur het uitgangspunt zijn.

Het plangebied wordt globaal begrensd door waterwegen en belangrijke wegen: aan de noordzijde (de bedrijven aan) het Oosterhamrikkanaal, aan de oostzijde het Van Starckenborgkanaal, aan de zuidzijde het (gedempte) Damsterdiep en aan de westzijde de Petrus Campersingel.

Het woonbuurtje Damsterbuurt en het aangrenzende kantoren-/bedrijventerrein aan het Eemskanaal, beide ten zuiden van het Damsterdiep, zijn niet in het bestemmingsplan opgenomen. Zij hebben een eigen karakter; voor deze gebieden wordt te zijner tijd een afzonderlijk bestemmingsplan opgesteld.

Ook het bedrijventerrein De Vogels zal in een afzonderlijk bestemmingsplan worden opgenomen.

Het is wenselijk om hier, behalve bedrijven, ook de functie wonen te realiseren. Of het mogelijk is, moet worden onderzocht. Momenteel wordt de functie 'wonen' juridisch (Wet geluidhinder) bemoeilijkt door het industrielawaai van de omringende bedrijventerreinen.

Tot slot zijn de bedrijvenlocaties aan de Oosterhamrikkade niet opgenomen, omdat hiervoor op basis van structuurplan 'De stad van straks'(1996) een visie zal worden opgesteld.

De Oosterparkwijk is voorzien van een lappendeken aan veelal verouderde (bestemmings)plannen:

- "Plan van Uitbreiding", vastgesteld door de raad d.d. 27 april 1936, nr.21, goedgekeurd door

- Gedeputeerde Staten d.d. 8 november 1938, nr.52 Kroon;
- "Plan van Uitbreiding", vastgesteld door de raad d.d. 29 augustus 1939, nr. 2, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 5 september 1940 onder nr. F 1525, 1<sup>e</sup> afd;
- "Oosterhoogbrug", vastgesteld door de raad d.d. 27 maart 1950, nr.35, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d.7 juli 1950, nr. 6457/66 1e afd;
- "Van Starckenborghkanaal", vastgesteld door de raad d.d. 6 november 1950, nr.20, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 26 januari 1951, nr.1310 1e afd;
- "Oosterhoogbrug II", vastgesteld door de raad d.d. 28 april 1952, nr.16/I, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 29 augustus 1952, nr. 8406/58 1e afd;
- "Linnaeusplein", vastgesteld door de raad d.d. 1 maart 1954, nr.13, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 7 mei 1954, nr. 5321/39 1e afd.;
- Oosterhoogbrug,3<sup>e</sup> ged.herz.", vastgesteld door de raad d.d. 12 april 1954, nr.26, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 23 juli 1954, nr.7750 1e afd;
- "Damsterdiep", vastgesteld door de raad d.d.1 maart 1954, nr. 12 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 20 augustus 1954, nr.5318/61 1e afd.;
- "Wielewaalplein", vastgesteld door de raad d.d. 9 augustus 1954, nr.14, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 24 december 1954, nr. 14841/X 1e afd.;
- "Oosterhoogbrug", vastgesteld door de raad d.d. 16 mei 1960, nr.13, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 23 september 1960, nr.12853/57 1e afd.;
- "Ripperdalaan", vastgesteld door de raad d.d. 21 februari 1972, nr.14, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 23 januari 1973, nr. 9643/15 2e afd.;
- "Binnenstad", vastgesteld door de raad d.d. 6 februari 1978, nr.32 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d.24 april 1979, nr. 12078/17/1D 2eafd
- "Damsterdiep II", vastgesteld door de raad d.d. 4 september 1978, nr.23, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 25 september 1979, nr. 16713/39/1U 2e afd.;
- "Petrus Campersingel ", vastgesteld door de raad d.d. 8 januari 1979, nr. 8, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 26 februari 1980, nr. 5802/9/23 2e afd.;
- "Zaagmuldersweg", vastgesteld door de raad d.d. 30 juni 1980, nr.44, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 20 januari 1981, nr. 21784/4/1 Y 2e afd.;
- "Oliemuldersweg", vastgesteld door de raad d.d. 7 januari 1980, nr. 12, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d.27 januari 1981, nr. 5074/5/18 2e afd;
- "Oosterhamrikkanaal", vastgesteld door de raad d.d.16 maart 1981, nr. 24, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d.11 mei 1982, nr. 13184/19/1 N 2<sup>e</sup> afd.;
- "Slachthuissterrein", vastgesteld door de raad d.d. 22 oktober 1986, nr. 20, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d.17 februari 1987, nr. 26429/8/15 WPZ;
- "Oostersluis", vastgesteld door de raad d.d. 10 april 1991, nr.14, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d.10 september 1991, nr.10292/37/B16RR,Kroon d.d.28 oktober 1992 nr.9834;
- "Uniforme voorschriften industrieterreinen", vastgesteld door de raad d.d.21 april 1975, nr. 23, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d.22 juni 1976, nr. 14146 LLL 2e afd;
- "Uniforme voorschriften bijgebouwen", vastgesteld door de raad d.d. 7 maart 1977, nr.12, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d 24 april 1978, nr. 12573/29 2e afd;
- "Aanvullende voorschriften gebruik", vastgesteld door de raad d.d. 7 juli 1994, nr.50, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d.20 oktober 1994", nr.14372/1 RRG;
- "Uniforme voorschriften openbaar vaarwater", vastgesteld door de raad d.d. 28 mei 1997, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 25 augustus 1997, nr.97/09203/1.

## **2. HISTORIE EN BESCHERMDE STADSGEZICHTEN**

### **2.1 Inleiding**

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de ontwikkelingsgeschiedenis van de Oosterparkwijk. Deze vormt de basis voor een beschrijving van de Beschermden stadsgezichten Bloemenbuurt en Petrus Campersingel/ S.S.Rosensteinlaan (de paragrafen 2.5 en 2.6) en voor de voorts bestaande situatie in de wijk (hoofdstuk 3).

### **2.2 Ontwikkelingen tot 1900**

De Oosterparkwijk is gebouwd op het vroegere "Oosterhamrik", dat wil zeggen het laaggelegen weiland, ten noordoosten van de Hondsrug. Door de zware klei, de lage ligging en de slechte afwatering was deze polder ongeschikt voor de akkerbouw.

Het gebied werd aan de oostzijde begrensd door de oude loop van de rivier de Hunze, ongeveer op de plaats van het huidige Van Starckenborghkanaal, en aan de zuidzijde door de afwateringstocht van het Oosterhamrik (zie figuur 1). Deze afwateringstocht werd in de vijftiende eeuw vergraven tot het eerste deel van het Damsterdiep, de vaarweg naar Delfzijl.

De verkaveling van het gebied was bloksgewijs. Op de Topografisch-Militaire Kaart 1864 (zie figuur 2) zijn enkele wegen te zien. De weg langs het Damsterdiep vormde de verbinding over land met het noordoosten van de provincie. Verder waren er enkele, vaak slecht begaanbare, landweggetjes: de twee weggetjes die vanaf het Damsterdiep naar het noorden liepen (de huidige Zaagmulders- en Oliemuldersweg), de latere Singelweg langs de stadsgracht (rond de stadswallen) en de oost-westlopende Jacobijnerweg aan de noordzijde (op de plek van de huidige Thomassen à Thuessinklaan).

Langs de zuidkant van het Damsterdiep bevonden zich een aantal zaag- en oliemolens.

Op de hoek van de huidige Petrus Campersingel en de weg langs het Damsterdiep was enige bebouwing aanwezig. Iets verder naar het noorden lag aan de Singelweg een terrein met daarop een limonadefabriek en een directeurswoning.

In 1866 werd, parallel aan het Damsterdiep, begonnen met de aanleg van het Eemskanaal, dat tien jaar later werd geopend. Ongeveer op de plaats van de huidige Europaweg werd een verbinding met het Damsterdiep gegraven. Het Damsterdiep werd - na de slechting van de wallen in 1878 – richting het noorden doorverbonden met het Boterdiep. Dit werd mogelijk door het vergraven van de oostelijke stadsgracht. Delen van de oude stadsgracht zijn nog herkenbaar in de vijvers die het huidige ziekenhuisterrein begrenzen. Langs het nieuwe verbindingskanaal tussen Boterdiep en Damsterdiep werd de Singelweg aangelegd.

Tot de eeuwwisseling werd ten oosten van het nieuwe kanaal slechts weinig gebouwd.

Toen in 1898 van particuliere zijde belangstelling werd getoond voor het bebouwen van enkele percelen langs de Singelweg, maakte de Commissie van Openbare Werken voor het gebied drie plannen. Deze plannen waren vrij eentonig door de reeksen uniforme bouwblokken met rechte straten, die hier en daar waren afgewisseld met een stukje groen.

In de plannen was reeds het Gorechtkanaal geprojecteerd. Het kanaal moest via een bocht naar het verbindingskanaal (zie hiervoor) worden geleid, een idee dat vooruitliep op het Oosterhamrikkanaal. In verband met de afwateringsproblemen en problemen bij de onteigening van de grond werd uiteindelijk van deze plannen afgezien en werd aan particulieren de vrije hand gelaten.

## 2.3 De periode 1900-1940

### Incidentele bebouwing

Begin twintigste eeuw vond ten oosten van de stad incidenteel bebouwing plaats. Zo werd er in 1900 een openbaar slachthuis gebouwd langs de weg naar Delfzijl, ten oosten van het Zaagmulderswegje. In 1903 werd langs de Singelweg het Typografengasthuis gebouwd. De 46 woningen rond een hofje waren bestemd voor gepensioneerde arbeiders uit de grafische industrie.

### Plannen

In 1902 werd de Woningwet van kracht. De gemeente werd verplicht een Plan van uitbreiding te maken. Het jaar daarop diende de directeur Gemeentewerken J.A. Mulock Houwer een algemeen uitbreidingsplan voor de stad in, dat in 1906 door de Raad werd vastgesteld.

Het gebied ten oosten van de binnenstad werd in het Plan van Mulock Houwer voornamelijk gereserveerd voor handel en industrie en de bouw van arbeiderswoningen. Uit de eerdere gemeentelijke plannen (zie paragraaf 2.2) werd het idee van een kanaal direct ten westen van het Zaagmulderswegje overgenomen, het latere Gorechtkanaal. Ter ontsluiting van de laad- en loskaden werden langs dit kanaal spoor- en tramlijnen geprojecteerd. Ten oosten van het Zaagmulderswegje was, behalve langs het Damsterdiep, niets getekend; er was weinig ruimte gereserveerd voor woningen.

Het deelplan voor het gebied ten oosten van de stad werd verschillende keren bijgesteld en uitgebreid. Het laatste (vooroorlogse) deel van de wijk kwam tot stand op basis van een geheel nieuw uitbreidingsplan, opgesteld door H.P.J. Schut en H.P. Berlage uit 1928.

### Infrastructuur

Vóór 1914 waren bij het slachthuis de eerste straten aangelegd, inclusief riolering.

Vanwege uitbreidingsplannen van het Academisch Ziekenhuis in oostelijke richting werd het Plan van Mulock Houwer in 1918 gewijzigd. Het ziekenhuisterrein zou worden vergroot door het dempen van het verbindingskanaal en worden begrensd door een boulevard. Het stratenplan tussen deze boulevard en het nog niet uitgevoerde Gorechtkanaal werd aangepast.

Tussen het Gorechtkanaal en het noordelijke deel van het verbindingskanaal werd in 1925 het westelijk deel van het Oosterhamrikkanaal gerealiseerd. Het oostelijk deel van het Oosterhamrikkanaal kwam aan het eind van de jaren '20 tot stand, vooruitlopend op het graven van het Van Starckenborghkanaal.

Toen het Van Starckenborghkanaal in 1938 was voltooid kon de scheepvaart om de stad heen geleid worden en was het Gorechtkanaal als verbindingsroute niet meer nodig.

In 1925 werd de Petrus Campersingel aangelegd en verdween de oude Singelweg, met uitzondering van het deel waaraan onder meer het Typografengasthuis lag.

### Verzorgingstehuis en woningbouw

Vanaf 1909 werd op basis van het plan Mulock Houwer begonnen met de onteigening en het bouwrijp maken van de gronden tussen het ziekenhuisterrein en het geplande Gorechtkanaal. Pas in 1915 werd in het gebied voor het eerst gebouwd. Aan het eind van het Zaagmulderswegje, midden in de weilanden achter het geplande Gorechtkanaal, verrees in dat jaar een *verzorgingstehuis* voor de opvang van de ernstig zieken onder de allerarmsten, het (latere) Treslinghuis.

### *Gebied achter het geplande Gorechtkanaal*

Toen, ondanks de sterk gestegen woningnood, initiatieven van woningbouwverenigingen en particulieren uitbleven, besloot de gemeenteraad in 1918 tot de bouw van 68 semi-permanente en 29 houten noodwoningen. Dit complex, naar de kleur van de dakpannen het "*Rode Dorp*" genoemd, werd net als het verzorgingstehuis gebouwd achter (ten oosten van) het geplande Gorechtkanaal, een gebied waar in die tijd nog geen plannen voor bestonden. De woningen waren bestemd voor bewoners van krotten uit de rest van de stad.

De wijziging van het Plan van uitbreiding in 1918 omvatte - behalve hiervoor genoemde infrastructurele aanpassingen - ook een verandering in de bestemming van de gronden. Het plan werd uitgebreid met twee grote bouwblokken tussen het geplande Gorechtkanaal en een parallel hieraan gelegen weg ter vervanging van het oude Zaagmulderswegje. Er werd minder ruimte gereserveerd voor de vestiging van handel en industrie en de geplande woningen zouden niet meer uitsluitend voor arbeiders bestemd zijn. Langs de randen van het gebied werden nu ook luxere woningen gepland teneinde een representatief geheel te krijgen.

In 1919 kondigde de gemeente aan achter het Gorechtkanaal, in "plan Oost", zo'n 2000 arbeiderswoningen te willen bouwen, een plan dat in fasen zou worden uitgevoerd.

Nog datzelfde jaar kwam de directeur Gemeentewerken Mulock Houwer met een plan voor de bouw van woningen voor de allerarmsten op een terrein achter het slachthuis. Dit complex, het "*Blauwe Dorp*", bestond uit 76 semi-permanente rug-aan-rug woningen van vier onder één kap (de "boerderijtjes") met daaromheen 96 woningen en vier winkels van hetzelfde type als die van het "*Rode Dorp*". Voor een uitgebreide beschrijving van dit gebied wordt verwezen naar paragraaf 2.5. Dat men haast had en dat daardoor het grondplan van de wijk min of meer toevallig tot stand kwam, bleek uit het in 1920 ingediende plan voor de bouw van nog een blokje van 26 woningen *tussen de Oliemuldersweg en de Wingerdhoek*. Deze woningen waren qua vorm en indeling hetzelfde als de woningen rond de "boerderijtjes".

Verder werden in 1920 door de gemeente aan de (huidige) *Prof. Rankestraat* bij wijze van experiment vier betonwoningen gebouwd. Deze eerste betonwoningen in Groningen staan er nog steeds.

### *Gebied tussen ziekenhuisterrein en gepland Gorechtkanaal*

Ondanks een nieuwe wijziging en aanvulling van het uitbreidingsplan en de aankoop en onteigening van een aantal percelen ten behoeve van de grootscheepse woningbouwplannen (1920) kwam er voorlopig een eind aan de (bouw)activiteit van de gemeente in het gebied ten oosten van het Gorechtkanaal. Het accent werd verplaatst naar het gebied tussen het ziekenhuisterrein en het in aanleg zijnde Gorechtkanaal. Hier werd vanaf 1920 de grond bouwrijp gemaakt en het geplande stratennet aangelegd. De bouw van woningen werd hier overgelaten aan woningbouwverenigingen en particulieren.

Tussen 1922 en 1926 werden alleen ten westen van het Gorechtkanaal woningen gebouwd. Hiervoor waren twee woningbouwverenigingen verantwoordelijk.

De in 1919 opgerichte socialistische woningbouwvereniging "Groningen" startte in 1922 met de bouw van een complex van circa 260 arbeiderswoningen aan de Gerbrand Bakkerstraat en het H.A. Kooijkerplein. Na oplevering bleken ze, gezien de huurprijs, niet bereikbaar voor de laagstbetaalde arbeiders. Het complex werd ontworpen door het architectenbureau Kazemier & Tonkens, dat uiteindelijk een groot deel van de vooroorlogse woningen in de Oosterparkwijk vorm zou geven.

De "Maatschappij tot verbetering van woningtoestanden", die in 1914 was opgericht, bouwde in 1925 in totaal 230 etagewoningen aan de A.P. Fokkerstraat, de Baart de la Faillestraat en de Jan Hissink Jansenstraat. Ook deze woningen werden ontworpen door Kazemier & Tonkens en bewoond door de beter gesitueerde arbeider.

Na de voltooiing van de complexen van de woningbouwverenigingen werd in de rest van het gebied



tussen het Gorechtkanaal en de Petrus Campersingel door particulieren gebouwd. Langs de Prof. Rankestraat, de Petrus Campersingel, de S.S. Rosensteinlaan, het Wouter van Doeverenplein en de Thomassen à Thuessinklaan verrezen middenstandswoningen en herenhuizen. Behalve door Kazemier & Tonkens werden ook veel van deze woningen ontworpen door het bureau van Kuiler & Drewes.

#### *Gebied achter het Gorechtkanaal*

Toen bleek dat de woningen van de woningbouwverenigingen te duur waren voor de laagst-betaalden nam de gemeente zelf het initiatief weer.

In 1925 werd het Plan van uitleg voor de oostzijde van de stad opnieuw gewijzigd. Het stratenplan ten oosten van het Gorechtkanaal werd gewijzigd en uitgebreid tot aan de gemeentegrens, waarvan de grillige loop bepaald werd door de oude bedding van de Hunze. Ook was een groot park geprojecteerd. Langs het Gorechtkanaal waren nog enkele terreinen bestemd voor bedrijvigheid. In het Plan werd ook in detail de stedenbouwkundige opzet opgenomen voor een gemeentelijk complex van ruim 700 goedkope arbeiderswoningen aan weerszijden (noord- en zuidzijde) van het "Blauwe Dorp". Beide complexen worden samen met het "Blauwe Dorp" ook wel aangeduid als "*Bloemenbuurt*". Zij werden ontworpen door gemeente-architect S.J. Bouma, die er in slaagde de beide nieuwe delen goed aan te laten sluiten bij de bestaande bebouwing. Het noordelijk deel uit 1926-1927 bestaat uit plm. 350 woningen en drie winkels en werd inderdaad betrokken door de laagstbetaalde arbeiders. Het zuidelijk deel uit 1927 bestaat uit plm. 350 woningen en vijf winkels. Hier werd de breedte van de straten op last van de rijksoverheid groter dan voorzien; er kwamen toch weer de iets beter gesitueerde arbeiders terecht. De Bloemenbuurt vormt een typisch voorbeeld van een tuindorp (zie paragraaf 2.5).

In 1928 werd een geheel nieuw uitbreidingsplan voor de stad ingediend, dat was gemaakt door de nieuwe directeur Gemeentewerken P. Schut, in samenwerking met de Amsterdamse architect/stedenbouwkundige H.P. Berlage. Op basis van dit plan bouwde woningbouwvereniging "Groningen" van 1930 tot 1933 in drie fasen bijna 700 woningen en vijf winkels *tussen de Irislaan en de Klaprooslaan*.

In een meer uitgewerkte versie van het plan uit 1928 waren ook het Oosterpark en de bouwblokken daaromheen ingevuld. Op basis hiervan werden in 1933-1934 ten *noorden en oosten van het in aanleg zijnde Oosterpark* (zie hieronder) bijna 600 woningen, 4 winkels en 16 bejaardenwoningen gebouwd door woningbouwvereniging "Groningen".

De laatste bouwactiviteit voor de Tweede Wereldoorlog werd gepleegd door de in 1919 opgerichte Rooms Katholieke woningbouwvereniging "Concordia". Deze bouwde in 1938-1939 een complex van bijna 200 woningen aan de *Zaagmuldersweg*.

#### Overige bebouwing

##### \*Scholen

Omdat de wijk snel groeide werd er tussen 1920 en 1940 een groot aantal scholen gebouwd. Het betreft:

- de lagere school aan de Dirk Huizingastraat (1923) naar een ontwerp van J.A. Mulock Houwer.
- de lagere school aan de Dirk Huizingastraat (1925) waarvan het ontwerp van G. Hoekzema Kzn. elementen van de Nieuwe Zakelijkheid vertoont.  
Dit gebouw kreeg in 1927 een extra verdieping en biedt tegenwoordig onderdak aan een M.B.O.-school.
- de lagere school aan de Jan Hissink Jansenstraat (1925), waarvan het ontwerp in de stijl van de Amsterdamse School werd gemaakt door gemeente-architect S.J. Bouma.  
In dit gebouw zijn tegenwoordig kantoren gevestigd.

- de Simon van Hasseltschool aan de Heesterpoort (1927) naar een ontwerp van S.J. Bouma, een belangrijke representant van de Amsterdamse School in Groningen. Hierin is nog steeds een basisschool gevestigd.
- De (gereformeerde) Julianaschool aan de S.S. Rosensteinlaan (1927) in Amsterdamse School-stijl ontworpen door het bureau van Kuiler & Drewes. Het gebouw huisvest tegenwoordig een gemeentelijke basisschool.
- de Ligthartschool aan de Seringenhof (1929), ontworpen door S.J. Bouma in "Dudok"-stijl. In het gebouw is nog steeds een basisschool gevestigd.
- de Van Houtenschool aan de Oliemuldersweg (1931/1932) door S.J. Bouma ontworpen in de stijl van de Nieuwe Zakelijkheid. Het kreeg een bijzondere stedenbouwkundige situering aan een vijver die later werd opgenomen in het Pioenpark.
- de Groen van Prinstererschool aan de Oliemuldersweg (1933), door architect D. Broos ontworpen in de stijl van de Nieuwe Zakelijkheid. Tegenwoordig is in het gebouw een 'denksportcentrum' gevestigd.
- de (Katholieke) St. Franciscusschool aan de Vinkenstraat bij het complex van woningbouwvereniging "Concordia" (1939). De school heeft nog steeds haar oorspronkelijke functie.

#### \*Kerken

In 1927 verrees, tegelijk met en naast de school aan de S.S. Rosensteinlaan, een Gereformeerde kerk met aangebouwde pastorie. Net als de school werd het een markant, op een kruispunt gelegen gebouw, door Kuiler & Drewes vormgegeven in de stijl van de Amsterdamse School.

In 1938 werd op de hoek van de Zaagmuldersweg en de Vinkenstraat (bij het complex van "Concordia") een Rooms Katholieke kerk met een vrijstaande pastorie gebouwd. In de pastorie is tegenwoordig een welzijnsinstelling gevestigd.

#### \*Voorzieningen

Verspreid door de wijk waren als onderdeel van de woningcomplexen *winkels* gebouwd, vaak op de hoeken van de straten. Voor de vestiging van café's werd door de gemeente geen toestemming gegeven. Alleen aan het Damsterdiep bevonden zich enkele, die nog stamden uit de tijd voor de grootschalige ontwikkeling van de wijk. Nadat in 1937 het zuidelijke deel van het Gorechtkanaal gedempt was, werd het *Linnaeusplein* aangelegd, waaraan door de gemeente en woningbouwvereniging "Groningen" een buurthuis werd opgericht. Hierin bevonden zich een volks- en schoolbad, een openbare wasserij, een naai- en kookschool, een muzieklokaal en een grote (film)zaal. Na de Tweede Wereldoorlog werd het sterk verbouwd en vestigde er zich een supermarkt. Verder kende de wijk een aantal *speeltuin- en sportverenigingen*.

Het *Oosterpark*, dat werd aangelegd volgens het uitbreidingsplan van 1932, bood ruimte voor sportvelden en meer 'algemene' recreatie. De aanleg was in 1932 begonnen met de sportvelden aan de Zaagmuldersweg. De rest van het park werd in de jaren daarna aangelegd in het kader van de werkverschaffing. Het park kreeg een symmetrie waarin een (tegenwoordig afgesloten) laan met populieren tussen de sportvelden en een grote vijver de centrale as vormde. Deze symmetrische organisatie werd doorgezet in de twee bouwblokken aan weerszijden van het Mezenplein. Ook het pad ten oosten van de sportvelden werd buiten het park 'doorgetrokken' (Koekoekplein).

In 1928 werd op de hoek van de Hortensialaan en de Zaagmuldersweg als onderdeel van het gemeentelijke complex ten zuidwesten van het "Blauwe Dorp" een politie- annex consultatiebureau gebouwd. Het gebouw werd in de stijl van de Amsterdamse School vormgegeven door S.J. Bouma. Door dezelfde architect werd in 1928 aan het Damsterdiep een rioolgemaal gebouwd in de stijl van de Nieuwe Zakelijkheid.

## 2.4 De periode vanaf 1940 tot nu

De Oosterparkwijk werd na de Tweede Wereldoorlog gedeeltelijk afgemaakt volgens het uitbreidingsplan van Schut en Berlage uit 1932. In dit plan maakte de huidige Oliemuldersweg deel uit van de buitenste ringweg om de stad. Langs het Van Starckenborghkanaal waren industrieterreinen geprojecteerd die van de woonbebouwing gescheiden werden door een groenstrook die als buffer moest fungeren.

Het *Pioenpark*, waartoe al een aanzet bestond, werd volgens dit plan aangelegd. De terreinen hierachter, *tussen het Pioenpark en het Van Starckenborghkanaal*, werden tussen 1952 en 1957 voor het grootste deel met *woningen* bebouwd. Slechts het noordelijke deel van het gebied werd als bedrijfsterrein ontwikkeld. Ook langs het Oosterhamrikkanaal vestigde zich enige bedrijvigheid. De Oliemuldersweg en de verbinding Thomassen à Thuessinklaan-Vinkenstraat kregen niet de belangrijke functie voor het verkeer die gepland was. Het plan is nog wel te herkennen in de breedte van de Vinkenstraat en het noordelijke deel van de Oliemuldersweg. Hetzelfde gold voor de verbinding Dirk Huizingastraat, Hortensialaan en de (extra brede) Resedastraat. De verkeersfunctie hiervan werd 'overgenomen' door de weg langs het Damsterdiep die, na de demping daarvan aan het begin van de jaren '50, verbreed werd.

Op de nog onbebouwde gronden *langs het Gorechtkanaal* werden begin jaren '50 woningen gebouwd, met een muur afgescheiden van het "Rode Dorp". Van het Gorechtkanaal zelf bleven als gevolg van de aanleg van dammen drie langgerekte vijvers over. Sinds het midden van de jaren '50 vond incidenteel enige verbetering van het woningbestand plaats. Nadat in 1969 onder veel protest het "Rode Dorp" gesloopt was en in 1973 op het vrijkomende terrein een *verzorgingstehuis* was gebouwd, werd de hele vooroorlogse Oosterparkwijk aangewezen als stadsvernieuwingsgebied. Vanaf dat moment vond op grote schaal renovatie plaats.

Eind jaren '80 bouwde woningbouwvereniging "Groningen" op het *terrein* van het inmiddels gesloopte *slachthuis* een complex van ongeveer 300 woningen. Tevens werd het Treslinghuis verbouwd tot wooneenheden en uitgebreid met nieuwbouw.

## 2.5 Beschermd stadsgezicht Bloemenbuurt

### *De Bloemenbuurt*

De zogenaamde "Bloemenbuurt" wordt beschouwd als gebied met bijzondere (stedenbouwkundige) waarden. Het Beschermd stadsgezicht Bloemenbuurt wordt begrensd door: de Irislaan (as van de weg) in het noorden; de Oliemuldersweg (as van de weg) in het oosten; de Hortensialaan tot aan de zuidelijke achtererfbegrenzing in het zuiden en de Zaagmuldersweg (as van de weg) in het westen. (zie Kaartbijlage C).

Het stedenbouwkundig concept van de "Bloemenbuurt" - open lage bebouwing, omringd door iets hogere, gesloten bebouwing - is gebaseerd op de formele aspecten van de vroeg twintigste-eeuwse traditie van de Tuinstadbeweging.

Het centrum van de buurt wordt gevormd door het zogenaamde "Blauwe Dorp". Dit complex is één van de vroegste complexen woningwetwoningen in Groningen en werd in 1919 voor de gemeente grotendeels ontworpen door S.J. Bouma. Het bestaat uit 176 woningen waarvan 76 oorspronkelijk voor tijdelijke bewoning bestemd waren.

De kern van dit complex wordt gevormd door een open rechthoekig plein van circa 45 x 60 meter dat omzoomd is door populieren (de Lindenhof). Aan weerskanten hiervan staan 19 gebouwen met elk vier woningen onder één kap (rug-aan-rugwoningen). Deze werden vrij in het groen gegroepeerd en kregen tuintjes rondom. Hun architectonische vormgeving en plattegronden zijn ontleend aan de boerderijbouw. In de volksmond worden ze dan ook "de boerderijtjes" genoemd. Zij zijn ontworpen door Mulock Houwer. De woningen zijn opgetrokken in twee bouwlagen in een helder rode baksteen en zijn gebouwd in een karakteristieke, landelijk aandoende stijl. De kappen kregen wolfseinden en driehoekige houten dakkapellen met groen geverfde houten topgevelbeschielingen. Met de boerderijtjes heeft het hele complex daardoor echt een besloten, dorps karakter gekregen. Na op de nominatie te hebben gestaan om gesloopt te worden, werd in 1979-1980 de beslissing genomen het complex vanwege haar unieke karakter te handhaven. Er werd een renovatieplan uitgevoerd waarbij de woningen twee aan twee werden samengetrokken. Het 'aparte' boerderijtje aan de noordzijde van de Lindenhof werd verbouwd tot wijkcentrum.

De "boerderijtjes" worden omringd door een krans van woningen aan het Meidoornpad, het Graspad en de Wingerdhoek. Deze woningen zijn in blokjes van twee en vier, afwisselend vrijstaand en aaneengesloten, geplaatst; op markante plaatsen, met name in de hoeken, aan de uiteinden van de straten en tegenover het open plein zijn blokjes uit de rooilijn geplaatst.

De complexen ten noordwesten en ten zuidoosten van het "Blauwe Dorp" zijn respectievelijk in 1926 en 1927 aangelegd. Deze (gemeentelijke) plannen werden gemaakt door S.J. Bouma. Beide complexen sluiten op fraaie wijze aan bij het landelijke karakter van de "boerderijtjes" en vormen door de stedenbouwkundige opzet samen met het "Blauwe Dorp" een compleet tuindorp. De directe aansluitingen op de boerderijtjes zijn verkregen door trapsgewijze verspringingen in de rooilijn, waarbij de Lindenhof als centrale as fungeert. Deze as is zowel in noordelijke als zuidelijke richting voortgezet als respectievelijk Lindenlaan, Jasmijnpad/Azaleapad en Dahliastraat. Ook wat bebouwingshoogte betreft zijn de overgangen harmonieus.

In het noordelijke deel wordt de monotonie van de lange Goudsbloem- en Zonnebloemstraat doorbroken doordat deze straten op een drietal punten zijn verbreed tot hofachtige pleintjes: het Stokroosplein, de Fuchsiahof en de Geraniumhof.

Het rechthoekige Stokroosplein vormt een oostelijke entree tot de wijk. De hofachtige vorm wordt nog eens extra geaccentueerd door een omkadering in de vorm van gebogen bakstenen muurtjes. De aan drie zijden aaneengesloten lage eengezinswoningen zijn bijzonder gevarieerd vormgegeven, waarbij contrasterend gebruik is gemaakt van gekleurde baksteensoorten. Voorts is een dubbel poortgebouw opgenomen in de aaneengesloten wanden van de Lindenlaan als ontsluiting van de

hierachter gelegen eengezinswoningen aan de Goudsbloemstraat en de Zonnebloemstraat. De laagbouw wordt in het noorden en zuiden (Irislaan en Hortensialaan) afgesloten door middel van etagewoningen. De gevelwanden hiervan zijn plastisch vormgegeven in Amsterdamse Schoolstijl met de voor deze stijl karakteristieke portalen.

#### *Nadere typering van de te beschermen waarden*

Het goed bewaard gebleven originele stedenbouwkundige concept en de architectonisch samenhangende bebouwing van de Bloemenbuurt bepalen het hoogwaardige beeld en het karakter van deze bijzondere woonwijk uit de jaren twintig. De drie delen vormen samen een tuindorpachtige opzet, waarin het bebouwingsbeeld in de stijl van de Amsterdamse School zeer gevarieerd is.

Typerend zijn:

- de stedenbouwkundige opzet van de kern van de Bloemenbuurt, bestaande uit de “boerderijtjes”, in een losse verkaveling gegroepeerd rondom een groen rechthoekig plein, de Lindenhof;
- het stedenbouwkundig concept van de Bloemenbuurt als geheel, waarvan de hoofdopzet geënt is op de Tuinstadbeweging, in nauwe samenhang met de bijzondere architectonische kwaliteit van de bebouwing van de complexen in de stijl van de Amsterdamse School;
- de bijzondere structuur, variatie en zichtassen van de door de buurt verspreid liggende hofjes, poortgebouwen, pleintjes en plantsoentjes met groenvoorzieningen en bakstenen muurtjes;
- de architectonische waarde en de bijzondere stedenbouwkundige situering van het schoolgebouw aan de Heesterpoort en de winkels aan de randen van de buurt;
- de contrastwerking tussen de hogere en lagere woningcomplexen en het gevarieerde bebouwingsbeeld;
- de gevarieerde toepassing van verschillende soorten en kleuren baksteen, metselverbanden en van diverse kapvormen;
- de profielen van de hoofdstraten (Hortensialaan en Irislaan): gesloten gevelwand - kleine voortuinen met erfafscheiding, bestaande uit ligusterheggen - trottoir, voorzien van boombeplanting - straat - trottoir, voorzien van boombeplanting - kleine voortuinen met erfafscheiding, bestaande uit ligusterheggen - gesloten gevelwand;
- de profielen van de Goudsbloemstraat en de Begoniastraat: gesloten gevelwand - trottoir - straat - trottoir - gesloten gevelwand.

#### *Waardering*

De "Bloemenbuurt" is aangewezen als gebied met bijzondere (stedenbouwkundige) waarden vanwege haar betekenis voor de geschiedenis van de vroeg twintigste-eeuwse volkswoningbouw en stedenbouw als planmatig, volgens de traditie van de tuinstadbeweging, opgezette woonwijk, alsmede vanwege haar grote architectuur-historische waarde.

De buurt is een gaaf voorbeeld van een arbeiderswijk uit de jaren twintig van deze eeuw, die tot stand is gekomen volgens een origineel stedenbouwkundig plan waarbij twee, volgens dezelfde stedenbouwkundige principes vormgegeven, delen met totaal verschillende architectonisch samenhangende bebouwing harmonieus met elkaar zijn verweven. De stedenbouwkundige structuur van de delen is goed bewaard gebleven evenals de architectonisch samenhangende bebouwing.

## 2.6 Beschermd stadsgezicht Petrus Campersingel/S.S. Rosensteinlaan

### *Begrenzing*

Het Beschermd stadsgezicht Petrus Campersingel/S.S. Rosensteinlaan wordt globaal begrensd door: de groenstrook met water langs de westzijde van de Petrus Campersingel/ S.S. Rosensteinlaan in het westen; de kruising Antonius Deusinglaan/ E.Thomassen à Thuessinklaan in het noorden; de bebouwing aan de S.S. Rosensteinlaan/ Petrus Campersingel tot de achtererfbegrenzings, inclusief het H.A. Kooijkerplein in het oosten, en het perceel op de hoek Petrus Campersingel/ Damsterdiep in het zuiden. Het nieuwbouwcomplex Petrus Campersingel nr. 131 aan de zuidoostkant van het gebied valt buiten het Beschermd stadsgezicht (zie kaartbijlage C, Beschermd stadsgezichten, monumenten en beeldbepalende panden).

Een smalle rand aan de westzijde van het Beschermd stadsgezicht Petrus Campersingel/ S.S. Rosensteinlaan ligt in bestemmingsplan voor het Academisch Ziekenhuis, c.q. bestemmingsplan Oostersingel o.z. (AZG). Dat bestemmingsplan biedt voldoende bescherming voor deze rand, die dan ook niet in het voorliggende bestemmingsplan is opgenomen.

### *Nadere typering van de te beschermen waarden*

De Petrus Campersingel/S.S. Rosensteinlaan vormt een gaaf en zeldzaam voorbeeld van een stedenbouwkundige structuur uit de jaren twintig van deze eeuw met eveneens gave, architectonisch samenhangende uniforme bebouwing en groenvoorzieningen. Opmerkelijk is de schaal van de gebogen, langgerekte wand die de oostkant van de binnenstad omarmt.

Typerend zijn:

- de grootschalige stedenbouwkundige structuur van de langgerekte, flauw gebogen route van de Petrus Campersingel/S.S. Rosensteinlaan met het karakter van een boulevard en de daaraan gelegen uniforme, samenhangende bebouwing uit de jaren twintig van deze eeuw met bijbehorende groenvoorzieningen;
- de architectonische kwaliteit, gaafheid en zeldzaamheid van de langgerekte, uniforme gebogen gevelwand;
- het karakteristieke profiel van de Petrus Campersingel, van west naar oost: water - oplopende walkant - fietspad - groenstrook met boombeplanting - rijbaan - bestrate berm - fietspad - trottoir met boombeplanting - voorerfafscheiding, bestaande uit ligusterheggen, bakstenen muurtjes en houten toegangshekjes - voortuin - gevelwand;
- de nog zichtbare oude structuur van het beloop van het voormalige verbindingskanaal in het zuidoostelijke deel, te herkennen aan de rooilijn van de oudere bebouwing en het groene gazon hiervoor met dikke lindebomen;
- de vijverpartij ten westen van de singel met oplopende walkant en de bakstenen trappartij naar de vijver tegenover het H.A. Kooijkerplein;
- de karakteristieke boombeplanting, bestaande uit lindebomen waaronder een aantal zeldzame exemplaren dikke lindebomen;
- de voorerfafscheiding van de voortuinen, bestaande uit ligusterheggen, bakstenen muurtjes en houten toegangshekjes en het door boombeplanting en ligusterheggen omzoomde H.A. Kooijkerplein;
- de zichtassen van de drie radiaalstraten die georiënteerd zijn op de Martinitoren;
- de belangrijke stedenbouwkundige elementen ('boeksteunen') aan het begin en eind van de wand, respectievelijk de hoekbebouwing aan de kruising Petrus Campersingel/Damsterdiep (gebouw met woningen) en het kerkgebouw van de gereformeerde Oosterkerk aan de kruising S.S.Rosensteinlaan /E. Thomassen à Thuessinklaan;
- de relatie met het achter de wand gelegen Monumenten Inventarisatie Project (MIP)-gebied, bestaande uit complexen voormalige arbeiderswoningen.

### *Waardering*

Het gebied Petrus Campersingel/S.S. Rosensteinlaan is een bijzonder gaaf voorbeeld van een stedenbouwkundige structuur met architectonisch samenhangende bebouwing en hierop afgestemde groenvoorzieningen uit het eind van de jaren twintig van deze eeuw. De schaal en afmetingen van de monumentale wand, die de binnenstad aan de oostkant omarmt, is imposant. Het gebied Petrus Campersingel/S.S. Rosensteinlaan is als zodanig van belang vanwege haar betekenis voor de geschiedenis van de stedenbouw uit de jaren twintig van deze eeuw en vanwege de zeldzaamheid en de gaafheid van het ruimtelijk concept.

### **3. BESTAANDE SITUATIE**

#### **3.1 Inleiding**

De analyse van de bestaande situatie van de Oosterparkwijk maakt het mogelijk om de belangrijkste doelstellingen voor dit bestemmingsplan op een rij te zetten. De waardevolle stedenbouwkundige opzet wordt beschreven in paragraaf 3.2. Vervolgens wordt stilgestaan bij het wonen, de wijkcentra Linnaeusplein en Wielewaalplein, en werk, onderwijs en welzijn (de paragrafen 3.3 tot en met 3.5). In verband met de wijkvernieuwingsplannen, die vooral een herstructurering van de woningvoorraad inhouden, wordt met name aan het woongebied aandacht besteed. De locatie Damsterdiep komt afzonderlijk aan bod (paragraaf 3.6). Tot slot wordt de groenstructuur beschreven (paragraaf 3.7). Op basis van de beschrijving van de waardevolle elementen en de knelpunten wordt in hoofdstuk 4 de gewenste ontwikkeling beschreven.

#### **3.2 Stedenbouwkundige hoofdopzet**

De begrenzing van de Oosterparkwijk wordt globaal gevormd door: (de bedrijven aan) het Oosterhamrikkanaal - aan de noordzijde, het Van Starckenborghkanaal aan de oostzijde en aan de zuid- en westzijde de belangrijke verkeersverbindingen Damsterdiep en Petrus Campersingel. Het Oosterhamrikkanaal vormt een duidelijke scheiding met de Korrewegwijk, maar de barrièrewerking hiervan wordt verzacht door de drie bruggen die erover aangelegd zijn. Het Damsterdiep vormt een belangrijke in- en uitvalsweg van de stad. De Petrus Campersingel maakt deel uit van een doorgaande verbinding tussen het oosten en (noord)westen van de stad. Ten gevolge van de aanwezigheid van het Academisch Ziekenhuis op de voormalige vestingwallen is de relatie van de wijk met het stadscentrum jarenlang problematisch geweest. De ontwikkelingen van de laatste jaren rond het nieuwe Academisch Ziekenhuis Groningen (AZG) vormen een grote verbetering op dit punt.

Binnen de wijk vormen de wegen de stedenbouwkundige hoofdstructuur. Zij zijn van betekenis op buurtniveau, soms op wijkniveau en door hun hiërarchische afleesbaarheid van belang. De Zaagmuldersweg en de Oliemuldersweg vormen de hoofdontsluitingen; zij verzorgen de relatie met de stad en de omringende wijken. De ontsluiting van de verschillende woonbuurten is veelal gekoppeld aan deze routes. Beide zijn in stedenbouwkundige zin van bijzondere betekenis, samen met de verbindingroutes, c.q. de Dirk Huizingastraat die uitkomt op het Linnaeusplein, en de Thomassen à Thuessinklaan die uitmondt op het Wielewaalplein. De Zaagmuldersweg is de belangrijkste wijkontsluitingsroute. Deze ligt centraal in de wijk en koppelt de beide wijkcentra aan elkaar; het belangrijkste park van de wijk (het "Oosterpark") ligt nog steeds voelbaar aan deze route, ondanks de duidelijke aanwezigheid van het voetbalstadion en ondanks het feit dat het park vanaf deze zijde niet meer echt openbaar is. De Oliemuldersweg is gekoppeld aan het groen van het Pioenpark. Dit park, voorheen voorzien als ringwegtracé in het plan "Berlage", vormt één van de concentrische cirkels in de stad.

Er is een grote ruimtelijke en architectonische samenhang in de wijk. Per buurt en ook voor de wijk bestaat een duidelijke hiërarchie van straten, waarbij straathoeken gemarkeerd worden door hogere bebouwing en straten overgaan in pleinen. Binnen de afzonderlijke buurten zijn de woonstraten in stedenbouwkundige zin gelijkwaardig aan elkaar. De peiler voor het ruimtelijk systeem is in hoge mate de straat.



De bouwwijze is, met uitzondering van de Bloemenbuurt, in principe voor het hele woongebied hetzelfde. De Bloemenbuurt vormt een typisch voorbeeld van een tuindorp. Het grootste gedeelte van de wijk heeft echter een meer stedelijk karakter, bijvoorbeeld de Gerbrand Bakkerstraat, de J. Baart de la Faillestraat en omstreken en de Vogelbuurt. Deze buurten zijn aangelegd volgens "het geheel nieuwe uitbreidingsplan" van H.P.J. Schut en H.P. Berlage uit 1928. De buurten zijn aan de randen bebouwd met beneden- en bovenwoningen van het zogenaamde Groningse type (2 bovenwoningen op 1 benedenwoning), terwijl hier en daar blokken eengezinswoningen staan. De ruimtelijke structuur en de architectuur van de wijk als geheel is sterk thematisch. Er bestaat een duidelijk onderscheid tussen de verschillende buurten. Maar overal bestaat er samenhang tussen stedenbouw, architectuur en openbare ruimte. Dit geeft de wijk ten opzichte van de rest van de stad een eigen gezicht. De ruimtelijke herkenbaarheid van de wijk zorgt mede voor de sfeer die er heerst, voor een zekere verbondenheid van de bewoners met de wijk en voor een zekere sociale structuur, met name binnen de te onderscheiden buurten.

### **3.3 Wonen**

#### *Onderhoudsstaat en grootte van de woningen*

De Oosterparkwijk telt op dit moment een kleine 6.000 wooneenheden waarin iets meer dan 10.000 burgers wonen. Van de bijna 6.000 woningen in de wijk is maar liefst 51 procent gebouwd vóór de Tweede Wereldoorlog, in een tijd dat kleinschaligheid troef was. Die kleinschaligheid blijkt ook uit het aantal beschikbare vierkante meters per woning. Van de huidige woningvoorraad in de wijk heeft 71 procent een woonoppervlak onder de 80 vierkante meter; de woningen zijn daarmee naar de huidige normen eigenlijk te klein voor grotere (gezins)-huishoudens. Bovendien zijn de woningen weinig gedifferentieerd qua uitvoering, indeling en prijs, erg gehorig en dicht op elkaar gebouwd. In een aantal buurten zijn woningen aanwezig, die door hun ouderdom bouwtechnisch aan een ingreep toe zijn. Het gaat hierbij met name om de woningen in de Gerbrand Bakkerstraat en de randwoningen in de Bloemenbuurt.

Dat de meeste huizen krap zijn, komt tot uitdrukking in de lage gemiddelde woningbezetting. In de Oosterparkwijk bedraagt deze gemiddelde bezetting 1,7 inwoner per woning, terwijl die in de stad als geheel op 2,1 ligt. Als we de huidige woningvoorraad qua vestigingsklimaat beoordelen, is de Oosterparkwijk dus een wijk die vooral geschikt is voor één- en tweepersoonshuishoudens.

#### *Eigendomsverhoudingen*

Van alle woningen in de wijk is 73 procent in handen van een woningbouwcorporatie, met name Nijestee/Domein Woondiensten, terwijl nog eens 14 procent wordt verhuurd door institutionele beleggers en particuliere verhuurders. Het eigen woningbezit ligt rond de 13 procent; dit is 2,5 keer lager dan het gemiddelde eigen bezit in de stad (33 procent). De Oosterparkwijk is dus nagenoeg ontoegankelijk voor de groeiende groep burgers die in een eigen huis wil wonen.

#### *Woonlasten en inkomens*

Omdat het gros van de woningen in het Oosterpark qua oppervlakte minder dan 80 vierkante meter beslaat, zijn ook de gemiddelde woonlasten verhoudingsgewijze laag. Van de bijna 4.500 woningen die in handen zijn van de corporaties heeft 10 procent een huur beneden de 400 gulden en nog eens 64 procent een huur tussen de 400 en 600 gulden per maand. In totaal behoort 75 procent van het corporatieve bezit tot de woningen die in eerste aanleg bedoeld zijn voor huurders met een inkomen op het sociale minimum. We zien dan ook dat met name alleenstaande

uitkeringsgerechtigden en studenten de vrijgekomen woonruimte in de wijk bezetten. De keerzijde van het succesvolle toewijzingsbeleid, in termen van evenwicht tussen inkomen en woonlasten, is dat de inkomensverdeling in de wijk steeds eenzijdiger wordt.

Daarentegen kent de wijk haast geen inwoners met een hoger inkomen. De groep met een hoog inkomen bedraagt ongeveer acht procent en is half zo groot als in de stad als geheel.

De koopkracht(ontwikkeling) in de Oosterparkwijk blijft daardoor duidelijk achter bij vele andere wijken in de stad. Als gevolg daarvan verslechtert het economisch draagvlak voor ondernemers. Op termijn heeft deze ontwikkeling tot gevolg dat het aanbod aan wijkvoorzieningen verder zal verschromelen.

### *Woningtypen en leegstand*

Het gegeven dat de stad Groningen anno 1999 nog steeds een groot aandeel huurwoningen telt en steeds meer mensen op zoek gaan naar een koopwoning leidt sinds een aantal jaren tot een dreigende leegstand in de sociale sector. Het is deze ontwikkeling die ook in de stedelijke volkshuisvestingsnota 'Thuis in de stad' wordt gesignaleerd en de directe aanleiding vormt voor het afgesloten convenant tussen woningcorporaties en gemeente en de noodzaak tot wijkvernieuwing.

Op dit moment bedraagt de stedelijke leegstand 4,6 procent. In de Oosterparkwijk is de leegstand met 4,3 procent een fractie lager. Leegstand dreigt vooral in de zogenaamde gestapelde woningvoorraad, die in de Oosterparkwijk vaker voorkomt dan in de stad als geheel. Het aantal boven-/benedenwoningen ligt met 40 procent bijna twee keer zo hoog als in de rest van de stad, terwijl ook het aandeel portiekwoningen met 34 procent boven het stedelijk gemiddelde ligt. Ondanks het feit dat extreme leegstand in de wijk op dit moment geen thema is, kunnen we op basis van de huidige ontwikkelingen wel concluderen dat het grote aandeel gestapelde woningen bij ongewijzigd beleid op termijn tot een grote(re) leegstand zal leiden.

### *Woonduur en mutatiegraad*

Traditiegetrouw heeft de Oosterparkwijk altijd honkvaste bewoners gekend. Zo woont rond de dertig procent van de bewoners hier al meer dan 20 jaar. De laatste twee jaar zien we echter verschuivingen in dit beeld optreden.

Met name het aandeel bewoners dat korter dan één jaar in hun huidige woning in de Oosterparkwijk woont, nu 17 procent, stijgt. In 1993 lag dit percentage nog op 12 procent.

De toegenomen migratie blijkt ook uit de verhuisbewegingen naar en uit de wijk. In 1997 vertrok 12,3 procent van de bewoners naar elders tegen 10,3 procent stedelijk.

Voor de wijkvernieuwing in de Oosterparkwijk is onlangs een woonwensenonderzoek gehouden onder de huidige bewoners. Uit de voorlopige uitkomsten blijkt dat ruim de helft van de huidige bewoners van plan is om binnen vijf jaar te verhuizen. De meeste ondervraagden geven daarbij aan dat hun financiële mogelijkheden voor het betrekken van een nieuwe woning beperkt zijn. Bijna een kwart van de populatie wil graag in de wijk zelf een andere woning betrekken.

Voor 18 procent van de potentiële verhuizers is werk of studie het voornaamste vertrekmotief.

Bijna 17 procent geeft aan dat de te kleine woning de belangrijkste reden is. Verder wil circa 36 procent van de huidige huurders op termijn verhuizen naar een koopwoning, die in de wijk zelf echter nauwelijks te vinden is. Het merendeel geeft echter ook voor de toekomstige woning een voorkeur voor een huurwoning op.

### *Bevolkingsopbouw*

De leeftijdsopbouw van de bevolking in de Oosterparkwijk wijkt af van die in de stad als geheel. Met name het aandeel jongeren in de leeftijd tot achttien jaar (11 procent) blijft fors achter bij het

stedelijke gemiddelde van 18 procent. Het moge duidelijk zijn dat het huidige Oosterpark verre van een gezinswijk is.

De groep in de leeftijd tussen de 25 en 34 jaar is oververtegenwoordigd. Het gros van deze groep heeft, zoals eerder opgemerkt, een (zeer) laag inkomen; het betreft studenten of uitkeringsafhankelijken.

De leeftijdscategorie daarboven, bewoners van 35 tot 54 jaar, is weer ondervertegenwoordigd. Met name de gezinsvormers onder hen verlaten de wijk op zoek naar ruimere huisvesting. In de afgelopen tien jaren is het aantal gezinshuishoudens in de wijk bijna gehalveerd (van 830 huishoudens in 1989 naar 470 huishoudens in 1998).

Onder de 55 tot 64 jarigen wijkt het bevolkingsbeeld niet af van het stedelijke patroon.

De groep die de seniorenleeftijd heeft bereikt, is juist weer groter dan het stedelijke gemiddelde. Met name in deze leeftijdsgroep treffen we het zeer honkvaste deel van de Oosterparkbewoners aan.

### *De buurten in de Oosterparkwijk*

De Bloemenbuurt (Plan Oost), van oudsher de kern van de Oosterparkwijk en gekenmerkt door mooie architectuur en een kleinschalig karakter, is aangewezen als Beschermd stadsgezicht. De boerderijtjes in het Blauwe Dorp zijn jong monument. Het belangrijkste woningtype in de buurt betreft boven- en benedenwoningen.

Aan de rand van de Bloemenbuurt bevindt zich op het voormalige slachthuisterrein aan de Slachthuisstraat een complex woningen dat afwijkt van de wijk door zijn hedendaagse architectuur.

De Vogelbuurt ligt tussen het Pioenpark, het Oosterpark en de Oosterhamrikkade. Ook in deze buurt worden vooral boven- en benedenwoningen aangetroffen.

De Florabuurt ligt tussen het Pioenpark en het Van Starckenborghkanaal en is dicht bebouwd. De woningvoorraad wordt gedomineerd door portiekwoningen daterend van vlak na de Tweede Wereldoorlog. Veel oorspronkelijke bewoners, die na de oplevering de woningen hebben betrokken, wonen er nog steeds. De buurt is hierdoor sterk vergrijsd. In de buurt staan enkele zeer kleine bejaardenwoningen. De voorzieningen liggen op tamelijk grote afstand. Domein Woondiensten is in 1997 begonnen met de verkoop van 223 portiekwoningen aan de Florakade. De Gorechtbuurt, gelegen tussen de Petrus Campersingel en de Zaagmuldersweg, herbergt het meeste particuliere bezit in de Oosterparkwijk. Naast eigenaar-bewoners zijn ook particuliere en institutionele beleggers eigenaar. De corporatieve woningen treffen we aan in de Gerbrand Bakkerstraat, J.B. de la Faillestraat, A.P. Fokkerstraat en langs de Zaagmuldersweg. Het woningtype betreft vooral boven- en benedenwoningen en portiekwoningen.

Op de plek van de oude bibliotheek aan de Zaagmuldersweg zijn 5 huurwoningen voor senioren gebouwd.

### *Nieuwe locaties ten behoeve van woningbouw*

In de wijk komt een aantal locaties beschikbaar voor woningbouw: het Oosterparkstadion en leegkomende schoolgebouwen. Voorts was het zogenaamde H-blok, gelegen tussen de Pioen-, Narcis-, Hyacinth- en Crocusstraat stedenbouwkundig slecht gesitueerd; het blok is inmiddels gesloopt en komt ook beschikbaar voor nieuwe woningen. Op deze ontwikkelingen wordt ingegaan in hoofdstuk 4.

### **3.4 De wijkcentra Linnaeusplein en Wielewaalplein**

De Oosterparkwijk kende van oudsher een structuur met relatief veel winkelpandjes. Net als in andere vooroorlogse wijken staan deze winkels al jaren onder druk, waardoor zij sterk in aantal zijn afgenomen.

De oorzaak is de schaalvergroting in de detailhandel, met onder meer concurrentie van elders gelegen winkelclusters, en een afnemend draagvlak door afnemende bewonersaantallen (gezinsverdunding). Daarnaast ligt de oorzaak in het vertrek van de meer koopkrachtige bewoners en de gelijktijdige instroom van minder draagkrachtige éénpersoonshuishoudens, wat leidt tot negatieve effecten op de omzet. Een deel van de voormalige winkels heeft een woonbestemming gekregen. Het verdwijnen van de (detailhandels)bedrijven heeft gezorgd voor een verarming van de buurtcontacten en de sociale structuur in de wijk.

Kenmerkend voor de Oosterparkwijk is dat de wijkcentra zijn gesitueerd op een centrale plek in de wijk, op de kruising van wijkontsluitingsroutes, aan of bij het water, aan een stedenbouwkundige as en dat zij worden gemarkeerd door hoogbouw.

Naast winkels zijn ook andere voorzieningen, zoals ouderenvoorzieningen, steeds meer geconcentreerd rond het Linnaeusplein en Wielewaalplein. Doordat deze twee plekken centraal zijn gelegen op een kruising van wijkontsluitingsroutes zijn zij optimaal bereikbaar.

De hoogbouw bij het Wielewaalplein markeert op het kruispunt van Zaagmuldersweg en water zowel de aanwezigheid van het winkelcentrum als de entree van de wijk vanuit de Korrewegwijk.

Zowel het Linnaeusplein als het Wielewaalplein vertonen sporen van functionele en fysieke slijtage. Ook de inrichting van de openbare ruimte laat hier en daar te wensen over.

Voor het Linnaeusplein bestaan plannen om op de plaats van het voormalige kerkgebouw - nu de plek van een supermarkt - en de aanliggende locatie van een ander kerkgebouw een iets grotere supermarkt terug te bouwen met daarboven seniorenwoningen, deels in de huur-, deels in de koopsector. Nieuwbouw kan, met de nieuwe architectonische beelden die daarbij horen, de ontwikkelingsgeschiedenis van dit stadsdeel duidelijk maken. De grote variatie in architectonische beelden van dit plein onderstreept het, qua functie en qua stedelijke allure bijzondere, karakter van dit plein ten opzichte van de omringende woonbuurten.

Terwijl bij het Linnaeusplein upgrading al van de grond begint te komen, is dit bij het Wielewaalplein nog niet het geval, hoewel daar de functionele slijtage het grootst is. Bovendien lijkt ook de openbare ruimte toe te zijn aan een grote opknapbeurt om een eigentijdser uitstraling te kunnen realiseren.

### **3.5 Werk, onderwijs en welzijn**

Door de wijkvernieuwing ontstaat de gelegenheid om de oude structuur in de wijk van winkel- en bedrijfsruimten in de hoekwoningen terug te brengen. Meer bedrijvigheid leidt tot een sterkere sociale structuur en vergroot de activiteiten in de wijk.

Voor de onderwijsvoorzieningen is het proces van concentratie nog volop gaande. Een aantal schoolgebouwen heeft inmiddels een andere functie. Daarmee wordt het onderwijs net als de winkelvoorzieningen in plaats van buurtfunctie tot een functie die van betekenis is op het niveau van de hele wijk.

De zogenoemde Vensterschool in het Pioenpark is een exponent van deze ontwikkeling; de school hoort tot de primaire functies van de wijk. De uitbouw van de Oosterparkschool tot Vensterschool heeft geleid tot een zeer goede facilitaire voorziening.

De recente vestiging van de openbare Bibliotheek en het kunstencentrum in het voormalige Noorderbad heeft het aanbod voor de Oosterparkers een goede impuls gegeven. Ook voor de oudere wijkbewoners zijn er voldoende mogelijkheden voor ontspanning en sociaal contact buiten de deur. Het wijkcentrum in het Treslinghuis en het verzorgingshuis het Oosterparkheem vervullen hierbij een belangrijke rol.

### 3.6 Het Damsterdiep

Vaak is het zo dat de van verre naar de stad toe leidende, veelal historische, land- en waterwegen zich binnen het stedelijke, dichtbebouwde gebied als radialen tot aan de eigenlijke stadskern voortzetten. Samen met enkele belangrijke concentrische ruimtelijke elementen, zoals bijvoorbeeld de ringweg, het Van Starckenborghkanaal, het voormalige ringwegtracé uit het plan "Berlage" en de zone van de oude vestingwerken vormen de radialen de hoofdstructuur van de stad en zijn ze veelal beeldbepalend voor de aanliggende wijken. Deze structuur is van groot belang voor de oriëntatie en voor het beeld dat de mensen van de stad hebben, waarbij elke route, komend vanuit verschillende landschappen, zijn eigen karakteristieke onderbrekingen, kruisingen en vooral ook gebouwen heeft.

Algemene kenmerken van de radialen zijn dat:

- randbebouwing de route begeleidt;
- naarmate het centrum dicht genaderd wordt de begeleidende bebouwing ouder en het groen gecultiveerder wordt en er een toename plaatsvindt van bebouwingsdichtheid en functies;
- er vaak één of meer karakteristieke onderbrekingen en oriëntatiepunten in de route zitten;
- er een aantal momenten in de route zitten die voelbaar en zichtbaar maken dat het centrum van de stad genaderd wordt.

Het Damsterdiep is één van de oude radialen waarlangs de stad zich ontwikkeld heeft. Het is de belangrijkste route tussen de stad en noord-oost Groningen (op regionaal niveau). Het is ook als ontsluitingsweg/bereikbaarheidsroute tussen de stad en een aantal wijken (Oosterparkwijk, Ulgersmaborg en Lewenborg) van groot belang.

De algemene kenmerken van de radialen komen bij de route Damsterdiep maar ten dele uit de verf. Na een relatief lange aanrijroute met een zichtlijn op de Martinitoren is er bij de sluisen een plek, die in de beleving van passanten de entree van de stad sterk voelbaar maakt. Deze plek wordt gevormd door de kruising van weg en water, de bocht in de weg en de sterke rand-/ wandwerking van de woonbebouwing langs het kanaal, en de sterke tegenstelling tussen open en dicht. Daarna volgt evenwel opnieuw een soort overgangsgebied dat de beleving van het moment van binnenkomen in de stad niet versterkt, maar eerder ontkracht. Dit komt doordat de route aan het Damsterdiep slechts aan de noordzijde wordt begeleid door aaneengesloten bebouwing, die met een bouwhoogte van één laag met kap bovendien een dorps karakter heeft. De toename van bebouwingsdichtheid vindt pas plaats bij de nieuwbouw op het voormalige Slachthuissterrein. Pas vanaf daar vindt een toename van stedelijkheid plaats.

Sinds het realiseren van de woontoren op de plek waar Zaagmuldersweg en Damsterdiep elkaar ontmoeten, is er sprake van een opdeling van de route.

Het creëren van bebouwingmogelijkheden voor de inmiddels gerealiseerde woontoren (Damsterborg) aan de Zaagmuldersweg/hoek Damsterdiep was ingegeven door de volgende ruimtelijke en historische overwegingen:

- op het niveau van de stad: het toevoegen van een ruimtelijk accent om de in potentie aanwezige bijzondere plek aan de route Damsterdiep betekenis en vorm te geven. Ook de herinrichting van

de openbare ruimte speelt hierin een belangrijke rol.

- op het niveau van de wijk: het duidelijk maken van de Zaagmuldersweg als belangrijkste wijkontsluitingsweg. Daardoor wordt de Zaagmuldersweg bij de beide entrees van de wijk, evenals bij de beide winkelcentra, gemarkeerd door een hoogteaccent op de kruispunten van hoofdontsluitingsroute en (voormalig) water.

De herinrichting van de, op dit moment enigszins kale en asymmetrische openbare ruimte op deze plek kan een belangrijke bijdrage leveren aan het verder opwaarderen van deze hoofdentree van de wijk.

### **3.7 De groenstructuur**

Zeer kenmerkend voor de Oosterparkwijk is de relatief ruime hoeveelheid groen. Dit groen wordt in hoofdzaak gevormd door het Oosterpark en het Pioenpark. Daarnaast zijn er nog enkele flinke groenstroken aanwezig: rond de Gorechtvijvers, langs het Van Starckenborghkanaal en op enkele pleintjes (Kooykerplein, Linnaeusplein, Seringenhof).

De groenstructuur van de Oosterparkwijk is een belangrijke identiteitsdrager voor de wijk binnen de stad, die de herkenbaarheid van het ruimtelijk stadsbeeld vergroot. De kwaliteit van deze structuur is zodanig dat deze niet ingrijpend gewijzigd hoeft te worden.

#### *Het Oosterpark*

Aan het Oosterpark ontleent de wijk zijn naam. Het is voor de wijk het belangrijkste groenelement en in stedenbouwkundige zin van betekenis op een hoog schaalniveau. Tegenover de continuïteit van de bebouwing en de veelal versteende openbare ruimte staat de, ook cultuurhistorisch, waardevolle en contrastrijke uitzondering van het Oosterpark, het groene hart van de wijk en met zijn royale afmetingen een oase van rust. Het park is door zijn relatieve grootte ecologisch van belang. Voorts is het van betekenis voor de woonkwaliteit van de omringende woonbebouwing. De aangrenzende sportvelden behoren tot het F.C-Groningen-complex en zijn niet bestemd voor buurt- of wijkgebruik, maar maken in de beleving wel onderdeel uit van het "Oosterpark" als totaal.

#### *Het Pioenpark*

Het Pioenpark, gelegen langs de Oliemuldersweg, is het andere grote aaneengesloten groengebied binnen de wijk en eveneens in stedenbouwkundige zin van betekenis op het hoogste schaalniveau. Het park vindt een vervolg in het Molukkenplantsoen in de Korrewegwijk, waardoor het een bovenwijken karakter draagt.

Het park is gerealiseerd op het geplande, nooit gerealiseerde, cunet (dat wil zeggen: de ondergrond voor een weg) van de Oostelijk ringweg zoals voorzien in het plan Berlage /Schut. De hoofdopzet is in principe klassiek en sterk symmetrisch qua inrichting.

Er zijn vijf zones te onderscheiden. De drie middelste zones hebben een formele, zorgvuldige inrichting en een grote onderlinge samenhang. In de eerste en de laatste zone hebben een aantal buurtfuncties hun plaats gekregen: een tennisveld aan de noordzijde, een speeltuin en een jeu de boulesbaan aan de zuidzijde. Samen met de inrichting van het groen hebben zij daardoor veel meer een informeel karakter.

Ten gevolge van nieuwbouw aan de Resedastraat als versterking van de randbebouwing rond het park en de huidige ontwikkeling van de Vensterschool is er voor het meest zuidelijke gedeelte aanleiding om hier de inrichting opnieuw kritisch te bekijken. De in principe nog aanwezige formele hoofdopzet van het groen kan als uitgangspunt dienen om dit gedeelte meer in samenhang te brengen met de rest van het park.

### *Overig groen*

In de Oosterparkwijk ondersteunt de groenstructuur de stedenbouwkundige structuur overal. Straatbomen kleden de verschillende straten op een aangename wijze aan en enkele plantsoentjes in de buurten onderschrijven het stedenbouwkundig belang van de aanliggende straten en maken, samen met de teruggelegde rooilijnen, deze tot bijzondere plekken in de wijk. De beide hoofdontsluitingsroutes Zaagmuldersweg en Oliemuldersweg hebben begeleidende bomenrijen en de smallere woonstraten hebben voortuintjes met daarin (van oorsprong meer) bomen.

De binnenterreinen bevatten veel verborgen groen dat op het niveau van de stad als geheel van betekenis is als onderdeel van de longen van de stad. Op het niveau van het blok zijn zij, vaak onderverdeeld in privétuinen, van belang als groene rustgebieden. Dit vormt een contrast met de stenen, openbare straten. Zij zorgen binnen de stedelijke blokken voor woonkwaliteit. Een aantal grotere binnenterreinen heeft een openbare functie als speel- en groenvoorziening. Zij zijn van betekenis voor het desbetreffende blok zelf en voor de blokken er direct omheen.

## 4. GEWENSTE ONTWIKKELING

### 4.1 Inleiding

De bestaande wijk heeft belangrijke kenmerken, zoals een overwegende woonfunctie, een aantrekkelijke woonomgeving met veel groen en een zeer goede bereikbaarheid van en naar de binnenstad. Alle voorzieningen liggen in de wijk of in de directe omgeving. De stedenbouwkundige structuur is helder (zie hoofdstuk 3). Het beleid is gericht op handhaving van deze kwaliteiten. De bestaande bebouwingsstructuur en bouwhoogte worden, met enige marge, vastgelegd.

De Bloemenbuurt en de Petrus Campersingel/ S.S.Rosensteinlaan zijn in het kader van het Monumenten Inventarisatie Project (MIP) benoemd als gebieden met bijzondere stedenbouwkundige waarden. Dit heeft op 9 mei 2000 voor beide gebieden geresulteerd in een Aanwijzing tot Beschermd stadsgezicht op grond van de Monumentenwet. Hierdoor is de plicht voor de gemeente ontstaan om een beschermend bestemmingsplan op te stellen. Het voorliggend bestemmingsplan kan als voldoende beschermend worden aangemerkt.

Ook vanuit het oogpunt van welstand is het feit, dat de Bloemenbuurt en de Petrus Campersingel mede vanuit de gaafheid van het architectonisch beeld c.a. zijn aangewezen als Beschermd stadsgezicht van belang. Met name dakopbouwen op overwegend plat afgedekte bouwblokken of delen daarvan zullen kritisch worden beschouwd vanwege de invloed die zij hebben op het omringende straatbeeld en/of het architectonisch beeld van het blok. Hetzelfde geldt voor de overige delen die niet onder de Beschermd stadsgezichten vallen, omdat zij onderdeel vormen van de planmatie aanleg van de wijk.

Het onderhavige bestemmingsplan heeft mede ten doel een zodanige bescherming te bieden, dat het voor beide Beschermd stadsgezichten als beschermend bestemmingsplan kan worden aangemerkt. De omvang van de te beschermen gebieden is vastgelegd op Kaartbijlage C en de karakteristieke elementen ervan zijn in de voorschriften uitdrukkelijk opgenomen. De bestaande ruimtelijke karakteristiek en het monumentale karakter van de gebieden die behoren tot de Beschermd stadsgezichten dienen te worden gehandhaafd.

Ondanks de genoemde kwaliteiten zijn er enkele locaties waar wijziging van het beeld gewenst is. Dit is mede gebaseerd op bestaand beleid (zie hieronder, paragraaf 4.2).

Op het woongebied wordt ingegaan in paragraaf 4.3. Wijzigingen vinden plaats op de volgende vier locaties: 1. in de Florabuurt tussen de Hyacinthstraat en de Pioenstraat op twee plaatsen: globaal op de plek van het inmiddels gesloopte H-blok tussen de Crocusstraat en de Narcisstraat, en ten zuiden daarvan ter plaatse van een school; 2. in de Bloemenbuurt; 3. in de Gorechtbuurt (Dirk Huizingastraat, Gerbrand Bakkerstraat); 4. op de plek van het Oosterparkstadion. Daarna wordt de gewenste ontwikkeling betreffende het werken in het woongebied besproken.

Op de de wijkcentra Linnaeusplein en Wielewaalplein en de gewenste opwaardering wordt ingegaan in paragraaf 4.4. De regeling voor horeca blijft vrijwel gelijk aan de bestaande situatie, zie paragraaf 4.5. Tot slot wordt ingegaan op het Damsterdiep en de groenstructuur achtereenvolgens in de paragrafen 4.6 en 4.7.



## 4.2 Beleid

In het *wijkvolkshuisvestingsplan Oosterparkwijk (1993)* staat als hoofddoelstelling geformuleerd: "Behoud van de kwaliteit en versterking van de positie van de Oosterparkwijk op de stedelijke woningmarkt". Het gaat hier om het behoud van de Oosterparkwijk als een aantrekkelijke woonbuurt voor bewoners met lage inkomens en om de versterking van de Oosterparkwijk als een aantrekkelijke woonbuurt voor mensen met grotere huishoudens en/ of hogere inkomens. Ondanks de aanwezige kwaliteiten van de wijk worden in dit plan zorgwekkende ontwikkelingen geconstateerd, die een direct verband hebben met de relatief eenzijdige woningvoorraad. Toen, reeds in 1993, werd zichtbaar dat huishoudens met kinderen en ouderen steeds moeilijker een woning in de wijk konden vinden.

Het woningaanbod voor ouderen in de Oosterparkwijk is de afgelopen jaren verruimd door realisatie van ouderencomplexen (de nieuwe Damsterborgh, de optopping aan Linnaeusplein/ Zaagmuldersweg, het verzorgingstehuis Oosterparkheem met aanleunwoningen). De belangstelling voor deze woningen was overweldigend. Het aanbod van ruimere woningen voor grotere huishoudens heeft slechts mondjesmaat plaats gevonden, namelijk aan de hofjes van de Bloemenbuurt en aan de Resedastraat.

Op basis van de *evaluatie van het wijkvolkshuisvestingsplan (1996)* en de stedelijke *volkshuisvestingsnota "Thuis in de Stad"* is in 1998 het *Convenant Wijkvernieuwing Groningen* door gemeente en corporaties afgesloten. Hierin is voor de Oosterparkwijk een wijkvernieuwingsopgave van 600 woningen voor sloop/ herpositionering opgenomen voor de eerstkomende vijf jaren. Hoofduitgangspunt daarbij is het zoveel mogelijk handhaven van de bestaande bebouwing; grotere woningen worden gecreëerd door middel van samenvoeging. De koopprijzen van de nieuw te realiseren woningen zijn zoveel mogelijk omlaag gebracht. Tenslotte is afgesproken dat een deel van de nieuwe woningen in de huursector wordt gerealiseerd ter bevordering van de binnenwijkse doorstroming. Het bereiken van een evenwichtiger bevolkingssamenstelling blijft een belangrijke doelstelling.

In het recente Plan van aanpak *Wijkvernieuwing op z'n Oosterparks*, dat op 29 september 1999 door de raad is vastgesteld, wordt voor een integrale invalshoek gekozen. Het plan is een integrale uitwerking van de stadsvisie, plandeel "De Stad van Straks Extra", die is opgesteld in het kader van het Grote Stedenbeleid, en een voorloper van de stadsdeelvisie, waarvoor het planproces gaande is. De stadsdeelvisie betreft echter een grotere geografische eenheid dan alleen de Oosterparkwijk; ook de Korrewegwijk en De Hoogte behoren tot dit stadsdeel. "Wijkvernieuwing op z'n Oosterparks" kan min of meer worden beschouwd als het onderdeel van de stadsdeelvisie, dat de Oosterparkwijk betreft.

Aan de hand van de ruimtelijke, de sociale en de economische structuur zijn doelstellingen en maatregelen voor de wijk geformuleerd. Het gaat hierbij, naast de ingrepen in de woningvoorraad, met name om versterking van de wijkeconomie, zoals het faciliteren van woon-/ werkvoorzieningen en de modernisering van de bestaande winkelstructuur.

De fysieke ingrepen in de corporatieve woningvoorraad in de Oosterparkwijk voor de komende vijf jaren vormen de kern van de wijkvernieuwing. De ingrepen beogen op termijn een evenwichtiger bevolkingsopbouw te bereiken door het creëren van een meer gedifferentieerd woningaanbod, waarbij grotere, draagkrachtiger huishoudens en ouderen de belangrijkste doelgroepen zijn. Daarbij dient de bestaande bebouwing zoveel mogelijk te worden gehandhaafd. Bij de ingrepen voor de komende vijf jaren worden circa 740 woningen geherstructureerd. Het is de bedoeling om 650 woningen samen te voegen tot 395 grotere (gezins)woningen. Daarnaast worden 88 woningen gesloopt; in dit aantal zijn de 65 reeds gesloopte woningen van het H-blok verdisconteerd. Hiervoor in de plaats komen circa 98 nieuwbouwwoningen, waarvan circa 65 voor

oudere wijkbewoners.

Uitgangspunt voor de herhuisvesting van betrokken bewoners is dat deze in de wijk zelf (indien gewenst) kunnen blijven wonen. De resterende goedkope woningvoorraad (zo'n 3500 corporatiewoningen) biedt hiervoor ruim voldoende mogelijkheden. Bij de planvorming voor de woningvoorraad is er nadrukkelijk voor gezorgd dat ook de minder koopkrachtige huidige bewoners in hun eigen wijk kunnen blijven wonen.

De doelstellingen van "Wijkvernieuwing op z'n Oosterparks" ten aanzien van de ruimtelijke en functionele structuur in de Oosterparkwijk zijn juridisch vertaald in het voorliggende bestemmingsplan.

Inmiddels is, vooruitlopend daarop, in het kader van de wijkvernieuwing reeds gestart met vervanging van het H-blok en het Noorderpoortcollege, beide tussen de Pioenstraat en de Hyacinthstraat. Ook met de samenvoeging van woningen in de Gerbrand Bakkerstraat en de Hyacinthstraat is een aanvang gemaakt. De hoek Gerbrand Bakkerstraat/ Dirk Huizingastraat is geamoveerd ten behoeve van de bouw van seniorenwoningen (zie hierna paragraaf 4.3).

### **4.3 Het woongebied**

De Oosterparkwijk kenmerkt zich door een sterke samenhang tussen stedenbouw, architectuur en openbare ruimte. Het gesloten bouwblokprincipe komt vrijwel in de gehele wijk voor. De bebouwing kenmerkt zich door sterke, eenduidige randen. Zowel in bouwmassa en hoogte (2-4 bouwlagen, al of niet met kap), functie (wonen), woningtype (onder- en bovenwoningen en/of portieketageflats) en in de overgangen tussen openbaar en privé. Bovendien is de ontsluiting van de woningen altijd direct vanaf de straat, de oriëntatie van de woningen consequent op de straat en eventueel het park.

#### **4.3.1 De Florabuurt**

In de Hyacinthstraat zijn er plannen om circa 40 woningen samen te voegen.

Op twee plaatsen tussen de Pioenstraat en de Hyacinthstraat zal het stedenbouwkundig beeld wijzigen: globaal op de locatie gelegen tussen de Crocus- en de Narcisstraat (het H-blok) en op de locatie gelegen tussen de Anjelier- en de Resedastraat.

#### *De locatie Pioen-, Crocus-, Hyacinth- en Narcisstraat*

##### *Stedenbouwkundige en volkshuisvestingsaspecten*

Het zogenoemde H-blok, gelegen tussen de Pioen-, Crocus-, Hyacinth- en Narcisstraat, was stedenbouwkundig slecht gesitueerd en is inmiddels gesloopt. Het wooncomplex, oorspronkelijk bedoeld als bejaardenflats, maakte deel uit van de randbebouwing rond het Pioenpark, maar was in ruimtelijke zin een uitzondering. Daar waar in de wijk het gesloten bouwblokprincipe alom tegenwoordig is, manifesteerde het complex zich maar gedeeltelijk als zodanig: aan de Crocus- en Narcisstraat was van wandbebouwing sprake, aan de Pioen- en de Hyacinthstraat nam de bebouwing afstand tot de straat.

Mede gezien de overwegende woonfunctie in de Florabuurt, de gunstige bezonning, en het aantrekkelijke uitzicht op het park is gekozen voor de functie wonen op deze plek. Het wijkvolkshuisvestingsplan heeft een rol gespeeld bij de keuze van het te bouwen woningtype.

Het gebied ligt te ver af van winkelcentra in de wijk om geschikt te zijn voor ouderen-huisvesting. De plek kan ingezet worden om circa 33 grondgebonden koopwoningen te realiseren voor grotere en draagkrachtiger huishoudens. Tot dusver zijn deze woningen nog maar mondjesmaat gerealiseerd in de Oosterparkwijk; zij zijn dus een prima toevoeging aan de nu nog vrij eenzijdige woningvoorraad. De plek leent zich voor diverse woningtypes en -groottes. Onder meer om de

doorstroming in de wijk te bevorderen is gekozen voor het wat duurere marktsegment.

Als onderdeel van de continue randbebouwing rond het park ligt de nieuwe stedenbouwkundige invulling voor de hand. Het is wenselijk om de woningen meer bij het Pioenpark aan te sluiten en tegelijk meer ruimte in het binnengebied te brengen.

*Stedenbouwkundige randvoorwaarden voor alle zijden:*

- uitgaan van het gesloten bouwblokprincipe;
- bouwen binnen de op kaart aangegeven rooilijnen;
- oriëntatie van alle woningen op de straat;
- ontsluiting vanaf de straat;
- in materiaal- en kleurgebruik aansluiten bij de omgeving.

*Stedenbouwkundige randvoorwaarden per zijde:*

\*voor de zijde Pioenstraat:

- bouwen binnen de mogelijkheden van de op kaart aangegeven bebouwingsmatrix;
- bebouwingshoogte 4 bouwlagen;  
De vierde laag is bij de lange zichtlijnen in het gebied van ruimtelijke betekenis op wat grotere afstand.
- oriëntatie van alle woningen op het park;
- in massaopbouw aansluiten bij de karakteristiek van de bebouwing rond het park.  
De architectonische opgave is om binnen het blok de individuele woning zichtbaar te maken.

\*voor de zijde Hyacinthstraat:

bebouwingshoogte 3 bouwlagen aan de straatzijde.

De derde laag is door de knik in de straat en de daarbij behorende lange zichtlijnen in het gebied van ruimtelijke betekenis op wat grotere afstand.

De architectonische opgave is om binnen het blok de individuele woning zichtbaar te maken.

\* voor de zijden Narcis- en Crocusstraat:

bouwen binnen de bebouwingmogelijkheden van de op kaart aangegeven bebouwingsmatrix.

Een drastische herinrichting van de openbare ruimte is niet aan de orde. Alleen aan de Hyacinthstraat zal een beperkte herinrichting kunnen bijdragen aan de verbetering van de woonkwaliteit van de directe omgeving.

### *De locatie tussen Pioen-, Anjelier-, Hyacinth- en Resedastraat*

*Stedenbouwkundige en volkshuisvestingsaspecten*

Het bestaande schoolcomplex aan de Pioenstraat, behorend tot het Noorderpoortcollege, maakt onderdeel uit van de randbebouwing rond het park. In ruimtelijke zin is het complex een uitzondering. Daar waar in deze wijk het gesloten bouwblokprincipe alom tegenwoordig is manifesteert het huidige complex zich als een los element in de ruimte. Nergens langs de randen is van wandbebouwing sprake, overal neemt de bebouwing afstand tot de straat. Nergens is de bestaande bebouwing een wezenlijke bijdrage aan de ruimtelijke samenhang van de continue randbebouwing rond het park. Ook de functie van het complex rechtvaardigt de bijzondere situering niet.

Mede gezien de overwegende functie wonen, de gunstige bezonning en het aantrekkelijke uitzicht op het park is gekozen voor de functie wonen op deze locatie. Daarnaast heeft het wijkvolkshuisvestingsplan een rol gespeeld bij de keuze van het te bouwen woningtype: grondgebonden koopwoningen. Onder meer om de doorstroming in de wijk te bevorderen is gekozen voor het duurere marktsegment.

Als onderdeel van de continue randbebouwing rond het park ligt de nieuwe stedenbouwkundige invulling voor de hand.

*Stedenbouwkundige randvoorwaarden voor alle zijden:*

- uitgaan van het gesloten bouwblokprincipe;
- bouwen binnen de op kaart aangegeven rooilijnen;
- oriëntatie van alle woningen op de straat;
- ontsluiting vanaf de straat;
- in materiaal- en kleurgebruik aansluiten bij de omgeving.

*Stedenbouwkundige randvoorwaarden per zijde:*

\* voor de zijde Pioenstraat:

- bouwen binnen de mogelijkheden van de op kaart aangegeven bebouwingsmatrix;
- oriëntatie van alle woningen op het park;
- bebouwingshoogte 4 bouwlagen;  
De vierde laag is bij de lange zichtlijnen in het gebied van ruimtelijke betekenis op wat grotere afstand.
- in massaopbouw aansluiten bij de karakteristiek van de bebouwing rond het park. De architectonische opgave is om binnen het blok de individuele woning zichtbaar te maken.

\* Voor de zijden Hyacinth- en Resedastraat:

- bebouwingshoogte 3 bouwlagen aan de straatzijde;
- De architectonische opgave is om binnen het blok de individuele woning zichtbaar te maken.

\* Voor de zijde Anjelierstraat:

- bouwen binnen de bebouwingsmogelijkheden van de op kaart aangegeven bebouwingsmatrix.

#### **4.3.2 De Bloemenbuurt**

Aan de Irislaan en de Hortensialaan zullen 250 woningen worden samengevoegd. Op welke plaatsen wordt samengevoegd, wordt nog bepaald. De Ligthartschool aan de Seringenhof komt op korte termijn vrij. Het gaat om een pand dat het waard is behouden te worden (een zgn. “kanjer”). Een functiewijziging naar wonen, eventueel in de combinatie met werken-aan-huis, of naar een bedrijfsverzamelgebouw met kantoor- en/ of atelierruimte, is mogelijk.

#### **4.3.3 De Gorechtbuurt**

De Gerbrand Bakkerstraat kent een hoge bebouwingsdichtheid. Qua situering tegenover het Academisch Ziekenhuis Groningen (AZG) en nabij het centrum is de straat een kansrijke locatie om (koopkrachtige) huishoudens met kinderen aan te trekken. Een aanpassing van de woningvoorraad binnen de huidige stedenbouwkundige contouren door samenvoeging van alle 365 woningen in de straat is gewenst.

De woningen op de hoek van de Gerbrand Bakkerstraat en de Dirk Huizingastraat zijn gesloopt; hier worden 11 nieuwe seniorenwoningen gebouwd.

De vrijkomende J.J. de Bomschool aan de J.H. Jansenstraat wordt verbouwd tot 7 koopwoningen in het hogere marktsegment.

## De locatie Gerbrand Bakkerstraat/ hoek Dirk Huizingastraat

### *Stedenbouwkundige en volkshuisvestingsaspecten*

Het complex werd ontworpen door het architectenbureau Kazemier & Tonkens. Om de in die tijd heersende woningnood zo efficiënt mogelijk op te lossen, werd gekozen voor een in Groningen unieke bouwwijze. Daarbij werden drie bovenwoningen gebouwd op twee benedenwoningen. De woningen zijn altijd direct vanaf de straat ontsloten en consequent op de straat georiënteerd. Hoewel door deze bouwwijze een groot aantal woningen werd gerealiseerd, leveren de geluidstechnische problemen die dit woningtype met zich meebrengt tot op de dag van vandaag problemen op. Dit is de reden waarom nu gedacht wordt aan *samenvoeging* van onder- en bovenwoningen op een zodanige wijze dat van elk cluster van vijf woningen er drie grondgebonden woningen overblijven. Daarmee is de geluidsoverlast van de verschillende woningen ten opzichte van elkaar op een efficiënte manier opgelost.

Door de subtiele sprongen in de rooilijn gecombineerd met de hoogteverschillen in de bebouwing en een zorgvuldig vormgegeven architectuur wisten Kazemier & Tonkens een afgewogen straatbeeld te ontwerpen, ondanks de relatieve lengte van de straat.

Op een aantal plekken, met name daar waar de aansluiting moest worden gemaakt op de bestaande bebouwing, kozen zij voor de goedkoopste stedenbouwkundige oplossing. Daarbij werd de bebouwing gewoon haaks de hoek om gezet om te voorkomen, dat er een extra woningtype zou ontstaan, danwel een dure hoekoplossing zou moeten worden gemaakt. Dit laatste is met name op de onderhavige locatie van toepassing. Hetzelfde geldt op deze plek voor de verspringsing van de rooilijn die achterwege gebleven is, omdat de bebouwing zich hier richt op de Dirk Huizingastraat en de aansluiting op de rest van de Gerbrand Bakkerstraat oorspronkelijk gemaakt werd door een tuinmuur. Hier is *vervangende nieuwbouw* gepland.

Gezien de gunstige ligging ten opzichte van de voorzieningen in de wijk en de goede verbindingen met het centrum van de stad via het openbaar vervoer is gekozen voor seniorenhuisvesting op deze locatie. Voorts was er de wens om de doorstroming in de wijk te bevorderen en om de oudere bewoners die in de Gerbrand Bakkerstraat willen blijven wonen goede huisvesting te bieden. Het wijkvolkshuisvestingsplan heeft een rol gespeeld bij de keuze voor dit type bewoning.

### *Stedenbouwkundige randvoorwaarden voor alle zijden:*

- uitgaan van het gesloten bouwblokprincipe;
- bouwen binnen de op kaart aangegeven nieuwe rooilijnen;
- oriëntatie van alle woningen op de straat;
- in materiaal- en kleurgebruik aansluiten bij de omgeving;
- in massaopbouw en materiaalgebruik aansluiten bij de karakteristiek van de bebouwing in de Oosterpark en de Gerbrand Bakkerstraat. Daarbij geldt met name dat de beganegrond-verdieping een zodanige hoogte heeft, dat een goede aansluiting op de bestaande bebouwing op dat niveau kan worden gerealiseerd.

### *Stedenbouwkundige randvoorwaarden Dirk Huizingastraat:*

- bebouwingshoogte 4 bouwlagen;  
De bovenste verbijzonderde laag is bij de lange zichtlijnen in het gebied van ruimtelijke betekenis op wat grotere afstand.
- de gemeenschappelijke ontsluiting vanaf de straat wordt met allure vormgeven.

### *Stedenbouwkundige randvoorwaarden Gerbrand Bakkerstraat:*

- bebouwingshoogte 4 bouwlagen met een teruggedegde bovenste laag, gezien de bezonning in de straat en de aansluiting op de bestaande bebouwing op deze plek.

Binnenkort komen twee scholen aan de Dirk Huizingastraat vrij. Het pand op nr. 3 is het waard om te behouden (een zgn. “kanjer”); hier is een functiewijziging naar wonen, eventueel in de combinatie met werken-aan-huis, of naar een bedrijfsverzamelgebouw met kantoor- en/ of

atelierruimte mogelijk. Op de plek van het pand op nr. 13 is vervangende nieuwbouw toegestaan ten behoeve van dergelijke functies.

#### 4.3.4 Het Oosterparkstadion

Zoals bekend zijn er vergevorderde plannen om een nieuw voetbalstadion te bouwen op het Europapark. Het nieuwe stadion zal waarschijnlijk omstreeks 2003 zijn gebouwd, zodat de huidige functie op de locatie Oosterparkstadion nog een paar jaar zal worden voortgezet. Als dit prachtig gelegen terrein van het stadion met de aangrenzende oefenvelden vrijkomt, is er ruimte voor een andere invulling.

Gezien de kwaliteit van deze locatie ligt het voor de hand hier kwalitatief hoogstaande woningen te bouwen in de koopsector. Verder ontstaat er een uitgelezen mogelijkheid om te komen tot een uitbreiding van huisvestingsmogelijkheden en voorzieningen op het gebied van zorg en welzijn voor ouderen (onder andere aanleunwoningen) in aansluiting op de daar al aanwezige voorzieningen (verzorgingshuis het Oosterparkheem).

Over de concrete invulling van dit gebied bestaat nog geen definitief beeld. De ontwikkeling zal worden voorafgegaan door een wijzigingsplan, waarop inspraak mogelijk is. In dit plan zal rekening moeten worden gehouden met de bestaande kwaliteiten en kenmerken van het gebied in een wat groter verband: de ligging in het park, de aansluiting op het bestaande ruimtelijk systeem en op de architectonische beeldkwaliteit van de Oosterparkwijk: gesloten bouwblokken in 2 tot 4 bouwlagen en een bebouwingsdichtheid van maximaal 75 %.

#### 4.3.5 Wonen en werken

Het karakter van de Oosterparkwijk is in de loop der tijd meer dat van een binnenstedelijke wijk geworden. De oorzaken zijn gelegen in de groei van de stad, waardoor de wijk niet meer aan de stadsrand ligt, en in de relatieve nabijheid van het stadscentrum. Bij dit meer binnenstedelijk karakter horen functies die dit karakter benadrukken. Positief hierbij is de nabijheid van het centrum van de stad en het AZG, gecombineerd met de goede verkeersontsluiting. Dit biedt een gunstig vestigingsklimaat, met name voor kleinschalige economische functies in de commerciële en overige dienstverlening, waarbij vooral het combineren van wonen en werken mogelijk is.

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken worden in dit bestemmingsplan op de *hoeken van bouwblokken* aan een aantal wegen 'andere functies dan wonen' op de begane grond toegestaan. De hoekwoningen geven de nodige kansen voor versterking van de wijk economie en voor het verlevendigen van het straatbeeld. Het gaat hierbij om detailhandel, bedrijven, maatschappelijke doeleinden en dienstverlening. Vestiging is echter alleen mogelijk bij vrijstelling om de verenigbaarheid met de woonfunctie te waarborgen.

De wegen waaraan deze functies zouden kunnen worden gevestigd, vormen de stedenbouwkundige hoofdstructuur, danwel belangrijke stedenbouwkundige assen in de wijk. Het betreft de wegen: Petrus Campersingel, Zaagmuldersweg, Oliemuldersweg, Damsterdiep, Dirk Huizingastraat/Linnaeusplein en Th.à Thuessinklaan (hoofdstructuur), alsmede de 3 assen: Goudenregenplein en -straat / Lindenhof en -laan / Dahliastraat; J.H.Jansenstraat / Kievitstraat / Meezenplein; Kooykerplein / Ripperdalaan / Klaprooslaan / Asterstraat.

Behalve in de hoekwoningen is bij vrijstelling een *concentratie van andere functies dan wonen mogelijk* op de begane grond aan weerszijden van de Zaagmuldersweg ter hoogte van / tussen de Irislaan en de Goudsbloemstraat; aan de Goudenregenstraat tussen de Kamperfoeliestraat en de Irislaan; aan het Wouter van Doeverenplein.

Voorts is bij vrijstelling vestiging mogelijk in panden die als *dienstwoning* zijn gebruikt en op

enkele plaatsen aan de *Pioenstraat*; deze panden zijn qua bouw hiervoor geschikt. De activiteiten op *bestaande adressen* met functies anders dan wonen kunnen uiteraard blijven bestaan. Deze activiteiten zijn voorts bij recht toegestaan op de begane grond in de *wijkcentra*, aan de *Florakade 52 tot en met 92* en aan *Zaagmuldersweg westzijde nrs. 530-534*.

Onderlinge uitwisseling van functies is mogelijk. Zo is in beginsel een herbestemming toegestaan ten behoeve van een maatschappelijke en economische activiteiten in gebouwen die thans een functie hebben voor maatschappelijke doeleinden en recreatie, zoals scholen, wijkgebouwen en kerken.

Functiewijziging naar wonen is uitsluitend bij vrijstelling mogelijk. In de wijk staat enkele leegkomende schoolgebouwen die met behoud van de huidige, kwalitatief hoogstaande, architectuur geschikt zijn voor verbouw tot woningen, al dan niet in een mogelijke combinatie met werken. Een voorbeeld is het schoolgebouw aan de J.H. Jansenstraat. Omgekeerd wordt woningonttrekking ten behoeve van andere functies eveneens uitsluitend bij vrijstelling toegestaan. Ook werken-aan-huis is mogelijk, mits de woonfunctie van de woning dominant blijft.

#### **4.4 De wijkcentra Linnaeusplein en Wielewaalplein**

Met name de winkels in het dagelijks verzorgende segment vormen de ruggegraat van de verzorgende structuur in een wijk. Voor dergelijke winkels is ruimtelijke concentratie een randvoorwaarde om in stand te kunnen blijven. Dit komt doordat clustering van winkels bijdraagt aan het gemak waarmee de consument boodschappen kan doen. Op korte afstand van elkaar worden de winkels aangetroffen die met regelmaat worden bezocht (de zgn. winkels in de dagelijkse verzorging, c.q. supermarkten) en die in één winkelstrip kunnen worden aangedaan. In het algemeen is duidelijkheid in de beoogde structuur een voorwaarde om investeringsinitiatieven te nemen.

Aan duidelijkheid in de detailhandelsstructuur in de Oosterparkwijk is in het verleden gewerkt. Er zijn twee winkelcentra: aan het Wielewaalplein en aan het Linnaeusplein. Het voorliggend bestemmingsplan legt de tweepolige winkelconcentratie in de Oosterparkwijk vast en maakt een verdere uitbouw en modernisering van deze winkelcentra mogelijk. Detailhandel in de dagelijkse verzorging, zoals een supermarkt, drogist of food-speciaalzaak, zijn buiten de beide winkelconcentraties niet toegestaan.

Voor het Linnaeusplein zijn er vergevorderde plannen voor herontwikkeling. Hieronder wordt op de plannen nader ingegaan.

Overigens komt verspreid over de wijk ook de winkelfunctie nog voor, zoals aan de Florakade. Voor winkels, met uitzondering van detailhandel in de dagelijkse verzorging, is plaats in de verspreid in de wijk aanwezige winkelruimten, die hun functie kunnen blijven houden.

##### *De locatie Linnaeusplein*

Het Linnaeusplein is een van de belangrijkste stedenbouwkundige ruimtes in de wijk. Het ligt op de kruising van twee wijkontsluitingsroutes, te weten: de Zaagmuldersweg en de Dirk Huizingastraat. Hier bevindt zich bovendien het belangrijkste winkelcentrum van de wijk gecombineerd met andere voorzieningen. Het plein ligt aan het begin/einde van de Gorechtkade, een van de belangrijkste groene assen in de wijk.

Het bestaande complex aan de zuidzijde van het plein, dat nu in gebruik is als supermarkt, was oorspronkelijk gebouwd als kerk. Het gebouw maakt onderdeel uit van de randbebouwing rond het

plein, maar zal samen met de naastgelegen kerk worden gesloopt.

Aan de noordzijde van het plein ligt een restant van wat vroeger onderdeel uitmaakte van het oorspronkelijke bebouwingsblok langs de Zaagmuldersweg. Dat blok is begin jaren '70 gesloopt om plaats te maken voor de huidige bebouwing langs de Zaagmuldersweg. Het complex bestaat uit 12 onder- en bovenwoningen. Het blokje wordt voornamelijk bewoond door senioren. De bebouwing kenmerkt zich door sterke, eenduidige randen zowel in bouwmassa als hoogte (gemiddeld 4 bouwlagen, al of niet met kap), functie (een combinatie van wijkfuncties met daarboven en daaromheen wonen), woningtype (onder- en bovenwoningen en/of portieketageflats) en overgangen tussen openbaar en privé. Bovendien is de ontsluiting van de woningen altijd direct vanaf de straat, de oriëntatie van de woningen consequent op het plein.

#### *Stedenbouwkundige en functionele aspecten*

Aan de zuidzijde is na sloop op de vrijgekomen plek een nieuwe supermarkt met daarboven seniorenhuisvesting op de verdieping (met lift) gewenst, gezien de gunstige ligging ten opzichte van de voorzieningen in de wijk, de goede openbaar vervoersverbindingen met het centrum van de stad, het aantrekkelijke uitzicht op het park rond de Gorechtvijvers en de hier gewenste functies c.q. winkel- en of wijkvoorzieningen op de begane grond en wonen op de verdieping.

Aan de noordzijde is, mede vanwege de bouwkundige kwaliteit en de mogelijkheid om op deze plek nieuwbouwwoningen met lift voor senioren vlakbij de voorzieningen te realiseren, eveneens gekozen voor sloop en nieuwbouw. Ook om de doorstroming in de wijk te bevorderen is seniorenhuisvesting gewenst. Het wijkvolkshuisvestingsplan heeft een rol gespeeld bij deze keuze.

#### *Stedenbouwkundige randvoorwaarden voor beide zijden:*

- uitgaan van het gesloten bouwblokprincipe;
- bouwen binnen de op kaart aangegeven rooilijnen;
- bouwen binnen de mogelijkheden van de op kaart aangegeven bebouwingsmatrix;
- bebouwingshoogte in totaal 4 bouwlagen (vrijstelling voor een vijfde laag).  
De bovenste laag is bij de lange zichtlijnen in het gebied van ruimtelijke betekenis op wat grotere afstand; verbijzondering in architectonische zin is gewenst.
- oriëntatie van alle woningen op het park en het plein;
- gemeenschappelijke ontsluiting vanaf de straat met allure vormgeven;

#### *Stedenbouwkundige randvoorwaarden Linnaeusplein zuidzijde:*

- de begane grond met allure vormgeven (hogere verdiepingshoogte en grote openheid, veel glas), passend bij de functie van de supermarkt;
- in massaopbouw aansluiten bij de karakteristiek van de bebouwing rond het plein;
- het laden en lossen ten behoeve van de supermarkt dient in verband met geluidsoverlast naar de omgeving overdekt te worden opgelost;
- in verband met, en ten behoeve van een interessanter daklandschap mag op het binnenterrein een gemeenschappelijke ruimte ten behoeve van de seniorenwoningen, danwel een kantine ten behoeve van de supermarkt bovenop de beganegrondverdieping van die supermarkt worden gerealiseerd.

#### *Stedenbouwkundige randvoorwaarden Linnaeusplein noordzijde:*

- in massaopbouw, materiaal- en kleurgebruik zoveel mogelijk aansluiten bij de karakteristiek van de bebouwing rond het plein, dit geldt met name ook voor de hoogte van de beganegrondlaag;
- de hoek Linnaeusplein / Zaagmuldersweg verbijzonderen overeenkomstig de karakteristiek van de stedenbouw van de Oosterparkwijk.



## 4.5 Horeca

Verspreid over de Oosterparkwijk bevindt zich een groot aantal horecavestigingen zoals café's, cafetaria's en afhaalrestaurants.

In verband met de mogelijke effecten naar de directe omgeving (lawaai, stank, vervuiling, verkeer e.d.) is uitbreiding van het aantal horecavestigingen in de specifieke woonbuurten ongewenst. Een bescheiden concentratie van horeca op enkele locaties aan de hoofdroutes in het gebied wordt toegestaan. Onderlinge uitwisseling van verschillende horecafuncties is slechts beperkt mogelijk. Bovendien wordt het aantal in de wijk toe te laten horecavestigingen aan een maximum gebonden.

In het voorliggend bestemmingsplan zijn de volgende uitgangspunten vastgelegd:

- Het bestaand aantal horecavestigingen per straat (in de eerste bouwlaag) mag blijven; na functieverandering is terugkeer naar de horecafunctie niet meer mogelijk, indien hierdoor het bestaand aantal horecavestigingen wordt overschreden.
- Uitbreiding van het aantal horecagelegenheden met 1 extra is toegestaan aan het Linnaeusplein, het Wielewaalplein, aan de Dirk Huizingastraat, aan de Florakade 52 tot en met 92, en aan de noordzijde van het Damsterdiep tussen de Prof. Rankestraat en de Petrus Campersingel. Echter uitsluitend indien de aard van de horecagelegenheid de winkelfunctie ondersteunt dan wel zich daarmee verdraagt.
- In verband met het binnenstedelijk karakter van de wijk (zie ook par.4.3.5) is aan een drietal hoofdroutes 1 extra vestiging toegestaan in de categorie restaurants, cafetaria's, ijssalons en afhaalcentra, c.q. aan de Zaagmuldersweg tussen Ripperdalaan en Linnaeusplein, op de wijkas Kooykerplein/Ripperdalaan/Klaprooslaan en op de wijkas Goudenregenplein en -straat / Lindenlaan en -hof.
- Er wordt een onderscheid gemaakt tussen de diverse vormen van horeca. Bepaalde vormen van horeca, bijvoorbeeld discotheken, zijn in de wijk niet toegestaan.

## 4.6 Het Damsterdiep

De bestaande ruimtelijke structuur is het uitgangspunt. Alleen wordt in de noordwand van het Damsterdiep een hoger volume toegestaan, indien de diverse eigenaren dit wensen.

Om recht te doen aan het karakter van het Damsterdiep als stedelijke verkeersontsluiting wordt aan de oostzijde op termijn gestreefd naar steviger bouwvolumes: minimaal 2 en, inclusief vrijstelling maximaal 4 bouwlagen. Voor de aansluiting van de wijkontsluitingsroute Oliemuldersweg op het Damsterdiep is een iets markanter beeld en bouwvolume gewenst.

## 4.7 Openbare ruimte en groenstructuur

De kwaliteit van de openbare ruimte moet worden bekeken op alle schaalniveaus. Het gaat net zo goed om de identiteit van de wijk in het geheel van de stedelijke structuur als om de identiteit van verschillende deelgebieden binnen de Oosterparkwijk zelf. Deze kwaliteit wordt in hoge mate bepaald door de historie van de wijk, de afleesbaarheid van de ontwikkelingsgeschiedenis, de typering van de gebieden. Zij is onder andere zichtbaar in de verschillen in architectuur en type woningbouw.

Naast dit accent op verscheidenheid wordt aandacht gevraagd voor de samenhang. Het laten samenvallen van de ruimtelijke structuur met de functionele structuur en de verkeers- en groenstructuur leidt tot een grotere samenhang, herkenbaarheid en duidelijkheid. Voorwaarde is dat materiaalgebruik, bestratingsplan, verlichtingsplan en gekozen straatmeubilair hierbij aansluiten.

De bestaande groenstructuur wordt in het bestemmingsplan vastgelegd. Het gaat hier om het Oosterpark, het Pioenpark, de Gorechtkade en de kleinere groengebieden zoals het Kooykerplein en het Linnaeusplein. De binnenterreinen zijn van belang als groene rustgebieden, die een contrast vormen met de stenen openbare straten. Gebruik van deze binnenterreinen ten behoeve van parkeren is in beginsel niet toegestaan. Een uitzondering is mogelijk bij de winkelconcentraties en daar waar dit geen afbreuk doet aan de ruimtelijke en woonkwaliteit.

## 5. VERKEERSASPECTEN

### 5.1 Algemeen

Op stedelijk niveau hebben een aantal ontwikkelingen invloed op de verkeerssituatie in de Oosterparkwijk, zoals de lijnvoering van het openbaar vervoer, de concentratie van verkeer op hoofdadrs rondom het gebied, het parkeerbeleid en ontwikkelingen in en nabij het centrum (AZG). Op dit moment is de aandacht vooral gericht op de verkeerssituatie op de hoofdverkeersroutes in de wijk, te weten de Zaagmuldersweg en de Oliemuldersweg, en in mindere mate de Dirk Huizingastraat en de Thomassen à Thuessinklaan. Deze straten hebben allen een wijkfunctie. Aspecten als doorstroming, oversteekbaarheid en veiligheid zijn hier van belang.

### 5.2 Beleidsuitgangspunten

Verschillende gemeentelijke nota's gaan uit van een nauwe samenhang tussen het ruimtelijk beleid en het verkeers- en vervoersbeleid. Dit tegen de achtergrond van het verbeteren van de bereikbaarheid en leefbaarheid van de stad. Het verkeers- en vervoersbeleid is vooral gericht op stimulering van het gebruik van het openbaar vervoer en langzaam verkeer en beperking van de groei van het niet-essentiële autoverkeer. Dit impliceert geen uitbreiding, maar een efficiënter gebruik van de bestaande verkeersruimte door:

- \* een duidelijke verkeersstructuur.
- \* het vergroten van de doorstromingscapaciteit op het stedelijk hoofdwegennet en bundeling van verkeersstromen, zodat in de tussenliggende gebieden een aangenaam en veiliger woon- en leefklimaat kan ontstaan.

In de nota "Groningen, Knooppunt van verkeer en vervoer" (1990) zijn de verkeersstructuur en de functie van een aantal wegen vastgelegd. Hieruit kan worden afgeleid dat de Zaagmuldersweg en de Oliemuldersweg niet tot de hoofdroutes op stedelijk niveau behoren. Binnen de Oosterparkwijk zelf hebben ze wel een belangrijke ruimtelijke en functionele betekenis.

### 5.3 Huidige en gewenste situatie

#### *Verkeersstructuur*

De hoofdverkeersstromen moeten vooral aan de rand van de Oosterparkwijk afgewikkeld worden (Damsterdiep en Petrus Campersingel). In de loop der jaren is de hoeveelheid autoverkeer toegenomen, hetgeen in de woonstraten vooral merkbaar is in het aantal (geparkeerde) auto's en fietsen. De bediening van het gebied per openbaar vervoer is goed.

#### *De wijkontsluitingswegen*

In de wijk zelf zijn de twee wijkontsluitingsroutes Zaagmuldersweg en Oliemuldersweg van belang. Bovendien is de bereikbaarheid van deze functies voor voetgangers, fietsers, busgebruikers en automobilisten optimaal. De Dirk Huizingastraat en de Thomassen à Thuessinklaan zijn beide eveneens toevoerroutes tot de wijk vanuit de stad, maar wel van een lagere orde dan de Zaagmuldersweg en de Oliemuldersweg.

#### *De woonstraten*

Alle overige straten in de Oosterparkwijk zijn woonstraten, waar op veel plaatsen inrichtingsmaatregelen (30 km-maatregelen en woonerven) zijn uitgevoerd, mede naar aanleiding van de

toegenomen parkeerdruk in de wijk.

#### *Voetgangers*

De hoofdroutes voor voetgangers naar scholen, winkels, het park, de bushalte en andere voorzieningen moeten (sociaal) veilig en goed begaanbaar zijn. Kruisingen met verkeersroutes verdienen extra aandacht uit het oogpunt van veiligheid en oversteekbaarheid. Uiteindelijk is elke weggebruiker ook voetganger.

#### *Fietsers*

De routes langs de Zaagmuldersweg en de Oliemuldersweg zijn belangrijke fietsroutes door de buurt, en sluiten aan op het hoofdfietsrouten netwerk. Ook op buurtniveau maken zij daar onderdeel van uit.

#### *Openbaar vervoer*

De Oosterparkwijk wordt op de belangrijkste wegen aan de rand en binnen het gebied door het openbaar vervoer bediend. De bereikbaarheid met het openbaar vervoer is optimaal, gezien de frequentie en de loopafstanden tot de haltes.

#### *Verkeersveiligheid en snelheid*

In het gemeentelijk verkeersveiligheidsbeleid is een aantal speerpunten geformuleerd. In eerste instantie richt de aandacht zich hierop en verder in het bijzonder op locaties waar ongevallen met letsel plaats hebben gevonden. Bij de beleving van verkeersonveiligheid speelt sluipverkeer, de oversteekbaarheid van wegen en de snelheid van het autoverkeer vaak een rol. Snelheidsbeperkende (30-km) maatregelen of het instellen van bijvoorbeeld ouderbrigades op schoolroutes kunnen hierbij een oplossing zijn.

## **5.4 Verkeer en parkeren bij de geprojecteerde nieuwbouwlocaties**

#### *Algemeen*

De verkeersrichtingen in het gebied zullen niet wijzigen ten gevolge van de realisatie van de hieronder genoemde nieuwbouw(plannen) aan en in de omgeving van het Linnaeusplein en de Pioenstraat.

#### *Locatie Linnaeusplein/ Gerbrand Bakkerstraat/ hoek Dirk Huizingastraat*

Een gedeeltelijke herinrichting van de openbare ruimte is noodzakelijk. Op het Linnaeusplein geldt dit met name voor het gedeelte voor de supermarkt. In de Dirk Huizingastraat zal ter plekke van de nieuwbouw (hoek G.Bakkerstraat) een gewijzigde inrichting van de openbare ruimte kunnen plaatsvinden. De parallelle rijbaan komt te vervallen, evenals de bushalte. Dit betekent dat de 'lus' in de bestrating wordt opgeheven.

Het parkeren wordt opgelost door in de directe omgeving van het Linnaeusplein parkeerruimte op eigen terrein te realiseren. Er is hier, met behoud van de kwaliteit van de openbare ruimte, geen plaats om te parkeren in de openbare ruimte. Immers de grote kwaliteit van de Oosterpark is juist de samenhang in kwaliteit tussen stedenbouw, architectuur en openbare ruimte.

#### *Locatie Pioen-, Crocus-, Hyacinth- en Narcisstraat*

Er valt geen toename van het parkeerprobleem in de directe omgeving te verwachten ten gevolge van het beperkte aantal woningen dat wordt toegevoegd ten opzichte van het grote aantal kleine woningen dat zal worden gesloopt en de aanwezige ruimte in de bestaande openbare ruimte.

*Locatie Pioen-, Anjelier-, Reseda- en Hyacinthstraat*

Er valt geen toename van het parkeerprobleem in de directe omgeving te verwachten ten gevolge van de gekozen parkeeroplossing. Er is een overdekte parkeergelegenheid voorzien, waarin voor alle nieuw te bouwen woningen een parkeerplaats is gereserveerd. Daarnaast is er, ten behoeve van eventueel bezoek, voldoende mogelijkheid om te parkeren in de bestaande openbare ruimte.

## 6. MILIEU-ASPECTEN

### 6.1 Milieubeleid in de compacte stad

Binnen de gemeente Groningen is het principe van de compacte stad uitgangspunt van het milieu- en ruimtelijk beleid. Dit beleid is met het structuurplan van 1987 in gang gezet en in het structuurplan 'De stad van straks' (1996) doorgetrokken.

Het compacte stadsbeleid staat voor een concentratie van stedelijke functies, waardoor op regionaal niveau het milieu gunstig wordt beïnvloed. De compacte stad leidt immers tot minder ruimtebeslag in het buitengebied en minder mobiliteit. Het concept van de compacte stad brengt echter met zich mee dat de kwaliteit van de dagelijkse leefomgeving, door de concentratie van stedelijke functies, plaatselijk kan afnemen door milieubelasting. Het is dan ook belangrijk om dit punt gericht in de gaten te houden. Uitgangspunt hierbij is dat de relatief goede kwaliteit van het Groningse milieu wordt gehandhaafd en waar nodig verbeterd.

Het totale plangebied overziend kan worden gesteld dat de milieukwaliteit in de Oosterparkwijk over het algemeen als positief te beoordelen is. Hierna zal afzonderlijk worden ingegaan op de verschillende milieuhygiënische aspecten die tezamen de milieukwaliteit van de Oosterparkwijk bepalen.

### 6.2 Milieuhygiënische aspecten

#### *Bodem*

De bodem, en dus ook de bodemkwaliteit, maakt integraal deel uit van de stedelijke omgeving. De bodem moet van voldoende kwaliteit zijn om de daar aanwezige of gewenste functies zonder risico's te lokaliseren. In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat de bodemkwaliteit binnen het plangebied, behoudens enkele uitzonderingen, de reeds aanwezige functies mogelijk maakt. Daar waar de bodemkwaliteit niet voldoende is in relatie tot aanwezige functies, is reeds gesaneerd (Resedastraat, Vinkenstraat) of wordt de verontreiniging gecontroleerd en beheerst (Florakade, Vinkenstraat). Aan de Oliemuldersweg bevindt zich een tankstation. In het kader van de Wet Milieubeheer, vaak in combinatie met het Besluit Sanering Bedrijfsterreinen (BSB) en het Besluit Opslag in Ondergrondse Tanks (BOOT) worden de meeste verontreinigingen in beeld gebracht en eventueel gesaneerd.

Voorafgaand aan eventuele nieuwe ontwikkelingen moet een bodemonderzoek worden uitgevoerd om vast te stellen of de bodemkwaliteit en de gewenste functie overeenkomen. Dit aspect speelt in het bijzonder met betrekking tot locaties die, gezien hun historie, bij voorbaat verdacht zijn op het aspect bodemverontreiniging.

#### *Industrielawaai*

Met betrekking tot industrielawaai zijn vier zonebesluiten van belang, te weten: het zonebesluit Paradijvogelstraat / Florakade (d.d. 23-05-1991), het zonebesluit Ulgersmaweg / Pop Dijkemaweg (d.d. 24-01-1991), het zonebesluit Zuidoost (d.d. 24-05-1991) en het zonebesluit Koningsweg. Het plangebied valt gedeeltelijk binnen de geluidcontouren van deze bedrijventerreinen (zie de plankaart). Formeel heeft een aantal bestaande woningen binnen deze zones een geluidbelasting van meer dan 55 dB(A). Uit saneringsonderzoeken en de op basis daarvan uitgevoerde saneringsprogramma's voor deze bedrijventerreinen blijkt echter dat er geen woningen meer aanwezig zijn

met een geluidbelasting van meer dan 55 dB(A). Voor alle saneringswoningen zal de voorkeursgrenswaarde van 55 dB(A) dan ook kunnen worden vastgesteld.

Aangezien bij nieuwe ontwikkelingen een voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) geldt, kunnen nieuwe ontwikkelingen binnen de aangegeven zones alleen doorgang vinden als een ontheffing wordt verleend.

#### *Wegverkeerslawaaï*

Het aspect verkeerslawaaï is relevant voor een aantal wegen in het plangebied. Op basis van verkeersintensiteiten en prognoses daarover in de toekomst is met betrekking tot de volgende wegen binnen het plangebied sprake van een hoge geluidbelasting: de Petrus Campersingel, de Zaagmuldersweg, de Dirk Huizingastraat, de Th. à Tuessinklaan en het Damsterdiep. Langs het Damsterdiep was het geluidniveau als gevolg van wegverkeer dermate hoog dat is overgegaan tot sanering van woningen. Deze sanering, die inmiddels is afgerond, had betrekking op het gedeelte tussen de Prof. Rankestraat en de Florakade. Voor het overige komt de situatie langs de genoemde wegen niet direct in aanmerking voor sanering. De prioriteitstellingen binnen het saneringsbeleid en de daarmee gemoeide financiën laten dit niet toe.

Gezien de hoge belasting langs de genoemde wegen, kunnen nieuwe ontwikkelingen niet zonder meer doorgang vinden. Onder nieuwe ontwikkelingen wordt ook het omvormen van een bedrijfsmatige functie naar een woonfunctie verstaan. Om deze verandering van functie langs de genoemde wegen mogelijk te maken, wordt een hogere waardeprocedure gevoerd. De overige wegen binnen het plangebied leveren geen noemenswaardige problemen op in relatie tot verkeerslawaaï.

Een aspect dat nauw samenhangt met het verkeer is de luchtverontreiniging door verkeer- en vervoersbewegingen. Hoewel binnen het plangebied geen sprake is van overschrijding van de grenswaarden, blijkt de situatie rond het kruispunt Damsterdiep-Europaweg-Petrus Campersingel wel de richtwaarde te overschrijden. Bij het omvormen van een bedrijfsmatige functie naar een woonfunctie zal hier in het kader van de bouwplanprocedure specifiek op worden getoetst.

#### *Risico's*

Bedrijfsmatige activiteiten zowel binnen het plangebied als direct daarbuiten brengen geen onaanvaardbare risico's met zich mee. Ook de veiligheidscontour die voor het "Van Starckenborghkanaal", als gevolg van transport van gevaarlijke en gevoelige stoffen, is ingesteld, leidt niet tot beperkingen aangezien de contour op de kade is gevestigd.

Saneringssituaties of andersoortige belemmeringen als gevolg van veiligheidscontouren spelen derhalve geen rol in het plangebied.

#### *Bedrijvigheid*

De Oosterparkwijk is voornamelijk een woonwijk. De bedrijven in de wijk bevinden zich tussen of nabij woningen en op het industrieterrein 'Paradijsvogelstraat/Florakade'. Bedrijven die gelegen zijn tussen of nabij woningen moeten passen binnen de categorieën 1 en 2 zoals die door de VNG in "Bedrijven en milieuzonering" zijn beschreven. Voor een hogere categorie bedrijven is vrijstelling mogelijk voorzover de belasting van de desbetreffende bedrijven vergelijkbaar is met categorie 1- en 2- bedrijven. In bijlage 7 is aangegeven in hoeverre de VNG-categorie zich verhoudt tot de actuele milieubelasting van een bedrijf. Deze actuele milieubelasting komt tot uitdrukking in de

BBMT-categorie. De mogelijke invloed en overlast van deze bedrijven is gering. Indien zich toch problemen voordoen in de zin van gevaar of hinder dan kunnen deze via vergunningverlening op basis van de Wet milieubeheer of op basis van de Algemene Plaatselijke Verordening worden voorkomen.

### **6.3 Duurzaam bouwen**

Vanuit milieu-oogpunt is het nodig om de aspecten van duurzame (woning)bouw als uitgangspunt te nemen voor de ontwikkeling van een nieuwbouwlocatie. Het steeds schaarser worden van grondstoffen en energiebronnen, aantasting van ecosystemen, uitstoot van schadelijke stoffen en de gezondheid van de bouwers en de uiteindelijke bewoners zijn nog maar enkele punten die aangeven, dat er maatregelen nodig zijn om een bijdrage te leveren aan beheersing van de problematiek. De vastgestelde nota "Wat anders!?" bevat het gemeentelijk plan Duurzaam Bouwen, dat aangeeft welke maatregelen nodig zijn om zo duurzaam mogelijk te bouwen.

Inmiddels ligt er het convenant DUurzaam BOuwen Groningen dat de gemeente Groningen en Nijestee als grootste corporatie hebben ondertekend. Hierbij verplichten partijen zich duurzaam te bouwen, zoals omschreven in het Nationaal pakket Duurzaam Bouwen van de Stichting BouwResearch. Het convenant houdt tevens in dat, naast de vaste maatregelen, de tevens opgenomen kostenneutrale en -negatieve variabelen worden uitgevoerd en een pakket van f 1.000,- per woning naar keuze aan variabele maatregelen.

In het kader van de wijkvernieuwing is voor de Oosterparkwijk gekozen voor de handhaving van de stedenbouwkundige structuur. Sloop en vervangende nieuwbouw vindt wel in geringe mate plaats, maar is niet nodig om de structuur wezenlijk te wijzigen. De wijkvernieuwing op fysiek niveau vindt vooral plaats door woningen samen te voegen tot grondgebonden koopwoningen. Deze wijze van werken voorkomt de vernietiging van het gebouwde en vraagt geen belasting van het milieu door het inzetten van bouwstoffen voor nieuwbouw.

Bij de ontwikkelingen voor het nieuwe winkelcentrum Linnaeusplein is er de inzet om gebruik te maken van een gemeenschappelijke warmtepomp. In overleg met Essent worden de mogelijkheden verder onderzocht om tot uitvoering van het project te komen.



## 7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen heeft in het algemeen betrekking op nieuwe ontwikkelingen die door de gemeente worden gerealiseerd. Het bestemmingsplan Oosterparkwijk betreft een reeds bebouwd deel van de gemeente. Nieuwe ontwikkelingen in het gebied zijn te onderscheiden in twee delen:

- **Wijkvernieuwing**  
De afspraken over de financiering van de fysieke wijkvernieuwing zijn gemaakt in het Convenant Wijkvernieuwing, dat indertijd is afgesloten tussen de betreffende woningbouwcorporaties en de gemeente Groningen.  
Kern van de afspraken is dat de corporaties de fysieke ingrepen in de woningvoorraad financieren en dat de gemeente de ingrepen in het zogenaamde grijs en groen (herinrichting openbare ruimte) voor haar rekening neemt. De gemeente heeft hiervoor een budget beschikbaar. Dit budget zal worden aangewend voor de herinrichting van de openbare ruimte op de betrokken wijkvernieuwingslocaties: de locatie Pioen-, Crocus-, Hyacinth- en Narcisstraat, de locatie Pioen-, Anjelier-, Hyacinth- en Resedastraat, de locatie Gerbrand Bakkerstraat en Linnaeusplein en bij diverse complexen in de Bloemenbuurt (onder andere de Irislaan en de Hortensialaan).
- **Gedeelte van het plan met een wijzigingsbevoegdheid**  
Vóór van de wijzigingsbevoegdheid gebruik wordt gemaakt, dient door middel van afzonderlijk onderzoek de economische uitvoerbaarheid te worden aangetoond.

## 8. INSPRAAK EN VOOROVERLEG

### 8.1 Inspraak

#### *Voorfase*

De beleidsvoornemens voor de Oosterparkwijk zijn verwoord in de nota “Wijkvernieuwing op z’n Oosterparks. Het betreft een plan van aanpak voor de vernieuwing van de fysieke, economische en sociale structuur van de Oosterparkwijk”, dat naast maatregelen aan de fysieke en functionele structuur expliciet maatregelen op het sociale en economische vlak bevat. Het plan heeft van 12 juli 1999 tot 9 augustus 1999 ter inzage gelegen. Op 15 juli is er een inspraakbijeenkomst gehouden. Hierbij waren overeenkomstig de presentielijst 36 personen aanwezig. Op het vlak van de ruimtelijke en functionele structuur zijn er uitsluitend zorgen geuit over de mogelijkheid van bewoners om terug te keren naar hun woning/ een betaalbare woning. Gezien het mutatiepercentage in de wijk vormt dit echter geen probleem. Er zijn drie schriftelijke inspraakreacties ontvangen. Het inspraakverslag betreffende “Wijkvernieuwing op z’n Oosterparks” is als onderdeel van dit bestemmingsplan bijgevoegd (bijlage 9).

Er is op 8 februari 2000 over het voorliggend bestemmingsplan overleg gevoerd met de Plangroep Oosterparkwijk, waarin onder meer wijkbewonersorganisaties en woningbouwvereniging Nijestee zijn vertegenwoordigd (zie bijlage 9, dat als bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd).

Opmerkingen betroffen met name: a. de hoogte van de beeldbepalende schipperswoningen, en b. milieu-aspecten.

Ad a: De beeldbepalende schipperswoningen zijn in de wijk alleen te vinden aan het voormalig Damsterdiep. De lage bouwhoogte was kenmerkend, maar is - door in de loop van de tijd genomen initiatieven - op meerdere plaatsen niet meer aanwezig. Daarbij komt dat in de structuur van de stad een hogere bouwhoogte langs het Damsterdiep (één van de radialen van de stad) wenselijk is (zie paragraaf 3.6). Beeldbepalend is wél, dat de bebouwing aaneengesloten de loop van het voormalig Damsterdiep volgt. Dit aspect wordt gewaarborgd door de structuurbepalende bouwgrens op de bebouwingskaart (kaartbijlage B).

Ad b. Uit hoofdstuk 6 van dit bestemmingsplan blijkt dat er geen problemen te verwachten zijn op milieugebied ten aanzien van het Van Starckenborghkanaal. De opwaardering van het kanaal leidt binnen het plangebied niet tot verbreding. Wat betreft industrielawaai: dit punt is binnen de wijk inderdaad een punt van aandacht, echter alleen een probleem voor het wonen op bedrijventerrein De Vogels, dat juist daarom buiten het plangebied is gehouden.

#### *Inspraak op het bestemmingsplan*

Het voorliggend bestemmingsplan is in het kader van de inspraak van 20 april 2000 tot en met 17 mei 2000 ter inzage gelegd. In deze periode was het mogelijk schriftelijk te reageren. Er is geen schriftelijke inspraakreactie ontvangen. Vanwege de grote overlap met het wijkvernieuwingsplan en de vele inspraakrondes op afzonderlijke deelplannen (bijvoorbeeld voor de locatie Pioen-, Crocus-, Hyacinth- en Narcisstraat en de locatie Pioen-, Anjelier-, Reseda- en Hyacinthstraat) is geen inspraakbijeenkomst gehouden.

De inspraak heeft niet geleid tot een wijziging van het bestemmingsplan.

### 8.2 Vooroverleg

In het kader van het overleg op grond van artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening is het voorliggende bestemmingsplan toegezonden aan de bij het plan betrokken instanties. Voorts is het plan afzonderlijk doorgesproken met de provincie en met de Rijksdienst voor de Monumenten-

zorg en is het behandeld in de Commissie Ruimtelijke Plannen (CRP) van 14 juni 2000. De CRP heeft met instemming kennis genomen van het feit, dat het plan een veelheid aan verouderde bestemmingsplannen vervangt en van de inzet van het bestemmingsplan. Voorts waardeert de Commissie de aanpak ten aanzien van de Beschermd stadsgezichten. De Commissie gaat accoord met het in de vergadering uitgereikte voorstel om een aantal bebouwingspercentages rond het Linnaeusplein enigszins te verhogen.

Naar aanleiding van het vooroverleg is het voorliggend bestemmingsplan in hoofdzaak op de volgende punten aangepast:

- het plan is geactualiseerd: de Petrus Campersingel/S.S.Rosensteinlaan en de Bloemenbuurt zijn inmiddels aangewezen tot Beschermd stadsgezicht bij besluit van 9 mei 2000 van de staatssecretaris van OC&W en de Minister van VROM;
- in de plantoelichting is uitgebreider ingegaan op de samenhang tussen “De Stad van Straks Extra” en de Stad(deel)visie (paragraaf 4.2) en is aandacht besteed aan duurzaam bouwen (paragraaf 6.3);
- de bestaande bedrijven in het plangebied die een grotere oppervlakte hebben dan 200 m<sup>2</sup> zijn positief bestemd (artikel 6.2.5 lid 3);
- uitgebreid zijn: artikel 7 en de bijbehorende toelichting ten behoeve van de bestaande functie Maatschappelijke doeleinden, alsmede de artikelen 9 en 10 (bebouwingseisen);
- de vrijstelling voor bedrijven, met een met de toegestane bedrijven vergelijkbare milieucategorie, is om juridisch-technische redenen in plaats van in artikel 13 in artikel 6.3 opgenomen;
- het groen bij de Oostersluis heeft, voorzover niet behorend tot de Oostersluis, op de plankaart de passender bestemming Stadswoonwijk in plaats van Verkeer te water gekregen.

De schriftelijke reacties in het kader van het vooroverleg zijn als onderdeel van dit bestemmingsplan opgenomen in bijlage 10.

### 8.3 Overige wijzigingen

De overige wijzigingen in het bestemmingsplan zijn in hoofdzaak:

- de Dirk Huizingastraat en de Th.à Thuessinklaan waren abusievelijk niet vermeld als wegen met een hoge geluidbelasting; in plaats daarvan waren de Oliemuldersweg en de Vinkenstraat ten onrechte wel vermeld (hoofdstuk 6);
- om de kwaliteit van de openbare ruimte te waarborgen, is het toepassingsgebied voor eisen ten aanzien van - in de openbare ruimte te plaatsen - bebouwing verruimd (artikel 5.1);
- het referentiekader voor vrijstellingen is gespecificeerd en tevens als referentiekader voor het stellen van nadere eisen opgenomen (artikel 5.3);
- de horecaregeling is aangepast door meer uit te gaan van het toegestane eindbeeld. Hierdoor biedt de regeling ook op langere termijn een eenvoudig toetsingskader (artikel 6.2.6);
- bijgebouwen op het achtererf mogen bij recht, en niet bij vrijstelling, 1 bouwlaag hoog zijn (artikel 6.4); voorts zijn de bouwhoogte van aan- en bijgebouwen achter de hoofdmassa van een gebouw, alsmede de parkeermogelijkheden op de binnenterreinen is beperkt (artikel 6.4).
- op grond van voortschrijdend inzicht is op de bebouwingskaarten de bouwhoogte meer in overeenstemming gebracht met de bestaande bouwhoogte. In veel gevallen mag bij recht één laag minder worden gebouwd dan in de inspraakversie van dit bestemmingsplan was opgenomen. De reden is dat de Oosterparkwijk, doordat deze voor het overgrote deel van het gebied collectief is beheerd (door een woningbouwvereniging), per straatwand eenduidige bouwhoogtes kent. Deze gaafheid dient te worden bewaard. Wel is ten behoeve van de noodzakelijke flexibiliteit een vrijstelling opgenomen voor verhoging met 2 bouwlagen in plaats van 1, maar deze is gebonden aan de voorwaarde, dat de verhoging collectief, c.q. per straatwand plaatsvindt (artikel 5.3 juncto artikel 6.5);

- redactionele wijzigingen.

## 9. JURIDISCHE TOELICHTING

### 9.1 Algemeen

#### *Planopzet*

De Oosterparkwijk heeft een heldere en grotendeels karakteristieke bebouwingsstructuur, die ruimtelijk weinig grote veranderingen behoeft. De bestaande situatie is het uitgangspunt. Het voorliggend bestemmingsplan kent vijf bestemmingen.

Vier van de vijf bestemmingen hebben een overwegend beherend karakter, dat tot uitdrukking komt op de plankaart (inclusief kaartbijlagen) en in de voorschriften. Het betreft:

- de bestemming Stadswoonwijk;  
Om tot uitdrukking te brengen dat de functie wonen in het plangebied primair is, heeft bijna het gehele plangebied de bestemming Stadswoonwijk. In deze bestemming zijn een groot aantal functies ondergebracht. De belangrijkste daarvan is woondoeleinden.  
Voorts zijn er in de wijk een groot aantal voorzieningen aanwezig, zoals detailhandel, horeca, bedrijven en sociaal-culturele voorzieningen. Gestreefd wordt naar een goed evenwicht tussen deze voorzieningen enerzijds en de functie woondoeleinden anderzijds. Voor de planopzet betekent dit dat er voldoende waarborgen moeten zijn ter bescherming van een kwalitatief goed woon- en leefmilieu, maar ook dat het plan voldoende flexibiliteit moet hebben om andere functies dan wonen mogelijk te maken.  
Veelal is de bestaande bebouwingssituatie het uitgangspunt.  
Het beherend karakter geldt niet voor de locaties waarvoor recentelijk (met name woningbouw-) plannen zijn opgesteld die een uitwerking zijn van het Plan van Aanpak 'Wijkvernieuwing op z'n Oosterparks'. Het gaat hier om: de locatie Pioen-, Crocus-, Hyacinth- en Narcisstraat, de locatie Pioen-, Anjelier-, Hyacinth- en Resedastraat en de locatie Linnaeusplein. Hier zijn de bouwgrenzen veelal ruimer.
- de bestemming Groen;  
De grote groengebieden, c.q. het Oosterpark, het Pioenpark en de Gorechtkade, hebben een afzonderlijk bestemming Groen.
- de bestemming Wegverkeer;  
Deze is gelegd op de hoofdverkeersroutes Damsterdiep en Petrus Campersingel.
- de bestemming Verkeer te water.  
Deze is gelegd op het Van Starckenborghkanaal.

Voorts kent het plan één te wijzigen bestemming: de bestemming Sportvoorziening. Het betreft een gebied, waarvoor globaal de ruimtelijke uitgangspunten kunnen worden geformuleerd, maar dat nadere studie verdient: de locatie van het FC-Groningenstadion.

Deze locatie komt binnen enkele jaren beschikbaar voor woningbouw. Het voorliggend bestemmingsplan geeft de bevoegdheid aan burgemeester en wethouders om hiervoor een wijzigingsplan op te stellen.

Vanwege het feit dat de ontwikkelingsrichting van dit gebied nog onvoldoende duidelijk is, is het gewenst dat belanghebbenden te zijner tijd de ruimte krijgen voor inbreng in de planontwikkeling; de in artikel 8.4 opgenomen procedure biedt die mogelijkheid.

#### *Plandelen*

Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, voorschriften en een plankaart met 4 kaartbijlagen: de kaartbijlagen A en B (bebouwingskaarten), kaartbijlage C (kaart Beschermde stadsgezichten, monumenten en beeldbepalende panden) en bijlage I (kaart Hoofdgroen-structuur).

### 9.2 Artikelsgewijze toelichting

### **Artikel 1**

In artikel 1 zijn een groot aantal definities opgenomen. Definities zijn nodig voor een goed begrip van de voorschriften en geven mede de reikwijdte ervan aan.

De meeste definities zijn ontleend aan het rapport "Bestemmen met beleid", een uitgave van het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening.

- Onder technische voorzieningen worden hier bijvoorbeeld verstaan: liftkokers, centrale verwarmingsinstallaties en ventilatie-inrichtingen.
- Onder horeca als additionele voorziening vallen bijvoorbeeld bedrijfskantines en horeca bij buurt- en clubhuizen en sociëteiten. Het betreft inrichtingen, waarbij het doel van het bezoek in hoofdzaak is gericht op andere activiteiten dan consumptie, en waarbij de horecafunctie uitsluitend in relatie met die andere activiteiten voorkomt.  
Zo ook kunnen afhaaldiensten en bezorgcentra als additionele voorziening voorkomen bij restaurants, uiteraard mits zij ondergeschikt zijn aan de restaurantfunctie.

### **Artikel 2 juncto plankaart**

De bebouwingskaarten (kaartbijlagen A en B), die behoren bij de plankaart, bevatten *bebouwingsmatrixen*, c.q. de bebouwingsmogelijkheden in het plangebied: bouwhoogte, bebouwingspercentage, vloerindex en korrelgrootte. De ervaring leert dat de begrippen vloerindex en korrelgrootte zeer bruikbare sturingsinstrumenten zijn. Onderstaand wordt dit aan de hand van een voorbeeld nader toegelicht.

#### **\* Vloerindex**

Gesteld, dat het te bebouwen oppervlak van een perceel 1000 m<sup>2</sup> bedraagt, waarvan krachtens het ter plaatse geldende bebouwingspercentage 60 % mag worden bebouwd, terwijl voorts het aantal bouwlagen is bepaald op 1-3 en de vloerindex 1,2 bedraagt, dan is het volgende op te merken:

Het maximaal te realiseren vloeroppervlak bedraagt in dit voorbeeld  $1,2 \times 1000 = 1200$  m<sup>2</sup>.

Aangezien een bebouwingspercentage van 60 geldt, mag dit vloeroppervlak niet meer dan 600 m<sup>2</sup> (60% van 1000 m<sup>2</sup>) op de begane grond worden verwezenlijkt. Er doen zich nu een aantal keuzemogelijkheden voor, waarvan de twee uitersten zijn:

1. maximalisatie van bebouwingspercentages en vloeroppervlak en
2. maximalisatie van het aantal bouwlagen en vloeroppervlak.

Bij de eerste mogelijkheid kan 600 m<sup>2</sup> van het beschikbare terreinoppervlak voor bebouwing worden benut, waarbij de resterende toegestane vloeroppervlakte (eveneens 600 m<sup>2</sup>) in de vorm van een tweede bouwlaag verwezenlijkt kan worden.

Bij mogelijkheid 2 betekent dit, dat het toegestane vloeroppervlak van 1200 m<sup>2</sup> ondergebracht kan worden in drie bouwlagen van elk 400 m<sup>2</sup> vloeroppervlak.

Het spreekt voor zich, dat naast de hiervoor genoemde keuzemogelijkheden nog tal van tussenoplossingen mogelijk zijn, mits de vloerindex maar niet wordt overschreden. Nog los van het feit, dat niet per se het toegestane vloeroppervlak ook inderdaad behoeft te worden benut, is het zeer wel denkbaar op de verdiepingen een kleiner vloeroppervlak te realiseren dan op de begane grond.

#### **\* Korrelgrootte**

De korrelgrootte is afgeleid uit de, in een gebied aanwezige, pandbreedten. Daarbij zijn de extreme waarden (verstoringen) buiten beschouwing gelaten. Ter voorkoming van misverstanden: korrelgrootte en pandbreedte zijn niet synoniem. Een pand kan uit meer dan éénmaal de korrelgrootte zijn opgebouwd. Het is een hulpmiddel om de gevelwand te structureren.

### **Artikel 5**

Artikel 5.1: De ruimtelijke karakteristiek geeft een beschrijving en een kwalitatieve waardering van de ruimtelijke structuur van het plangebied. Ontwikkelingen in het plangebied dienen mede hieraan getoetst te worden.

Door de Commissie voor de Welstandszorg zijn richtlijnen opgesteld voor kleinschalige bouw- en verbouwplannen. Op dit moment is er de Nota "*De kleine welstand*", februari 1995. Hierbij gaat het om dakopbouwen, schuurtjes en garages, uitbouwen van panden, erfafscheidingen en dergelijke. Het zijn juist deze kleine plannen die in grote aantallen voorkomen en daardoor het beeld van de straat, buurt en stad nog meer bepalen dan de 'grote' nieuwbouwplannen. De normen voor kleine welstand geven de aanvrager houvast bij het ontwerpen, en de welstandscommissie bij de beoordeling van bouwplannen. Ze zijn als toetsingskader van belang voor het behoud van de waardevolle stedenbouwkundige bebouwingsstructuur en architectonische karakteristiek in de Oosterparkwijk.

Bij het gesloten bouwblokprincipe gaat het in dit bestemmingsplan om de uitstraling, waarbij een duidelijke scheiding wordt gelegd tussen openbaar en privé-terrein.

De bakstenen muurtjes en houten toegangshekjes voor de gevelwand van de Petrus Campersingel/S.S.Rosensteinlaan en het H.A. Kooykerplein worden beschouwd als waardevol. Zij kunnen bewaard blijven, doordat op grond van artikel 37 Monumentenwet een sloopvergunning is vereist voor het geheel of gedeeltelijk afbreken van een bouwwerk in een Beschermd stadsgezicht.

#### Artikel 5.2: Parkeren

Omdat de Oosterparkwijk een bestaande, oude wijk is, zal het parkeren moeten worden opgelost binnen de bestaande ruimtelijke structuur. Er is binnen de woongebieden vaak geen extra ruimte beschikbaar, zodat het niet doelmatig is voor de woonfunctie een parkeernorm te stellen. Dit geldt ook voor de overige bestaande functies. Indien een vervangende functie een vergelijkbare parkeerdruk met zich meebrengt, wordt de parkeerbehoefte opgevat als een 'bestaande situatie'. Ten aanzien van het berekenen van het aantal parkeerplaatsen bij een eventuele nieuwe ontwikkeling geldt dat het beleid erop gericht is zoveel mogelijk parkeerplaatsen en mogelijkheden voor fietsenstalling op eigen terrein onder te brengen. In het kader van het berekenen van het aantal parkeerplaatsen zijn de ASVV-richtlijnen (Aanbevelingen Stedelijke Verkeersvoorzieningen) richtinggevend. In deze richtlijnen wordt behalve met de aard van de functie ook rekening gehouden met het aantal inwoners en de kwaliteit van de openbaar-vervoerontsluiting. *Echter*, het aantal parkeerplaatsen voor nieuwe bebouwing ten behoeve van kantoren wordt bepaald op basis van het locatiebeleid van het Rijk, c.q.: 20 parkeerplaatsen per 100 werknemers of 20 parkeerplaatsen per 2500 m<sup>2</sup> b.v.o. Mocht deze norm in het kader van het Provinciaal Omgevingsplan of het Rijksbeleid worden gewijzigd, dan zal de dan geldende norm conform dat beleid worden toegepast.

### ***Artikel 6, Bestemming Stadswoonwijk***

#### Artikel 6.1: Doeleinden

In de doeleindenomschrijving van de bestemming Stadswoonwijk (artikel 6.1) zijn een groot aantal functies ondergebracht.

## Artikel 6.2: Nadere regeling doeleinden

Op welke wijze deze functies zich tot elkaar verhouden wordt beschreven in dit artikel.

### *\* Wonen (artikel 6.2.1)*

De *woonfunctie* in de Oosterparkwijk is het uitgangspunt. Vrijwel het hele plangebied heeft daarom de bestemming Stadswoonwijk. Echter daar waar een andere functie dan woondoeleinden voorkomt, is wonen op de begane-grondverdieping (eerste bouwlaag) alleen bij vrijstelling toegestaan. In verband met de geluidcontour van industrieterrein Koningsweg, waarvoor geen ontheffing is gevraagd, is de functie woondoeleinden niet toegestaan ten zuiden van het Damsterdiep. Het betreft een zeer klein strookje grond vlakbij de Oostersluis.

### *Wooneenheden en kamerverhuur*

Wooneenheden vallen in de bestemming Stadswoonwijk onder de functie Woondoeleinden en zijn dus op grond van het voorliggend bestemmingsplan veelal toegestaan. Echter, het verzoek om woningen in gebruik te mogen nemen ten behoeve van een kamerverhuurbedrijf wordt voorts getoetst aan de Huisvestingswet en de Huisvestingsverordening. Krachtens deze bepalingen is het met het oog op het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad zonder toestemming van Burgemeester en Wethouders verboden zelfstandige woonruimte aan de woningvoorraad te onttrekken.

### *Wonen en een aan-huis-gebonden-beroep*

Overeenkomstig de jurisprudentie is een *aan-huis-gebonden beroep in het hoofdgebouw* van een woning toegestaan. Hierbij geldt als voorwaarde, dat het gebouw, waarin het gebruik wordt uitgeoefend, 'in overwegende mate' zijn woonfunctie blijft behouden.

Het gebruik van een deel van een woning als praktijkruimte ten behoeve van de beoefening van een traditioneel vrij beroep - als die beroepsuitoefening in of bij een woning niet ongebruikelijk is - dient reeds geruime tijd in het algemeen te worden toegestaan. Sinds de uitspraak van de Afdeling Rechtspraak van de Raad van State (zie AB 1993/163) dienen ook moderne beroepsmatige activiteiten in het hoofdgebouw te worden toegestaan, mits het gebruik niet strijdig is met de woonbestemming. Hierbij wordt ook gedacht aan het uiterlijk aanzien.

Of een bepaald gebruik strijdig is met die woonbestemming, dient beantwoord te worden aan de hand van de ruimtelijke uitwerking die dat gebruik heeft. Daarbij moet gelet worden op:

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

Als nu blijkt dat het gebruik aldus een uitstraling heeft welke niet te rijmen valt met de gelegde woonbestemming, dan is het gebruik strijdig met de woonbestemming.

(zie ARRvS, AB 1993/163)

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

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

Ad c. Bij de "intensiteit" van het gebruik kan worden gedacht aan frequent of incidenteel gebruik.



#### \* Andere functies dan wonen

Andere functies dan wonen zijn geïnventariseerd naar adres en SBI-code (Standaard Bedrijfs-indeling). Ze zijn opgenomen in de bij dit bestemmingsplan behorende bijlage 2 (adressenlijst); deze bijlage heeft ten doel bestaande, andere functies dan wonen, te beschermen op de adressen waar zij reeds voorkomen.

Echter, op de adressenlijst (en de bebouwingskaart, kaartbijlage A) zijn enkele bestaande gebouwen aan de Klaprooslaan niet opgenomen.

Het betreft een gymlokaal - adres: Goudenregenplein, oorspronkelijk bedoeld als groene voorruimte van het Oosterpark - en gebouwtjes voor sociaal-culturele doeleinden in het Oosterpark.

De bestaande functies kunnen hier gevestigd blijven onder het overgangsrecht. Op termijn is het wenselijk dat deze bebouwing verdwijnt, met name in verband met de wenselijke verhouding tussen groen en bebouwing, en om meer ruimte te geven aan het groen in het hart van de wijk. Dit is des te meer van belang nu naar verwachting binnen enkele jaren de FC Groningenlocatie zal worden bebouwd.

#### Detailhandel, maatschappelijke doeleinden, zakelijke dienstverlening en bedrijven (artikel 6.2.2 tot en met 6.2.5)

Binnen de bestemming Stadswoonwijk zijn naast wonen, diverse andere functies toegestaan, met name: '*detailhandel*', '*maatschappelijke doeleinden*', '*zakelijke dienstverlening*' en '*bedrijven*'.

Deze functies zijn, uitsluitend in de eerste bouwlaag, toegestaan:

- a. op de *adressen van bestaande functies anders dan wonen*;  
Dit betekent dat een zekere mate van uitwisseling mogelijk is. In bijlage 2 zijn de aanwezige functies per adres zijn opgenomen; bijlage 2 vormt onderdeel van dit bestemmingsplan.
- b. in de *wijkcentra*, aangeduid op de plankaart, aan de *Florakade 52 tot en met 92* en aan de *Zaagmuldersweg westzijde nrs.530-534*;
- c. bij vrijstelling: in een groot aantal *hoekpanden*, op enkele plaatsen aan de *Pioenstraat*, of in panden die als *dienstwoning* zijn gebouwd en, als het gaat om dezelfde functie: in een *naastgelegen pand* of *op een hogere verdieping*. De maximaal toegestane omvang voor detailhandel kent hierbij beperkingen;
- d. *aansluitend aan het bestaande verzorgingshuis* c.a. aan de Merelstraat/Zaagmuldersweg: echter, alleen de functie *Maatschappelijke doeleinden* is toegestaan (*bij vrijstelling*).

Wat betreft nieuwvestiging van detailhandel: uitsluitend in de wijkcentra is, in tegenstelling tot elders in de wijk, nieuwvestiging van detailhandel in de dagelijkse verzorging (supermarkt, drogist, foodspeciaalzaak) toegestaan.

Artikel 6.2.2: onder woninginrichting in volumineuze artikelen wordt bijvoorbeeld verstaan: bedden, meubels en tapijten.

#### Horeca (artikel 6.2.6)

Lid 1: Bestaand aantal vestigingen

Er zijn maxima opgenomen voor horeca. Het op 1 januari 2000 bestaand *aantal* vestigingen per straat wordt gerespecteerd, c.q.:

Damsterdiep-noordzijde tussen de Prof. Rankestraat en P.Campersingel: 3, Dirk Huizingastraat 3, E.Thomassen à Thuessinklaan 1, Gorechtkade 1, Goudenregenstraat 1, Heesterpoort 1 (kraam), Hortensialaan 1, Klaprooslaan 1, Prof. Rankestraat 1, Ripperdalaan 2, Zaagmuldersweg 1. Echter aan de Heesterpoort is geen mogelijkheid om horeca toe te staan op een andere plek, dan op de bestaande standplaats.

De bestaande adressen zijn aangegeven in bijlage 2 van dit bestemmingsplan; zij zijn daar ter verduidelijking cursief aangegeven.

#### Lid 2: Soort horeca

In verband met het woonkarakter van de wijk wordt horeca I (discotheken e.d.) onwenselijk geacht. Hetzelfde geldt voor coffeeshops waar softdrugs worden verkocht, de zgn. alcoholvrije cafés. Zie ook artikel 11. Deze vormen van horeca zijn dan ook expliciet uitgesloten.

#### Lid 3: Uitbreiding

Voor een paar straten is *uitbreiding* mogelijk van het bestaand aantal horeca-vestigingen met 1 vestiging. Deze uitbreiding is als volgt gemotiveerd.

Op vijf plaatsen, namelijk in de beide wijkcentra, aan de Dirk Huizingastraat - voorzover niet behorend tot het wijkcentrum Linnaeusplein -, aan de Florakade 52 tot en met 92 en aan de westkant van Damsterdiep-noordzijde wordt gestreefd naar een uitbreiding met 1 vestiging. Het doel is om het verblijfskarakter van de bestaande winkelgebieden (inclusief stadscentrum), danwel de aanlooproute ernaartoe te ondersteunen door middel van enige uitbreiding met horeca (categorie II).

Op drie plaatsen is voorts extra ruimte (1 vestiging) voor een zachte vorm van horeca, waarbij (eet)cafés zijn uitgesloten in verband met het woonkarakter van de omgeving. Deze plaatsen zijn gelegen: aan de Zaagmuldersweg tussen Ripperdalaan en Linnaeusplein, op de wijkas Kooykerplein/ Ripperdalaan/ Klaprooslaan en op de wijkas Goudenregenplein en -straat / Lindenlaan en -hof. Het doel is hiermee recht te doen aan het binnenstedelijk karakter van de wijk.

#### Lid 6:

Indien een horecafunctie op een bepaald adres verdwijnt gedurende minimaal 1 jaar en wordt vervangen door een andere dan de horecafunctie, ontstaat ruimte voor een nieuwe vestiging in dezelfde straat.

#### Groothandel, opslag en garage(boxen) (artikelen 6.2.7 t/m 6.2.9)

De functies groothandel, opslag en garage(boxen) worden uitsluitend toegestaan op het adres waarop zij zich bevinden overeenkomstig bijlage 2; ze worden in de straatwand niet meer als wenselijk gezien in een stadswoonwijk. Wel kan in bepaalde gevallen een vrijstelling worden gegeven voor het toestaan van de functie garage(boxen) (zie hierna). Overigens: garageboxen als additionele voorziening bij bv. wonen worden geregeld in de artikelen 6.4 en 6.5.

#### Artikel 6.3: Vrijstellingsbepalingen ten behoeve van (functie)wijziging.

##### Lid 1 onder D: Vrijstelling

Vanwege de beperkte parkeerruimte in bepaalde delen van de wijk, met name rond de wijkcentra, is de functie garage(boxen) incidenteel bij vrijstelling mogelijk, mits dit geen onaanvaardbare afbreuk doet aan de straatwand.

##### Lid 2:

Het beschreven referentiekader is van toepassing op functiewijziging naar detailhandel, maatschappelijke doeleinden, (zakelijke) dienstverlening en bedrijven.

Functiewijziging wordt beoordeeld naar de mate waarin deze zich verdraagt met de functie wonen. Nadrukkelijk verdragen een automaten-/amusementshal of sexinrichting zich niet met de functie wonen. Zie ook artikel 11.

#### Artikel 6.4: Bebouwingsvoorschriften voor de bestemming Stadswoonwijk.

Lid 7 en 8: Vanwege de versterking van de woonfunctie, alsmede uit het oogpunt van sociale veiligheid en attractiviteit van de straten, dienen "dode functies", zoals garageboxen, magazijnruimten, opslagfuncties e.d. in de straatwanden zoveel mogelijk te worden geweerd. Voorts dient het gebruik van binnenterreinen, die van belang zijn als groene rustgebieden, ten behoeve van parkeren zoveel mogelijk te worden tegengegaan.

#### Artikel 6.5: Vrijstelling van de bebouwingsvoorschriften

Dit artikel geeft aan Burgemeester en wethouders de bevoegdheid vrijstelling te verlenen van de bebouwingsvoorschriften.

Lid 1 sub Ac: Toepassing van deze vrijstellingsbevoegdheid is met name bedoeld indien het gewenst is vrijstelling te verlenen van de maximum toegestane bouwhoogte.

Lid 1 sub Ad: Dit voorschrift heeft ten doel de kleinschalige uitstraling van de bebouwing in de Oosterparkwijk te behouden zonder de functionele flexibiliteit al te zeer aan te tasten.

#### **Artikel 7.1**

Uitsluitend ten behoeve van de functie Maatschappelijke doeleinden, op de plaatsen waar deze functie in de bestemming Groen reeds aanwezig is, zijn bouwvlakken aangegeven op de kaartbijlagen A en B. Het gaat onder meer om een school en een buurthuis. In het kader van de noodzakelijke flexibiliteit is hier enige uitbreiding toegestaan.

#### **Artikel 8.3**

Voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid van de bestemming Sportvoorziening naar de bestemming Stadswoonwijk is een maximaal bebouwingspercentage opgenomen voor het hele terrein van 75%. Dit is een begrenzing van de wijzigingsbevoegdheid van Burgemeester en wethouders. Bij het wijzigingsplan kan dit percentage ook lager worden vastgesteld.

#### **Artikel 10**

Het groen rondom de sluis heeft de bestemming Verkeer te water. Het vormt een integraal onderdeel van het sluisencomplex, dat zo een plein vormt, als overgangsgebied tussen de omringende wijken. De stroken land aan weerszijden van de sluisen vormen samen met de (water)wegen een herkenbare plek in de stad, een eenheid. Dit overeenkomstig het vigerend bestemmingsplan voor de Oostersluis.

#### **Artikel 13**

Lid 1 onder 7: De hoogte van 1.20 meter boven peil is gekozen, omdat deze hoogte ook wordt aangehouden voor een onderbouw van een gebouw.

Lid 1 onder 11: Bijplaatsing van liften kan wenselijk zijn, met name gezien de bestaande bouwhoogtes in sommige delen van de wijk in relatie tot de wens ouderen te kunnen blijven huisvesten in hun eigen wijk.

#### **Artikel 14**

Lid 1: Uitgangspunt is, dat bestaande of in uitvoering zijnde **illegale** bouwwerken niet onder het overgangsrecht behoren te vallen. Deze zijn derhalve daarvan uitgesloten door de voorwaarde in de aanhef van dit lid, dat het moet gaan om bouwwerken die conform de Woningwet reeds aanwezig of in uitvoering zijn, danwel rechtens kunnen worden gebouwd.

Lid 2: Lid 2 heeft betrekking op bouwwerken waarvoor via anticipatie bouwvergunning is verleend. De situatie kan zich namelijk voordoen dat een vóór de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan via anticipatie verleende bouwvergunning achteraf strijdig blijkt te zijn met het nieuwe goedgekeurde plan ten gevolge van een gewijzigde vaststelling van dat plan.

## 10. VOORSCHRIFTEN

HOOFDSTUK I	ALGEMENE BEPALINGEN
Artikel 1	Begripsomschrijvingen
Artikel 2	Wijze van meten en berekenen
Artikel 3	Uitmetingsverschillen
Artikel 4	Anti-dubbeltelbepaling
HOOFDSTUK II	VOORSCHRIFTEN IN VERBAND MET DE BESTEMMINGEN
Artikel 5	Beschrijving in hoofdlijnen
Artikel 5.1	Ruimtelijke karakteristiek
Artikel 5.2	Verkeer
Artikel 5.3	Referentiekader vrijstellingen ex artt. 6.5 en 13
HOOFDSTUK III	BESTEMMINGEN
Artikel 6	Bestemming Stadswoonwijk
Artikel 6.1	Doeleinden
Artikel 6.2	Nadere regeling van de onder 6.1 genoemde doeleinden
Artikel 6.3	Vrijstellingsbepalingen inzake functiewijziging
Artikel 6.4	Bebouwingsvoorschriften
Artikel 6.5	Vrijstellingsbepalingen inzake de bebouwingsvoorschriften
Artikel 6.6	Aanlegvergunning
Artikel 7	Bestemming Groen
Artikel 7.1	Doeleinden
Artikel 7.2	Bebouwingsvoorschriften
Artikel 8	Bestemming Sportvoorziening
Artikel 8.1	Doeleinden
Artikel 8.2	Bebouwingsvoorschriften
Artikel 8.3	Wijzigingsbevoegdheid
Artikel 8.4	Procedure wijziging
Artikel 9	Bestemming Wegverkeer
Artikel 9.1	Doeleinden
Artikel 9.2	Bebouwingsvoorschriften
Artikel 10	Bestemming Verkeer te water
Artikel 10.1	Doeleinden
Artikel 10.2	Bebouwingsvoorschriften

HOOFDSTUK IV      OVERIGE BEPALINGEN

Artikel 11	Gebruiksbe­paling
Artikel 12	Nadere eisen
Artikel 13	Algemene vrij­stellingsbe­palingen

HOOFDSTUK V      SLOTBEPALINGEN

Artikel 14	Overgangsbe­paling ten aanzien van het bouwen
Artikel 15	Overgangsbe­paling ten aanzien van het gebruik
Artikel 16	Straf­be­paling
Artikel 17	Citeertitel

## HOOFDSTUK I ALGEMENE BEPALINGEN

### Artikel 1 Begripsomschrijvingen

Deze voorschriften verstaan onder:

- |                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| a. Het plan                     | Het bestemmingsplan "Oosterparkwijk" van de gemeente Groningen.                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| b. De plankaart                 | De kaart met bijbehorende verklaring, bestaande uit 1 blad, waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangewezen, en 4 kaartbijlagen c.q.: Bebouwingskaarten (kaartbijlagen A en B), Beschermd stadsgezichten, monumenten en beeldbepalende panden (kaartbijlage C) en kaart Hoofdgroenstructuur (bijlage 1). |
| c. Bouwen                       | Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een standplaats.                                                                                                        |
| d. 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.                                                                                                                                   |
| e. Gebouw                       | Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.                                                                                                                                                                                                                |
| f. Bebouwing                    | Een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| g. Bouwvlak                     | Een op de plankaart door bouwgrenzen omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegelaten.                                                                                                                                                                                                                 |
| h. Bouwgrens                    | Een op de plankaart aangegeven lijn, die niet door bebouwing mag worden overschreden, behoudens krachtens deze voorschriften toegelaten afwijkingen.                                                                                                                                                                                |
| i. Structuurbepalende bouwgrens | Een op de bebouwingskaart aangegeven lijn waarin de bebouwing plaats moet vinden, met uitzondering van bebouwing onder het maaiveld                                                                                                                                                                                                 |
| j. Bebouwingspercentage         | Een op de plankaart of in de voorschriften aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van een bouwperceel, dat ten hoogste mag worden                                                                                                                                                                              |

	bebouwd.
k. Bouwperceel	Een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar horende bebouwing is toegelaten.
l. Differentiatievlak	Een op de plankaart door differentiatiegrenzen omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangeduid waarop bestemmingsregelingen van eenzelfde aard van toepassing zijn.
m. Differentiatiegrens	Een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens aanduidt van een differentiatievlak.
n. Hoofdgebouw	Een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.
o. Bijgebouw	Een gebouw, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.
p. Bouwlaag	Een gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met uitsluiting van een bijzondere bouwlaag en een onderbouw.
q. Bijzondere bouwlaag	Kapverdiepingen en dakopbouwen ten behoeve van technische voorzieningen.
r. Onderbouw	Een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1.20 m boven peil is gelegen.
s. Peil	<p>a. Voor bouwwerken op de bestemming Verkeer te Water: vanaf N.A.P.+ tot het hoogste punt van het bouwwerk.</p> <p>b. In andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.</p>
t. Woning	Een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden.
u. Kap	Een afdekking onder een hoek van meer dan 5 graden met het horizontale vlak, met dien verstande dat de dakhelling van ondergeschikte delen van bouwwerken 0 graden mag zijn.
v. Dienstverlening	Het bedrijfsmatig verlenen van diensten. Onder dienstverlening wordt in dit bestemmingsplan niet verstaan: sexinrichtingen.

w. Groothandel	Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan instellingen of personen ter aanwending in een andere bedrijfsactiviteit.
x. 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.
y. Ambacht	Het bedrijfsmatig, geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen en het installeren van goederen, alsook het verkopen en/of leveren, als ondergeschikte activiteit, van goederen die verband houden met het ambacht.
z. Horeca Horeca I	Onder horeca I wordt verstaan: - bar-dancings/discotheken (6721.2 en 6721.3), - automatieken/loketverkoop (6713.2), - studentensociëteiten/ jongerencentra (6734), overeenkomstig de definiëring van bijgevoegde bijlage (zie bijlage 5).
Horeca II	Onder horeca II wordt in dit bestemmingsplan verstaan: - cafés/ eetcafés (6721.1), - restaurants (6711 / 6712), - cafetaria's/ croissanterieën/ lunchrooms e.d. (6713 m.u.v. 6713.2), - alcoholvrije cafés (6722.1), - ijssalons / koffie- en theehuizen (6722.2, 6723, 6724), overeenkomstig de definiëring van bijgevoegde bijlage (zie bijlage 5).
Horeca III	Onder horeca III wordt in dit bestemmingsplan verstaan: - seizoenhoreca-bedrijven (6725), - afhaalcentra/ bezorgdiensten (6714), - hotels / pensions (6741, 6742), overeenkomstig de definiëring van bijgevoegde bijlage (zie bijlage 5).
Winkelondersteunende horeca	Onder winkelondersteunende horeca wordt verstaan: restaurants (6711/6712), cafetaria's/croissanterieën/ lunchrooms (6713 m.u.v. 6713.2) en ijssalons / koffie- en theehuizen (6722.2, 6723, 6724), overeenkomstig de definiëring van bijgevoegde bijlage (zie bijlage 5).



- aa. Automaten-/amusementshal Iedere besloten ruimte waar meer dan 2 speelautomaten en/of andere mechanische toestellen als bedoeld in artikel 30 van de Wet op de Kansspelen zijn opgesteld ten behoeve van het publiek.
- bb. Sex-inrichting Een gebouw of een gedeelte van een gebouw waarin in bedrijfsmatige zin handelingen en/of vertoningen van erotische en/of pornografische aard plaatsvinden. Hieronder wordt mede begrepen:  
 Prostitutiebedrijf : een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waarin, in bedrijfsmatige zin, handelingen van erotische en/of pornografische aard plaatsvinden. Onder dit begrip vallen bijvoorbeeld raamprostitutiebedrijven, prostitutiehotels of kamerverhuurbedrijven voor prostitutie, seksclubs, privéhuizen en massagesalons (erotische massage).  
 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 in bedrijfsmatige zin 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 lifesthows (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.
- cc. Ligplaats Een aangewezen locatie ten behoeve van een woonof bedrijfsschip in het openbaar vaarwater in een daartoe aangewezen kanaalvak.
- dd. Woonschip Een vaartuig, dat uitsluitend of hoofdzakelijk als woning wordt gebruikt of tot woning is bestemd.
- ee. 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.
- ff. Additionele voorzieningen Voorzieningen welke onderdeel vormen van en ondergeschikt zijn aan een bestemming of functie.

## Artikel 2 Wijze van meten en berekenen

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten en berekend:

- |                                                     |                                                                                                                                                                                                                  |
|-----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| a. Lengte, breedte en diepte van een gebouw         | Tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van gemeenschappelijke scheidsmuren).                                                                                            |
| b. Oppervlakte van een gebouw                       | Tussen (de buitenste verticale projecties van) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van gemeenschappelijke scheidsmuren).                                                                                |
| c. Hoogte van een bouwwerk                          | Vanaf het peil tot het hoogste punt van het bouwwerk; voor wat betreft gebouwen worden antennes, schoorstenen en andere ondergeschikte (dak)opbouwen hierbij niet meegerekend.                                   |
| d. Bruto vloeroppervlakte (b.v.o.) van een bouwwerk | De optelsom van de bebouwde oppervlakte van de diverse bouwlagen en bijzondere bouwlagen.                                                                                                                        |
| e. Verkoopvloeroppervlakte (v.v.o.)                 | Dat gedeelte van de oppervlakte van het bedrijf dat voor het publiek toegankelijk is en bedoeld is voor de verkoop, alsmede de etalageruimte en de ruimte achter de toonbank.                                    |
| f. Vloeroppervlakte horeca                          | Dat gedeelte van de oppervlakte van de horecagelegenheid dat voor het publiek toegankelijk is en bedoeld is voor consumptie en/of recreatie, alsmede de ruimte achter de toog.                                   |
| g. Korrelgrootte                                    | De gemiddelde vanuit de bestaande situatie afgeleide pandbreedte in een straatwand of in een gedeelte daarvan, welk gemiddelde als richtlijn voor de pandbreedte of de verticale geleiding van een gebouw dient. |
| h. Vloerindex                                       | De verhouding van de bruto vloeroppervlakte van het aantal bouwlagen en de grondoppervlakte van een perceel gelegen binnen de bouwgrens.                                                                         |

## Artikel 3 Uitmetingsverschillen

Voorzover op de plankaart niet anders is aangegeven, wordt de vaststelling van afmetingen bepaald door middel van meting op de plankaart, met dien verstande dat:

- de maatbepaling tot op 1 meter nauwkeurig geschiedt en
- de maat van de openbare ruimte wordt berekend naar de ter plaatse geldende werkelijke situatie, behoudens indien de grenslijn van de bebouwing niet in de bestaande voorgevellijn is geprojecteerd.

#### **Artikel 4 Anti-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 geven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

## HOOFDSTUK II VOORSCHRIFTEN IN VERBAND MET DE BESTEMMINGEN

### Artikel 5 Beschrijving in hoofdlijnen

De *inzet* van dit bestemmingsplan is:

- het zoveel mogelijk handhaven en versterken van de bestaande ruimtelijke structuur van de wijk;
- bescherming bieden aan de gebieden binnen de wijk, c.q. de Bloemenbuurt en de Petrus Campersingel/ S.S.Rosensteinlaan die zijn aangewezen als Beschermd stadsgezicht;
- het handhaven en versterken van de functionele structuur van de wijk, waarbij het woonkarakter en de tweepolige winkelstructuur het uitgangspunt zijn.

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

In de voorschriften worden *ingelast* beschouwd:

- de kaartbijlagen A en B (bebouwingskaarten);
- kaartbijlage C (kaart Beschermd stadsgezichten, monumenten en beeldbepalende panden);
- bijlage 1: Kaart Hoofdgroenstructuur.

### 5.1 Ruimtelijke karakteristiek

Gestreefd wordt naar **handhaving en versterking** van de hieronder beschreven ruimtelijke karakteristiek, die van belang is voor de identiteit van de wijk, door middel van **bouwplantoetsing, welstandstoetsing, beoordeling sloopaanvragen en inrichting van de openbare ruimte**.

#### 1. Algemeen

De *ruimtelijke hoofdstructuur* van de Oosterparkwijk wordt bepaald door:

- de begrenzing van het gebied;  
Deze wordt globaal gevormd door: aan twee zijden water (het Oosterhamrikkanaal en het Van Starckenborghkanaal), aan de twee overige zijden belangrijke ontsluitingswegen van de stad: de Petrus Campersingel en het Damsterdiep.
- het straten- en pleinenpatroon;  
De Zaagmuldersweg en de Oliemuldersweg vormen de hoofdontsluitingen binnen de wijk. De Zaagmuldersweg koppelt de beide wijkcentra aan elkaar; het Oosterpark ligt aan deze route. De Oliemuldersweg begrenst aan één zijde het Pioenpark.  
Samen met de Dirk Huizingastraat die uitkomt op het Linnaeusplein, en de Thomassen à Thuessinklaan die uitkomt op het Wielewaalplein zijn deze wegen bepalend zijn voor de ruimtelijke hoofdstructuur.  
Waar mogelijk zal deze hoofdstructuur worden versterkt; het uitgangspunt is, dat de situering van de voorgevels van de hoofdgebouwen dient plaats te vinden in de op de plankaart aangegeven structuurbepalende bouwgrenzen.
- de sterke samenhang tussen stedenbouw, architectuur en openbare ruimte;  
Per buurt en in de wijk bestaat een duidelijke hiërarchie van straten.  
De bouwwijze is, met uitzondering van de Bloemenbuurt, in principe voor het hele woongebied hetzelfde. De bebouwing kenmerkt zich door sterke, eenduidige randen, terwijl binnen deze buurten op enkele plaatsen blokken eengezinswoningen staan. Bij ver- en nieuwbouw dient het verloop van de bestaande voorgevellijn in overwegende mate te worden gevolgd. Het gesloten bouwblokprincipe komt vrijwel in de gehele wijk voor. Bovendien is de

- ontsluiting van de woningen altijd direct vanaf de straat, de oriëntatie van de woningen consequent op de straat en soms tevens een park.
- de relatief ruime hoeveelheid groen.

*Ten aanzien van kleinschalige bouw- en verbouwplannen, met name dakopbouwen, geldt bij welstandsbeoordeling en als referentiekader voor vrijstelling en nadere eisen:*

De bestaande ruimtelijke karakteristiek dient mede als toetsingskader voor bouwaanvragen en vrijstellingen. In gebieden met een duidelijke samenhang in stedenbouwkundige opzet, architectuur en openbare ruimte, zoals de Oosterparkwijk, wordt een nieuwe dakopbouw ook in die samenhang beoordeeld. Daarbij wordt het gehele bouwblok, c.q. de gehele gevelwand aan de straatzijde betrokken. Veelal blijkt dat een dakopbouw de bijzondere waarde van een gebied aantast en daarom niet acceptabel is. Dit geldt in dit bestemmingsplan met name voor de woningen die complexmatig zijn gebouwd, tenzij de dakopbouwen worden toegepast voor het gehele blok. Voorts zijn de normen, die door de Commissie voor de Welstandszorg zijn opgesteld, voor kleinschalige bouw- en verbouwplannen richtinggevend. Hierbij gaat het naast bovengenoemde dakopbouwen om schuurtjes, garages, uitbouwen van panden, erfafscheidingen en dergelijke.

*Abri's, gedenktekens, kiosken e.d.*

Ter bescherming van de waardevolle stedenbouwkundige structuur in het plangebied dienen de bij vrijstelling ex artikel 13 lid 1 toegestane bebouwing en bouwsels, als bedoeld in sub 4, 5, 8 en 9 beperkt te blijven (qua aantal en/of omvang), overzichtelijk gesitueerd te worden en door middel van het stellen van welstandseisen met zorg worden ingepast in de structuur van de omgeving.

*Categorisering*

Ter bepaling van de toegestane milieucategorieën van bedrijven dient de bij dit bestemmingsplan behorende Lijst van bedrijfstypen te worden gehanteerd (zie bijlage 4).

## **2. Beschermde stadsgezichten Petrus Campersingel/S.S. Rosensteinlaan en de Bloemenbuurt**

Door middel van *bouwplantoetsing, welstandstoetsing, beoordeling sloopaanvragen en inrichting* van de openbare ruimte wordt gestreefd naar *handhaving en versterking* van de hierna beschreven bestaande typerende ruimtelijk-structurele kenmerken van de Petrus Campersingel/S.S. Rosensteinlaan en de Bloemenbuurt die zijn aangewezen tot Beschermde stadsgezicht:

*Typerend voor de Petrus Campersingel/S.S. Rosensteinlaan zijn:*

- de grootschalige stedenbouwkundige structuur van de langgerekte, flauw gebogen route van de Petrus Campersingel/S.S. Rosensteinlaan met het karakter van een boulevard en de daaraan gelegen uniforme, samenhangende bebouwing uit de jaren twintig van deze eeuw met bijbehorende groenvoorzieningen;
- de architectonische kwaliteit, gaafheid en zeldzaamheid van de langgerekte, uniforme gebogen gevelwand;
- het karakteristieke profiel van de Petrus Campersingel, van west naar oost: water - oplopende walkant - fietspad - groenstrook met boombeplanting - rijbaan - bestrate berm - fietspad - trottoir met boombeplanting - voorerfafscheiding, bestaande uit ligusterheggen, *bakstenen muurtjes en houten toegangshekjes* - voortuin - gevelwand;
- de nog zichtbare oude structuur van het beloop van het voormalige verbindingskanaal in het zuidoostelijke deel, te herkennen aan de rooilijn van de oudere bebouwing en het groene gazon hiervoor met dikke lindebomen;
- de vijverpartij ten westen van de singel met oplopende walkant en de bakstenen trappartij naar de vijver tegenover het H.A. Kooykerplein;

- de karakteristieke boombeplanting, bestaande uit lindebomen waaronder een aantal zeldzame exemplaren dikke lindebomen;
- de voorerfafscheiding van de voortuinen, bestaande uit ligusterheggen, *bakstenen muurtjes en houten toegangshekjes* en het door boombeplanting en ligusterheggen omzoomde H.A. Kooykerplein;
- de zichtassen van de drie radiaalstraten die georiënteerd zijn op de Martinitoren;
- de belangrijke stedenbouwkundige elementen ('boeksteunen') aan het begin en eind van de wand, respectievelijk de hoekbebouwing aan de kruising Petrus Campersingel/Damsterdiep (gebouw met woningen) en het kerkgebouw van de gereformeerde Oosterkerk aan de kruising S.S.Rosensteinlaan /E. Thomassen à Thuessinklaan;
- de relatie met het achter de wand gelegen Monumenten Inventarisatie Project (MIP)-gebied, bestaande uit complexen voormalige arbeiderswoningen.

Bij de *welstandstoetsing* van ver- en nieuwbouwplannen dient aangesloten te worden bij het bestaande materiaal- en kleurgebruik van de bestaande gevelwand.

*Typerend voor de Bloemenbuurt zijn:*

- de stedenbouwkundige opzet van de kern van de Bloemenbuurt, bestaande uit de “boerderijtjes”, in een losse verkaveling gegroepeerd rondom een groen rechthoekig plein, de Lindenhof;
- het stedenbouwkundig concept van de Bloemenbuurt als geheel, waarvan de hoofdopzet geënt is op de Tuinstadbeweging, in nauwe samenhang met de bijzondere architectonische kwaliteit van de bebouwing van de complexen in de stijl van de Amsterdamse School;
- de bijzondere structuur, variatie en zichtassen van de door de buurt verspreid liggende hofjes, poortgebouwen, pleintjes en plantsoentjes met groenvoorzieningen en *bakstenen muurtjes*;
- de architectonische waarde en de bijzondere stedenbouwkundige situering van het schoolgebouw aan de Heesterpoort en de winkels aan de randen van de buurt;
- de contrastwerking tussen de hogere en lagere woningcomplexen en het gevarieerde bebouwingsbeeld;
- de gevarieerde toepassing van verschillende soorten en kleuren baksteen, metselverbanden en van diverse kapvormen;
- de profielen van de hoofdstraten (Hortensialaan en Irislaan): gesloten gevelwand - kleine voortuinen met erfafscheiding, bestaande uit ligusterheggen - trottoir, voorzien van boombeplanting - straat - trottoir, voorzien van boombeplanting - kleine voortuinen met erfafscheiding, bestaande uit ligusterheggen - gesloten gevelwand;
- de profielen van de Goudsbloemstraat en de Begoniastraat: gesloten gevelwand - trottoir - straat - trottoir - gesloten gevelwand.

*Bij de bouwplantoetsing, welstandstoetsing en inrichting* van de openbare ruimte wordt voorts betrokken de beschrijving in de paragrafen 2.5 en 2.6, voorzover hier niet reeds opgenomen, die in dit voorschrift als herhaald en ingelast wordt beschouwd.

### 3. Versterking van het ruimtelijk beeld

Door middel van *bouwplantoetsing en welstandstoetsing* wordt gestreefd wordt naar versterking van het ruimtelijk beeld:

- A. conform het Plan van Aanpak ‘Wijkvernieuwing op z’n Oosterparcs’ op de volgende locaties:
1. op twee plaatsen *tussen de Pioenstraat en de Hyacinthstraat*:  
globaal op de locatie gelegen tussen de Crocus- en de Narcisstraat en op de locatie gelegen tussen de Anjelier- en de Resedastraat;  
Het is gewenst hier grondgebonden woningen te realiseren, waarbij zoveel mogelijk het gesloten bouwblokprincipe het uitgangspunt is. Als onderdeel van de continue randbebouwing rond het Pioenpark is een sterke rand-wandwerking aan de Pioenstraat gewenst en dienen de woningen hierop georiënteerd te zijn en ontsloten te worden op de straat; voorts is ruimte in het binnengebied gewenst en dient in materiaal- en kleurgebruik te worden aangesloten bij de omgeving. Architectonisch is het van belang de individuele woning zichtbaar te maken aan de Pioen-, Hyacinth- en Resedastraat.
  2. op de *hoek Gerbrand Bakkerstraat / Dirk Huizingastraat*;  
Op de hoek van de Gerbrand Bakkerstraat en de Dirk Huizingastraat zijn vervangende nieuwbouwwoningen geprojecteerd. In massaopbouw, kleur- en materiaalgebruik dient te worden aangesloten bij de karakteristiek van de bebouwing in de omgeving.
  3. aan het *Linnaeusplein*;  
Aan de zuidzijde zijn op de begane grond wijkfuncties, c.q. winkel- en of wijkvoorzieningen, en op de verdieping wonen gewenst en aan de noordzijde vervangende nieuwbouw ten behoeve van woningen. Er dient te worden uitgegaan van het gesloten bouwblokprincipe. De woningen moeten zijn georiënteerd op het park en het plein.
    - Stedenbouwkundige randvoorwaarden Linnaeusplein zuidzijde:
      - in massaopbouw aansluiten bij de karakteristiek van de bebouwing rond het plein; de begane grond moet met allure en passend bij de functie van de supermarkt vorm worden gegeven (hogere verdiepingshoogte en grote openheid, veel glas); het laden en lossen ten behoeve van de supermarkt dient in verband met geluidsoverlast naar de omgeving overdekt te worden opgelost;
      - in verband met, en ten behoeve van een interessanter daklandschap mag op het binnenterrein een gemeenschappelijke ruimte ten behoeve van de seniorenwoningen, danwel een kantine ten behoeve van de supermarkt bovenop de beganegrondverdieping van die supermarkt worden gerealiseerd.
    - Stedenbouwkundige randvoorwaarden Linnaeusplein noordzijde:
      - in massaopbouw, materiaal- en kleurgebruik zoveel mogelijk aansluiten bij de karakteristiek van de bebouwing rond het plein, dit geldt met name ook voor de hoogte van de beganegrondlaag;
      - de hoek Linnaeusplein / Zaagmuldersweg verbijzonderen overeenkomstig de karakteristiek van de stedenbouw van de Oosterparkwijk.
- B. in de noordoostwand van het Damsterdiep.  
Hier wordt een grotere bouwhoogte toegestaan (zie kaartbijlage B, bebouwingskaart) om recht te doen aan het karakter van het Damsterdiep als stedelijke verkeersontsluiting.

#### 4. *Groen en water*

De in bijlage 1 aangegeven Hoofdgroenstructuur dient te worden gehandhaafd.

De gemeente streeft naar:

- behoud van het groene karakter van het Kooykerplein en van de binnenterreinen als groene rustgebieden, die een contrast vormen met de stenen openbare straten;
- behoud van het openbaar karakter van het openbaar (vaar)water en de oevers en kaden.

#### *Dubbelbestemming*

Daar waar dit op de plankaart is aangegeven, is behalve de aangegeven bestemming tevens de bestemming Verkeer te water toegestaan.

#### 5.2 Verkeer

Voor nieuwe functies wordt het aantal parkeerplaatsen bepaald op basis van het Parkeerbeleid van de gemeente, dat is gebaseerd op het Tweede Structuurschema Verkeer en Vervoer en de ASVV-normen, overeenkomstig bijlage 6. In principe wordt het parkeerprobleem op eigen terrein opgelost. Echter, het aantal parkeerplaatsen voor nieuwe kantoren wordt bepaald op basis van het locatiebeleid van het Rijk, c.q.: 20 parkeerplaatsen per 100 werknemers of 20 parkeerplaatsen per 2500 m<sup>2</sup> b.v.o. Mocht deze norm in het kader van het Provinciaal Omgevingsplan of het Rijksbeleid worden gewijzigd, dan zal de dan geldende norm conform dat beleid worden toegepast.

#### 5.3 Referentiekader nadere eisen ex art. 12 en vrijstellingen ex artt. 6.5 en 13

In de artikelen 12, 6.5 en 13 van de voorschriften is een aan Burgemeester en wethouders toegekende bevoegdheid opgenomen tot het stellen van nadere eisen resp. het verlenen van vrijstelling van de voorschriften. Hierbij dient rekening te worden gehouden met:

##### *- het woon- en leefklimaat*

Ten aanzien van de binnen de bestemmingen toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met het instandhouden c.q. garanderen van een goed woon- en leefklimaat, waaronder de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of bouwwerken. In de beoordeling worden aspecten betrokken als: de aanwezigheid van voldoende lichtinval, bezonning en privacy.

##### *- het straat- en bebouwingsbeeld*

Ten aanzien van de binnen de bestemmingen toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met het tot stand brengen en in stand houden van een, in stedenbouwkundig opzicht, samenhangend straat- en bebouwingsbeeld.

##### *- de verkeersfunctie*

Ten aanzien van de binnen de bestemmingen toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met de verkeersfunctie van de in het plan opgenomen straten. Belangrijke aspecten hierbij zijn: de situering van uitritten en, met name op en nabij de hoeken, de situering en afmetingen van bouwwerken.

Artikel 6.5 lid 1 onder A.a: De vrijstelling van artikel 6.4 lid 3 voor vergroting van het maximaal toegestane aantal bouwlagen mag voorts alleen worden toegepast, indien de vergroting collectief – dat wil zeggen per straatwand - wordt uitgevoerd teneinde de bestaande gaafheid, c.q. de eenduidige bouwhoogtes, te bewaren.

Artikel 6.5 lid 1 onder C: Gebruik van binnenterreinen ten behoeve van parkeren is uitsluitend mogelijk bij de wijkcentra of daar waar dit geen afbreuk doet aan de ruimtelijke en woonkwaliteit.



## HOOFDSTUK III BESTEMMINGEN

### Artikel 6 Bestemming Stadswoonwijk

#### 6.1 Doeleinden

De gronden die op de plankaart zijn aangewezen voor Stadswoonwijk zijn bestemd voor de volgende doeleinden, zulks met inachtneming van de beschrijving in hoofdlijnen (artikel 5):

- a. Woondoeleinden, waaronder begrepen:
  - woningen
  - wooneenheden
  - bijzondere vormen van huisvesting
- b. Detailhandel (sectie G afd.52, overeenkomstig SBI '93/bijlage 3)
- c. Maatschappelijke doeleinden (secties M,N,O afd. 91 deels, en afd.92, overeenkomstig SBI '93/bijlage 3), waaronder begrepen:
  - onderwijsvoorzieningen
  - sociaal-culturele voorzieningen
  - sport en recreatie
  - maatschappelijke dienstverleningsvoorzieningen
  - medische voorzieningen
  - religieuze voorzieningen
- d. (Zakelijke) dienstverlening in de vorm van kantoren (secties I afd.63 en 64,J,K,L,O afd.90 en deels afd.91 overeenkomstig SBI '93/bijlage 3)
- e. Bedrijven - inclusief dienstverlenende bedrijven, bv. kappers, foto-ateliers - alsmede bouwnijverheid (secties D,E,F en O afd.93, overeenkomstig SBI '93/bijlage 3)
- f. Horeca II en III (sectie H, overeenkomstig SBI '93/bijlage 3)
- g. Groothandel (sectie G afd.51 overeenkomstig SBI '93/bijlage 3)
- h. Opslag / garage(boxen) (sectie I afd. 60-62, sectie G afd.50/bijlage 3)
- i. Verkeersvoorzieningen, waaronder begrepen:
  - wegen
  - fiets- en voetpaden
  - bruggen
- j. Groenvoorzieningen met inbegrip van daarbij behorende speelvoorzieningen, voet- en fietspaden, alsmede waterpartijen en fonteinen.
- k. Additionele voorzieningen zoals bijvoorbeeld bergingen en andere nevenruimten alsmede tuinen en erven met inbegrip van daarbij behorende wegen, voet- en fietspaden en parkeerruimte.

## **6.2 Nadere regeling van de onder 6.1 genoemde doeleinden**

### **6.2.1 Nadere regeling woondoeleinden**

De functie woondoeleinden is toegestaan:

op alle voor bebouwing in aanmerking komende gronden, *behalve*:

- op de *begane grondverdieping* van de adressen waar nu de functie detailhandel, maatschappelijke doeleinden, zakelijke dienstverlening danwel bedrijven voorkomt, overeenkomstig bijlage 2 (de adressenlijst) juncto artikel 6.1.;
- ten zuiden van het Damsterdiep.

### **6.2.2 Nadere regeling detailhandel**

1. De functie detailhandel is uitsluitend toegestaan in de wijkcentra, zoals aangeduid op de plankaart, Florakade 52 tot en met 92, Zaagmuldersweg westzijde nrs.530-534, alsmede op de gronden waarop een andere functie dan wonen aanwezig is overeenkomstig de aanduiding in bijlage 2. Dit, met dien verstande dat detailhandel in de dagelijkse verzorging (supermarkt, drogist, foodspeciaalzaak) uitsluitend is toegestaan in de wijkcentra.
2. Niet toegestaan is detailhandel in auto's, autoaccessoires en onderdelen (waaronder autobanden), motorbrandstoffen, boten, caravans, grove bouwmaterialen en woninginrichting in volumineuze artikelen met dien verstande dat deze vormen van detailhandel zijn toegestaan voorzover dit reeds het geval is.
3. Een vestiging mag een verkoopvloeroppervlakte hebben van niet meer dan 200 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat maximaal één supermarkt per wijkcentrum een verkoopvloeroppervlakte mag hebben van niet meer dan 1500 m<sup>2</sup>.
4. Detailhandel is uitsluitend toegestaan in de eerste bouwlaag.

### **6.2.3 Nadere regeling maatschappelijke doeleinden**

1. De functie maatschappelijke doeleinden is uitsluitend toegestaan in de wijkcentra, Florakade 52 t/m 92, Zaagmuldersweg westzijde nrs.530 t/m 534, alsmede op de gronden waarop een andere functie dan wonen aanwezig is overeenkomstig de aanduiding in bijlage 2.
2. De functie maatschappelijke doeleinden is uitsluitend toegestaan in de eerste bouwlaag, met dien verstande dat deze functie tevens is toegestaan in hoger gelegen bouwlagen, voorzover dit reeds het geval is overeenkomstig de aanduiding in bijlage 2.

### **6.2.4 Nadere regeling (zakelijke) dienstverlening**

1. De functie (zakelijke) dienstverlening is uitsluitend toegestaan in de wijkcentra, Florakade 52 t/m 92, Zaagmuldersweg westzijde nrs.530 t/m 534, alsmede op de gronden waarop een andere functie dan wonen aanwezig is overeenkomstig de aanduiding in bijlage 2.
2. De functie (zakelijke) dienstverlening is uitsluitend toegestaan in de eerste bouwlaag, met dien verstande dat deze functie tevens is toegestaan in hoger gelegen bouwlagen, voorzover dit reeds het geval is overeenkomstig de aanduiding in bijlage 2.

### **6.2.5 Nadere regeling bedrijven**

1. De functie bedrijven, c.q. ambachtelijke activiteiten, is uitsluitend toegestaan in de wijkcentra, Florakade 52 tot en met 92, Zaagmuldersweg westzijde nrs.530-534, alsmede op de gronden waarop een andere functie dan wonen aanwezig is overeenkomstig de aanduiding in bijlage 2.
2. Uitsluitend bedrijven, als bedoeld in de categorieën 1 en 2 van de Lijst van bedrijfstypen (bijlage 4), zijn toegestaan, met dien verstande dat bedrijven in een hogere categorie zijn toegestaan op een bepaald adres voorzover dit reeds het geval is overeenkomstig de aanduiding in bijlage 7.
3. Een bedrijfsvestiging mag een bedrijfsvloeroppervlakte hebben van niet meer dan 200 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat bestaande bedrijven met een grotere oppervlakte mogen worden

gehandhaafd en met maximaal 10% mogen worden uitgebreid.

4. De functie bedrijven is uitsluitend toegestaan in de eerste bouwlaag.

#### 6.2.6 Nadere regeling horeca

1. In de straten waar horeca aanwezig is, overeenkomstig bijlage 2, is het bestaand *aantal* horecavestigingen per straat, overeenkomstig bijlage 2, toegestaan. Echter, in de Heesterpoort zijn met uitzondering van de bestaande kiosk, geen horecavestigingen toegestaan.
2. Uitsluitend horeca in de categorieën II en III - overeenkomstig de definiëring in artikel 1 juncto bijlage 5 - met uitzondering van alcoholvrije cafés (categorie 6722.1) is toegestaan. Horeca I is niet toegestaan.
3. Uitbreiding van het in lid 1 bedoelde bestaand aantal horecavestigingen is uitsluitend toegestaan:
  - A. met horeca in categorie II, met uitzondering van alcoholvrije cafés (categorie 6722.1) (c.q. cafés/eetcafés, restaurants, cafetaria's/croissanterieën/ lunchrooms e.d., ijssalons/koffie- en theehuizen) overeenkomstig de definiëring in artikel 1 juncto bijlage 5, en uitsluitend:
    - in wijkcentrum *Linnaeusplein*, zoals aangegeven op de plankaart; Hier zijn behalve 1 standplaats toegestaan: maximaal 2 vestigingen als bedoeld in de aanhef van dit artikellid.  
(bestaand: 1 vestiging als bedoeld in de aanhef van dit artikellid, alsmede 1 standplaats).
    - in wijkcentrum *Wielewaalplein*, zoals aangegeven op de plankaart; Hier zijn toegestaan: maximaal 2 vestigingen als bedoeld in de aanhef van dit artikellid. (bestaand: 1 vestiging als bedoeld in de aanhef van dit artikellid).
    - aan de *Dirk Huizingastraat*, voorzover niet behorend tot wijkcentrum Linnaeusplein; Hier zijn toegestaan: maximaal 4 vestigingen, waarvan minimaal 3 als bedoeld in de aanhef van dit artikellid.  
(bestaand: 3 vestigingen, waarvan 2 als bedoeld in de aanhef van dit artikellid).
    - aan *Damsterdiep-noordzijde*, tussen de Prof. Rankestraat en de Petrus Campersingel. Hier zijn toegestaan: behalve 1 hotel, maximaal 3 vestigingen, als bedoeld in de aanhef van dit artikellid.  
(bestaand: behalve 1 hotel, 2 vestigingen als bedoeld in de aanhef van dit artikellid).
    - aan de *Florakade 52 tot en met 92*. Hier is toegestaan: maximaal 1 vestiging als bedoeld in de aanhef van dit artikellid.  
(bestaand aantal horecavestigingen: 0).
  - B. met winkelondersteunende horeca (c.q. restaurants, cafetaria's / croissanterieën/ lunchrooms e.d., ijssalons / koffie- en theehuizen) overeenkomstig de definiëring in artikel 1 juncto bijlage 5, en uitsluitend:
    - aan de *Zaagmuldersweg tussen Ripperdalaan en wijkcentrum Linnaeusplein*. Hier is toegestaan: maximaal 1 vestiging mits winkelondersteunend.  
(bestaand aantal horecavestigingen: 0);
    - op de *wijkas Kooykerplein/ Ripperdalaan/ Klaprooslaan*. Hier zijn toegestaan: maximaal 4 vestigingen, waarvan minimaal 3 winkelondersteunend.  
(bestaand aantal horecavestigingen: 2:winkelondersteunend; 1: overige);
    - op de *wijkas Goudenregenplein en -straat / Lindenlaan en -hof*. Hier zijn toegestaan: maximaal 2 horecavestigingen mits winkelondersteunend.  
(bestaand aantal horecavestigingen: 1: winkelondersteunend).
4. Een horecavoorziening mag een maximale oppervlakte hebben van 150 m<sup>2</sup>.
5. Horeca is uitsluitend toegestaan in de eerste bouwlaag, zulks met uitzondering van horeca als additionele voorziening bij een volgens het plan toegelaten functie.
6. Indien in een bepaald pand de functie horeca was gevestigd, overeenkomstig de adressenlijst

(bijlage 2) en deze gedurende minimaal 1 jaar is gewijzigd in een andere volgens dit plan toegestane functie, wordt het opnieuw wijzigen in de functie horeca uitsluitend toegestaan, indien het per straat toegestane maximum aantal vestigingen, overeenkomstig lid 1 juncto lid 3, niet wordt overschreden.

#### **6.2.7 Nadere regeling groothandel**

1. De functie groothandel is uitsluitend toegestaan, voorzover deze functie is genoemd in bijlage 2, evenwel uitsluitend op het adres dat voor de functie groothandel is aangegeven.
2. De functie groothandel is uitsluitend toegestaan in de eerste bouwlaag, met dien verstande dat deze functie tevens is toegestaan in hoger gelegen bouwlagen, voorzover dit reeds het geval is overeenkomstig de aanduiding in bijlage 2.
3. Indien op grond van de leden 1 en 2 de functie groothandel is toegestaan en deze gedurende 1 jaar is gewijzigd in een andere volgens dit plan toegestane functie, wordt het opnieuw wijzigen in de functie groothandel aangemerkt als verboden gebruik.

#### **6.2.8 Nadere regeling opslag**

1. De functie opslag is uitsluitend toegestaan, voorzover deze functie is genoemd in bijlage 2, evenwel uitsluitend op het adres dat voor de functie opslag is aangegeven.
2. De functie opslag is uitsluitend toegestaan in de eerste bouwlaag (begane grond).
3. Indien op grond van de leden 1 en 2 de functie opslag is toegestaan en deze gedurende 1 jaar is gewijzigd in een andere volgens dit plan toegestane functie, wordt het opnieuw wijzigen in de functie opslag aangemerkt als verboden gebruik.

#### **6.2.9 Nadere regeling garage(boxen)**

1. De functie garage(boxen) is uitsluitend toegestaan, voorzover deze functie is genoemd in bijlage 2, evenwel uitsluitend op het adres dat voor de functie garage(boxen) is aangegeven.
2. De functie garage(boxen) is uitsluitend toegestaan in de eerste bouwlaag (begane grond).
3. Indien op grond van de leden 1 en 2 de functie garage(boxen) is toegestaan en deze gedurende 1 jaar is gewijzigd in een andere volgens dit plan toegestane functie, wordt het opnieuw wijzigen in de functie garage(boxen) aangemerkt als verboden gebruik.

#### **6.2.10 Nadere regeling verkeersvoorzieningen**

1. De bestaande straten en pleinen, zoals aangegeven op de kaartbijlagen A en B (bebouwingskaarten), dienen te worden gehandhaafd.
2. Op de bestaande straten en pleinen zijn in totaal maximaal 2 vaste standplaatsen toegestaan, c.q. in de Heesterpoort en aan het Wielewaalplein, met een maximale omvang van 15 m<sup>2</sup>.

### **6.3 Vrijstellingsbepalingen inzake functiewijziging**

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 6.2:
  - A. om op andere gronden dan daar is toegestaan de functie woondoeleinden toe te staan, echter uitsluitend indien de ruimte qua woonsituatie en woon- en leefomgeving geschikt is voor woondoeleinden;  
Deze vrijstelling kan niet worden toegepast voor het gebied ten zuiden van het Damsterdiep.
  - B. om op andere gronden dan daar is toegestaan vestiging mogelijk te maken van de functies detailhandel, maatschappelijke doeleinden, (zakelijke) dienstverlening en bedrijven, die vallen onder bedrijfscategorie 1 of 2, overeenkomstig de Lijst van bedrijfstypen (bijlage 4);
  - C. artikel 6.2.5 lid 2 voor gevallen, waarin vergunning wordt gevraagd voor:
    - een activiteit die niet in de Lijst van Bedrijfstypen voorkomt, of
    - vergunning wordt gevraagd voor een activiteit die in de Lijst van Bedrijfstypen is vermeld in

een categorie die in principe niet is toegestaan op het desbetreffende perceel, terwijl de activiteit naar aard en invloed op de omgeving wel passend is;  
D. om op andere gronden dan daar is toegestaan de functie garage(boxen) toe te staan, echter uitsluitend indien dit geen onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat en van de straatwand betekent.

2. Referentiekader vrijstelling ten behoeve van functiewijziging ex lid 1 sub B.

A. De vrijstellingsbepaling voor de functiewijziging bedoeld in lid 1 sub B mag uitsluitend worden toegepast ten behoeve van:

a. *de eerste bouwlaag* (d.w.z. de begane-grondverdieping), echter uitsluitend:

- op de hoeken van bouwblokken aan een aantal wegen, c.q.:

de Petrus Campersingel, de Zaagmuldersweg, de Oliemuldersweg, het Damsterdiep, de Dirk Huizingastraat/Linnaeusplein en de Th.à Thuessinklaan (hoofdstructuur) en de 3 stedenbouwkundige assen: Goudenregenplein en –straat / Lindenhof en –laan / Dahliastraat; J.H.Jansenstraat / Kievitstraat / Meezenplein; Kooykerplein / Ripperdalaan / Klaprooslaan / Asterstraat, danwel

- in een pand dat als dienstwoning is gebouwd, danwel

- aan weerszijden van de Zaagmuldersweg ter hoogte van / tussen de Irislaan en de Goudsbloemstraat; aan de Goudenregenstraat tussen de Kamperfoeliestraat en de Irislaan; aan het Wouter van Doeverenplein; aan de Pioenstraat tussen Crocus- en Narcisstraat en tussen Anjelier- en Resedastraat;

b. *de eerste bouwlaag in een naastgelegen pand* ten behoeve van uitbreiding met *dezelfde functie*;

c. een *hogere* dan de eerste *bouwlaag*, indien:

.het betreft dezelfde functie als in de eerste bouwlaag, en/of

.het gebouw kennelijk niet gebouwd is ten behoeve van de woonfunctie.

d. voor de functie *Maatschappelijke doeleinden* aan de Zaagmuldersweg, aansluitend aan de bestaande functie *Maatschappelijke Doeleinden*, gevestigd aan de Merelstraat 100.

B. Bij de toepassing van de vrijstelling genoemd onder A mag voor de functie detailhandel het totale v.v.o. van 200 m<sup>2</sup> en voor de functie bedrijven het totale vloeroppervlak van 200 m<sup>2</sup> vloeroppervlak niet worden overschreden, met dien verstande dat voor de wijkcentra, Florakade 52-92 en Zaagmuldersweg westzijde nrs.530-534 een maximum geldt van 400 m<sup>2</sup>.

C. De vrijstelling genoemd onder A.d. mag uitsluitend worden toegepast als dit goed aansluit bij een wijzigingsplan als bedoeld in artikel 8.3.

D. De vrijstellingsbepaling voor de functiewijziging mag uitsluitend worden toegepast indien de functie waarnaar wordt gewijzigd zich verdraagt met de functie wonen en en geen blijvende, onevenredige afbreuk doet aan het woon- en leefmilieu. In dit verband zal met de vrijstelling voor het toestaan van een functie op een hogere dan de eerste bouwlaag terughoudend worden omgegaan.

Voorts zullen bij de toepassing van de vrijstelling aspecten als verkeersaantrekkende werking, parkeerdruk en bezoekersaantal worden betrokken en is de milieuwetgeving richtinggevend.

E. Niet is toegestaan functiewijziging naar detailhandel in auto's, autoaccessoires en -onderdelen (waaronder autobanden), motorbrandstoffen, boten, caravans, grove bouwmaterialen en woninginrichting in volumineuze artikelen.

#### **6.4 Bebouwingsvoorschriften**

1. Op de in artikel 6.1 genoemde gronden mag uitsluitend bebouwing overeenkomstig de bestemming en overeenkomstig het bepaalde in artikel 6.2 worden opgericht.
2. De bebouwing moet worden opgericht binnen de op de kaartbijlagen A en B (bebouwingskaarten) aangegeven bouwgrens; op de overige gronden is geen bebouwing toegestaan. Daar waar op de bebouwingskaarten A en B een structuurbepalende bouwgrens is aangegeven dient overwegend *in* de bouwgrens te worden gebouwd.
3. Het op de kaartbijlagen A en B aangegeven minimaal en maximaal aantal bouwlagen, de korrelgrootte, de vloerindex en het maximale bebouwingspercentage moeten in acht worden genomen. Dit, met dien verstande dat:
  - daar waar dit op de kaartbijlagen A en B is aangegeven, een hoogte-accents is toegestaan;
  - voor aan- en bijgebouwen maximaal 1 bouwlaag is toegestaan.
4. Een bouwlaag mag de maximale bouwhoogte van 3.75 meter niet overschrijden.
5. In verband met eisen, die voortvloeien uit de aard of functie van een bouwwerk mag in plaats van een bouwlaag een overeenkomstige bouwhoogte worden aangehouden.
6. Bijgebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde dienen op het achterterrein van het hoofdgebouw te worden gebouwd.
7. Garageboxen, magazijnruimten, opslagfuncties e.d. in de straatwanden zijn niet toegestaan.
8. In een gevel van de bebouwing mogen geen doorgangen worden gerealiseerd naar de achtergelegen binnenterreinen ten behoeve van de functie parkeren.
9. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen, met dien verstande dat dit niet geldt voor een erf- of terreinafscheiding.
10. Een erf- of terreinafscheiding mag de hoogte van 2 meter niet overschrijden, met dien verstande dat van een erf- of terreinafscheiding die voor de voorgevel of het verlengde daarvan wordt geplaatst, de hoogte niet meer mag zijn dan 1 meter.

#### **6.5 Vrijstellingsbepalingen inzake de bebouwingsvoorschriften**

1. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in:
  - A. artikel 6.4 lid 3 in die zin dat:
    - a. het maximum aantal bouwlagen met maximaal 2 mag worden vergroot en het minimum aantal bouwlagen met maximaal 1 bouwlaag mag worden verlaagd;
    - b. het bebouwingspercentage met maximaal het getal 10 mag worden verhoogd, met dien verstande dat het bebouwingspercentage tot 100% mag worden verhoogd op het achtererf van hoekpanden van gesloten bouwblokken;  
In het laatste geval wordt de vloerindex buiten beschouwing gelaten.
    - c. de vloerindex met maximaal het getal 1.3 mag worden verhoogd;
    - d. het richtgetal voor de korrelgrootte maximaal mag worden verdubbeld of gehalveerd, met dien verstande dat de nieuwe korrelgrootte de bestaande kleinschalige uitstraling niet mag aantasten;
  - B. artikel 6.4 lid 2 en lid 3 voor bebouwing ten behoeve van de functie Maatschappelijke Doeleinden aan de Zaagmuldersweg aansluitend aan de bestaande functie Maatschappelijke Doeleinden, gevestigd aan de Merelstraat 100; het bepaalde in artikel 6.3 lid 2 sub C is van overeenkomstige toepassing;
  - C. artikel 6.4 lid 7 en lid 8 ten behoeve van de functie parkeren eventueel in de vorm van garageboxen;
  - D. artikel 6.4 lid 9 voor het overschrijden van de toegestane hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde met maximaal 5 meter.
2. De in lid 1 genoemde bevoegdheid dient te worden uitgeoefend met inachtneming van de beschrijving in hoofdlijnen (artikel 5).

## **6.6 Aanlegvergunning**

1. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning (aanlegvergunning) van burgemeester en wethouders op het voorerf behorend bij de panden in het Beschermd stadsgezicht Petrus Campersingel / S.S.Rosensteinlaan de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:
  1. het aanleggen of verharden van wegen en paden en het aanbrengen van verhardingen, met dien verstande dat dit niet geldt voor één toegangspad per woning tot een breedte van maximaal 1.50 meter;
  2. het opruimen van ligusterheggen als erfafscheiding naar de straat.
2. De onder 1 bedoelde vergunning is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die het normale onderhoud en beheer betreffen of die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan of deel uitmaken van de activiteiten die worden uitgevoerd in het kader van een beheers- of inrichtingsplan dat door burgemeester en wethouders is geaccepteerd.

## **Artikel 7 Bestemming Groen**

### **7.1 Doeleinden**

De gronden die op de plankaart zijn aangewezen voor Groen zijn bestemd voor de volgende doeleinden, zulks met inachtneming van de beschrijving in hoofdlijnen:

- a. groenvoorzieningen
- b. maatschappelijke doeleinden, waaronder begrepen: onderwijsvoorzieningen, sociaal-culturele voorzieningen, sport en recreatie, maatschappelijke dienstverleningsvoorzieningen, medische voorzieningen en religieuze voorzieningen
- c. wegen, fiets- en voetpaden
- d. additionele voorzieningen

### **7.2 Bebouwingsvoorschriften**

1. Op de in artikel 7.1 genoemde gronden mag uitsluitend bebouwing overeenkomstig de bestemming worden opgericht.
2. Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan:
  - ten behoeve van de functie 'maatschappelijke doeleinden', en
  - mits zij worden opgericht binnen de bouwgrenzen (het bouwvlak) aangegeven op de kaartbijlagen A en B (bebouwingskaarten), en
  - mits het op de kaartbijlagen A en B (bebouwingskaarten) aangegeven maximaal aantal bouwlagen en het maximale bebouwingspercentage in acht worden genomen.
3. De hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan 15 meter.

### **7.3 Vrijstellingsbepalingen inzake de bebouwingsvoorschriften**

1. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in:
  - a. artikel 7.2 lid 2 voor vergroting van het maximum aantal bouwlagen met maximaal 1 bouwlaag;
  - b. artikel 7.2 lid 3 voor vergroting van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met maximaal 5 meter.
2. De in lid 1 genoemde bevoegdheid dient te worden uitgeoefend met inachtneming van de beschrijving in hoofdlijnen (artikel 5).



## **Artikel 8 Bestemming Sportvoorziening**

### **8.1 Doeleinden**

De gronden die op de plankaart zijn aangewezen voor Sportvoorziening zijn bestemd voor de volgende doeleinden, zulks met inachtneming van de beschrijving in hoofdlijnen:

- a. sportvoorzieningen
- b. additionele voorzieningen

### **6.3 Bebouwingsvoorschriften**

1. Op de in artikel 8.1 genoemde gronden mag uitsluitend bebouwing overeenkomstig de bestemming worden opgericht.
2. Gebouwen moeten worden opgericht binnen de op kaartbijlage A (bebouwingskaart) aangegeven bouwgrens; op de overige gronden zijn geen gebouwen toegestaan.
3. Het op kaartbijlage A aangegeven minimaal en maximaal aantal bouwlagen en het maximale bebouwingspercentage moet in acht te worden genomen.

### **8.3 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en met inachtneming van het bepaalde in artikel 8.4 van deze voorschriften het bestemmingsplan te wijzigen, in die zin dat de bestemming Sportvoorziening zoals op de plankaart aangegeven, kan worden gewijzigd naar de bestemming Stadswoonwijk, met dien verstande dat:

- het bebouwingspercentage maximaal 75% is;
- van de maximaal toegestane bebouwing op het terrein minimaal 60% dient te worden gerealiseerd ten behoeve van de functie Woondoeleinden en/of maximaal 40% ten behoeve van de functie Maatschappelijke doeleinden;
- het maximaal bij recht toegestane aantal bouwlagen 4 is;
- het parkeren op eigen terrein dient te geschieden, danwel dat voor de benodigde parkeerruimte op basis van de parkeernormen overeenkomstig artikel 5.2, binnen het te wijzigen gebied ruimte wordt gevonden.

### **Artikel 8.4 Procedure wijziging**

1. a. Een ontwerp-plan op grond van artikel 8.3 van deze voorschriften ligt, met bijbehorende stukken - waaronder een stedenbouwkundig plan - gedurende vier weken voor eenieder ter inzage.  
b. Burgemeester en wethouders maken de nederlegging tevoren in één of meer dag- of nieuwsbladen die in de gemeente worden verspreid, en voorts op de gebruikelijke wijze, bekend.  
c. De bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid van belanghebbenden tot het schriftelijk indienen van bedenkingen bij Burgemeester en wethouders tegen het ontwerpplan gedurende de onder a. genoemde termijn.  
d. Bij de indiening ter goedkeuring aan Gedeputeerde Staten worden de ingediende bedenkingen meegezonden.  
e. Van de beslissing omtrent de goedkeuring doen Burgemeester en wethouders mededeling aan hen, die bedenkingen hebben ingebracht.
2. Het bouwen mag uitsluitend geschieden overeenkomstig het door Gedeputeerde Staten goedgekeurde wijzigingsplan van burgemeester en wethouders.
3. In afwijking van lid 2 is het bouwen mogelijk, voordat het wijzigingsplan rechtskracht heeft verkregen, indien het bouwplan past in een ontwerpplan inhoudende wijziging en Gedeputeerde Staten hebben verklaard tegen de voorgenomen bouw geen bezwaar te hebben.

## **Artikel 9 Bestemming Wegverkeer**

### **9.1 Doeleinden**

De gronden die op de plankaart zijn aangewezen voor Wegverkeer zijn bestemd voor de volgende doeleinden, zulks met inachtneming van de beschrijving in hoofdlijnen:

- a. wegen, fiets- en voetpaden, bruggen en viaducten
- b.abri's, wachtruimtes
- c. parkeren
- d. groenvoorzieningen
- e. additionele voorzieningen

### **9.2 Bebouwingsvoorschriften**

1. Op de in artikel 9.1 genoemde gronden mag uitsluitend bebouwing overeenkomstig de bestemming worden opgericht.
2. De bebouwing mag uitsluitend bestaan uit bouwwerken, geen gebouw zijnde, met een maximale hoogte van 15 meter, alsmede gebouwtjes als bedoeld sub b, waarvan de bruto-inhoud niet meer mag bedragen dan 50 m<sup>3</sup>.

### **9.3 Vrijstellingsbepalingen inzake de bebouwingsvoorschriften**

1. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in artikel 9.2 lid 2 voor vergroting van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met maximaal 5 meter.
2. De in lid 1 genoemde bevoegdheid dient te worden uitgeoefend met inachtneming van de beschrijving in hoofdlijnen (artikel 5).

## **Artikel 10 Bestemming Verkeer te water**

### **10.1 Doeleinden**

De gronden die op de plankaart zijn aangewezen voor Verkeer te water zijn bestemd voor de volgende doeleinden, zulks met inachtneming van de beschrijving in hoofdlijnen:

- a. verkeer te water, inclusief sluisen, ruimtes ten behoeve van brug- en sluisbediening
- b. de waterhuishouding
- c. groen- en oevervoorzieningen, waaronder wegen
- d. additionele voorzieningen

### **10.2 Bebouwingsvoorschriften**

1. Op de in artikel 10.1 genoemde gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht ten behoeve van:
  - het sluisencomplex en het beheer en onderhoud van dat sluisencomplex;
  - de begeleiding en het beheer van het waterverkeer.
2. De hoogte van de in lid 1 bedoelde gebouwen mag ten hoogste 12 meter bedragen exclusief technische voorzieningen.
3. De hoogte van de in lid 1 bedoelde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 15 meter bedragen.

### **10.3 Vrijstellingsbepalingen inzake de bebouwingsvoorschriften**

1. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in:
  - a. artikel 10.2 lid 2 voor vergroting van de hoogte van gebouwen met maximaal 3 meter;
  - b. artikel 10.2 lid 3 voor vergroting van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met maximaal 5 meter.
2. De in lid 1 genoemde bevoegdheid dient te worden uitgeoefend met inachtneming van de beschrijving in hoofdlijnen (artikel 5).

## HOOFDSTUK IV OVERIGE BEPALINGEN

### Artikel 11 Gebruiksbeplating

1. Het is verboden de in het plan begrepen gronden en de zich daarop bevindende bebouwing te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de bestemming en/of de daarbij behorende voorschriften.
2. Als verboden gebruik in de zin van lid 1 wordt in ieder geval aangemerkt:
  - het gebruik van bouwwerken als automaten-/ amusementshal, danwel als sexinrichting;
  - het gebruik van de gronden behorend tot de bestemming Verkeer te water voor ligplaats ten behoeve van een woon- en/of bedrijfsschip;
  - het gebruik van bouwwerken ten behoeve van horeca I en/of inrichtingen waar softdrugs worden verstrekt.
3. Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 1 wanneer strikte toepassing daarvan leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

### Artikel 12 Nadere eisen

1. Burgemeester en wethouders zijn ter waarborging van de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit zoals beschreven in de beschrijving in hoofdlijnen (artikel 5), het woon- en leefklimaat, het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersfunctie, bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering, afmeting en gevelindeling van bouwwerken.
2. Burgemeester en Wethouders kunnen de in lid 1 genoemde bevoegdheid eveneens uitoefenen, indien dit noodzakelijk is ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of bouwwerken.

### Artikel 13 Algemene vrijstellingsbepalingen

1. Indien niet op grond van een andere bepaling van deze voorschriften vrijstelling kan worden verleend, zijn Burgemeester en wethouders bevoegd vrijstelling te verlenen van de bepalingen van dit plan:
  1. voor het toestaan van slaapkamers, hobbyruimtes e.d. alsmede een aan-huis-gebonden-beroep in een bijgebouw van een woning, dan wel gebruik ten behoeve van een bedrijfje of kleinschalige dienstverlening in een hoofd- of bijgebouw van een woning, mits de bebouwing de ruimtelijke omvang en uitstraling van een woning respectievelijk bijgebouw houdt, de woonfunctie dominant blijft en de activiteiten niet strijdig zijn met het woonkarakter van de bestemming;
  2. voor wat betreft de begrenzingen tussen de verschillende bestemmingen tot maximaal 3 meter in enige richting, indien dit voor een goede realisatie van het plan noodzakelijk blijkt ten gevolge van bv. uitmetingen in het terrein of onvoorziene wijzigingen in het beloop van rioleringen, kabels, leidingen en duikers;
  3. voor geringe afwijkingen, welke in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch meer verantwoorde plaatsing van bouwwerken of welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein, mits de afwijkingen niet meer dan 1 meter bedragen;
  4. voor bouwwerken ten dienste van het algemeen belang of openbaar nut, zoals abri's, telefooncellen, electriciteitsgebouwtjes, alsmede naar de aard vergelijkbare bouwwerken, met een maximale inhoud van 25 m<sup>3</sup>;

5. voor bouwwerken, geen gebouw zijnde zoals gedenktekens, beeldhouwwerken en andere kunstuitingen, sport- en speelvoorzieningen, vrijstaande muren, geluidwerende voorzieningen, ondergrondse afvalcontainers, duikers en bruggen en andere waterbouwkundige constructies;
  6. voor geringe overschrijdingen van de (structuurbepalende) bouwgrens ten behoeve van additionele voorzieningen zoals stoepen, toegangen, trappen, hellingbanen, luifels, bordessen, erkers, galerijen, balkons, alsmede naar de aard vergelijkbare ondergeschikte onderdelen van bouwwerken;
  7. voor ondergrondse parkeervoorzieningen tot maximaal 1.20 meter boven peil met bijbehorende bebouwing tot 1.20 meter boven peil; bepalingen ten aanzien van de (structuurbepalende) bouwgrens en het bebouwingspercentage blijven hierbij buiten beschouwing;
  8. voor het oprichten van kiosken met een maximale inhoud van 25 m<sup>3</sup>;
  9. voor het innemen van een standplaats als bedoeld in de Algemene Plaatselijke Verordening;
  10. voor overschrijding van het aantal bouwlagen ten behoeve van lift- en trappenhuizen en centrale verwarmings- en vergelijkbare installaties met ten hoogste 5 meter;
  11. voor overschrijding van de (structuurbepalende) bouwgrens ten behoeve van lift- en trappenhuizen, mits geen onevenredige inbreuk wordt gemaakt op het straat- en bebouwingsbeeld en mits dit ruimtelijk goed inpasbaar is.
2. De mogelijkheid tot vrijstelling, genoemd in lid 1,8 en 9 wordt beoordeeld naar de mate waarin deze zich verdraagt met de functie wonen. Daarbij zullen aspecten als verkeersaantrekkende werking, parkeerdruk, bezoekersaantal en ruimtelijke inpasbaarheid worden betrokken. Voorts is de milieuwetgeving richtinggevend. De in lid 1 genoemde bevoegdheid dient te worden uitgeoefend met inachtneming van de beschrijving in hoofdlijnen (artikel 5).

## **HOOFDSTUK V SLOTBEPALINGEN**

### **Artikel 14 Overgangsbepaling ten aanzien van het bouwen**

1. Overgangsbepaling ten aanzien van het bouwen  
Een bouwwerk, dat op het tijdstip van tervisielegging van het ontwerp van dit plan bestond of in uitvoering was, danwel is of kan worden gebouwd krachtens een bouwvergunning, waarvoor de aanvraag voor dat tijdstip is ingediend, en dat afwijkt van het in dit plan bepaalde ten aanzien van de toelaatbaarheid van bebouwing, mag, mits de bestaande afwijkingen ook naar hun aard niet worden vergroot en behoudens onteigening:
  - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, mits dit geen algehele vernieuwing of verandering van het in de aanhef bedoelde bouwwerk tot gevolg heeft;
  - b. uitsluitend indien het bouwwerk door een calamiteit is teniet gegaan, geheel worden vernieuwd, met inachtneming van de grenzen welke ten aanzien van het bouwen ter plaatse bij het plan zijn bepaald tenzij herbouw hierdoor niet zou zijn toegestaan, en mits de aanvraag tot bouwvergunning is ingediend binnen 18 maanden nadat het bouwwerk is teniet gegaan;
  - c. tot niet meer dan 115 % van de oppervlakte van het in de aanhef bedoelde bouwwerk worden uitgebreid, met inachtneming van de grenzen welke ten aanzien van het bouwen ter plaatse zijn bepaald.
2. Het in lid 1 bepaalde is van overeenkomstige toepassing ten aanzien van een bouwwerk dat afwijkt van dit plan en dat na het tijdstip van ter inzagelegging van het ontwerp van het plan is gebouwd, c.q. wordt of kan worden gebouwd krachtens een bouwvergunning die is verleend vóór het tijdstip, waarop dit plan rechtskracht verkrijgt.

### **Artikel 15 Overgangsbepaling ten aanzien van het gebruik**

1. Overgangsbepaling ten aanzien van het gebruik  
Het gebruik van gronden anders dan voor bebouwing alsmede het gebruik van zich op die gronden bevindende bouwwerken dat in strijd is met het in dit plan bepaalde en dat bestaat op het tijdstip, waarop het plan voor zover betrekking hebbend op de strijdigheid van dat gebruik van kracht wordt, mag worden voortgezet en/of gewijzigd, mits door die wijziging de strijdigheid met het plan niet wordt vergroot.
2. Het in lid 1 bepaalde is niet van toepassing op gebruik als daar bedoeld, dat reeds in strijd was met het tot het daargenoemde tijdstip ter plaatse geldende bestemmingsplan.

### **Artikel 16 Strafbepaling**

Overtreding van het bepaalde in artikel 11 lid 1 en lid 2 en artikel 15 lid 1 wordt aangemerkt als een strafbaar feit waarop het bepaalde in artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening van toepassing is.

### **Artikel 17 Citeertitel**

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als voorschriften bestemmingsplan "Oosterparkwijk".

## **Bijlagen**

1. Kaart Hoofdgroenstructuur
2. Adressenlijst bestaande functies anders dan wonen
3. Overzicht SBI-codes
4. Lijst van bedrijfstypen
5. Nadere omschrijving horecacodes
6. ASVV-normen
7. Milieu-aspecten
8. Beoordelingsaspecten monumenten en beeldbepalende panden
9. Inspraak
10. Vooroverleg

Kaartbijlagen A en B: Bebouwingskaarten

Kaartbijlage C: Beschermd stadsgezichten, monumenten en beeldbepalende panden.

**BIJLAGE 1**  
Kaart Hoofdgroenstructuur



**BIJLAGE 2**

Adressenlijst bestaande functies anders dan wonen

<u>Straatnaam</u>	<u>huisnr</u>	<u>postcode</u>	<u>sbi*</u>
Begoniastraat	58	9713 ND	O 93
Begoniastraat	62	9713 ND	J 67
Damsterdiep	52	9713 EJ	G 52
Damsterdiep	54	9713 EJ	G 52
Damsterdiep	66	9713 EJ	K 70
Damsterdiep	70-72	9713 EJ	G 52
Damsterdiep	88	9713 EK	K 74
<b>Damsterdiep</b>	<b>90</b>	<b>9713 EK</b>	<b>H 55</b>
<b>Damsterdiep</b>	<b>92</b>	<b>9713 EK</b>	<b>H 55</b>
Damsterdiep	92	9713 EK	I 60
Damsterdiep	92 1	9713 EK	DE22
<b>Damsterdiep</b>	<b>94</b>	<b>9713 EK</b>	<b>H 55</b>
Damsterdiep	116	9713 EL	O 93
Damsterdiep	122/128	9713 EL	G 50
Damsterdiep	136	9713 EM	G 52
Damsterdiep	146	9713 EM	O 90
Damsterdiep	156-158	9713 EN	G 50
Damsterdiep	160	9713 EN	G 52
Damsterdiep	166	9713 EN	F 45
Dirk Huizingastraat	4	9713 GM	O 93
Dirk Huizingastraat	5	9713 GL	M 80
Dirk Huizingastraat	6	9713 GM	I 63
Dirk Huizingastraat	8	9713 GM	G 50
<b>Dirk Huizingastraat</b>	<b>9</b>	<b>9713 GL</b>	<b>H 55</b>
<b>Dirk Huizingastraat</b>	<b>10</b>	<b>9713 GM</b>	<b>H 55</b>
<b>Dirk Huizingastraat</b>	<b>11</b>	<b>9713 GL</b>	<b>H 55</b>
Dirk Huizingastraat	13	9713 GL	M 80
Dirk Huizingastraat	15-17	9713 GL	O 91
<b>E.Th. à Thuessinkln</b>	<b>7</b>	<b>9713 JP</b>	<b>H 55</b>
Enno Dirk Wiersmastr	3	9713 GH	M 80
Florakade	52,66,82	9713 ZC	G 52
Florakade	80	9713 ZC	O 93
Florakade	92	9713 ZD	K 72
Gerbrand Bakkerstraat	1	9713 HA	G 52
Gerbrand Bakkerstraat	133	9713HH	O 92
Gerbrand Bakkerstraat	141	9713 HH	N 85
<b>Gorechtkade</b>	<b>3</b>	<b>9713 BB</b>	<b>H 55</b>
Gorechtkade	3-1	9713 BB	G 52
Gorechtkade	3-2	9713 BB	G 52
Gorechtkade	3-3	9713 BB	K 71
Gorechtkade	3-4	9713 BB	G 52
Gorechtkade	8-14	9713 CA	N 85
Gorechtkade	16	9713 CA	O 92
Gorechtkade	45	9713 BE	F 45
Gorechtkade	104b	9713CH	K 72
Gorechtkade (hoek Kievitstraat)	107-109	9713 BK	M 80
Gorechtkade	146 by	9713 CL	N 85
Goudenregenstraat	5	9713 PN	L 75
<b>Goudenregenstraat</b>	<b>11</b>	<b>9713 PN</b>	<b>H 55</b>

Goudsbloemstraat	40	9713 PC	N 85
H.A. Kooykerplein	2	9713 GV	N 85
Heesterpoort	1	9713 KX	M 80
<b>Heesterpoort</b>	<b>1 to</b>	<b>9713 KX</b>	<b>H 55</b>
Heesterpoort	18	9713 KZ	G 50
<b>Hortensialaan</b>	<b>3</b>	<b>9713 KG</b>	<b>H 55</b>
Hortensialaan	87	9713 KL	G 52
Hyacinthstraat	15	9713 XA	O 93
Hyacinthstraat	17	9713 XA	DD20
Irislaan	1	9713 RA	G 52
Irislaan	53	9713 RC	G 52
Irislaan	55	9713 RC	G 52
J. Baart de la Faillestr	33c	9713 JC	N 85
J. Baart de la Faillestr	50	9713 JG	O 91
Jan Hissink Jansenstraat	1	9713 HS	N 85
Jan Hissink Jansenstraat	5	9713 HS	O 92
Jan Hissink Jansenstraat	17	9713 HS	M 80
<b>Klaprooslaan</b>	<b>118</b>	<b>9713 SW</b>	<b>H 55</b>
Klaprooslaan	120-254	9713 SW/SX	N 85
Koekoekplein	2	9713 PV	N 85
Lindenhof	2	9713 NT	N 85
Linnaeusplein	1	9713 GN	O 93
Linnaeusplein	2	9713 GS	O 93
Linnaeusplein	51	9713 GP	G 52
Linnaeusplein	51	9713 GP	G 52
Linnaeusplein	55	9713 GP	O 91
Linnaeusplein	57	9713 GP	G 52
Linnaeusplein	57	9713 GP	G 52
Linnaeusplein	57 1	9713 GP	I 64
Merelstraat	100	9713 VX	N 85
Nachtegaalstraat	41	9713 SP	G 52
Oliemuldersweg	6	9713 VC	N 85
Oliemuldersweg	8	9713 VC	G 50
Oliemuldersweg	41	9713 VA	N 85
Oliemuldersweg	43	9713 VA	O 92
Oliemuldersweg	43	9713 VA	N 85
Oliemuldersweg	47	9713 VA	N 85
Oliemuldersweg	47	9713 VA	M 80
Petrus Campersingel	13	9713 AC	O 93
Petrus Campersingel	31 37	9713 AD	N 85
Petrus Campersingel	119	9713 AG	I 63
Petrus Campersingel	121	9713 AG	DK29
Petrus Campersingel	123	9713 AD	J 67
Petrus Campersingel	125	9713 AH	K 74
Petrus Campersingel	129	9713 AH	N 85
Petrus Campersingel	135	9713 AH	O 93
Petrus Campersingel	143-145	9713 AH	J 67
Petrus Campersingel	203b	9713 AL	N 85
Petrus Campersingel	205	9713 AM	N 85

Petrus Campersingel	215	9713 AM	N 85
Petrus Campersingel	233	9713 AN	N 85
Petrus Campersingel	255	9713 AR	N 85
Petrus Campersingel	265	9713 AR	N 85
Professor Rankestraat	11	9713 GC	O 92
Professor Rankestraat	40-48	9713 GG	N 85
<b>Professor Rankestraat</b>	<b>52</b>	<b>9713 GG</b>	<b>H 55</b>
Ripperdalaan	5	9713 SG	G 52
Ripperdalaan	7	9713 SG	K 71
<b>Ripperdalaan</b>	<b>9</b>	<b>9713 SG</b>	<b>H 55</b>
<b>Ripperdalaan</b>	<b>9 1</b>	<b>9713 SG</b>	<b>H 55</b>
S.S. Rosensteinlaan	10	9713 AS	N 85
S.S. Rosensteinlaan	21	9713 AT	M 80
S.S. Rosensteinlaan	23	9713 AT	O 91
Seringenhof	19	9713 SB	O 92
Vinkenstraat	1	9713 TA	N 85
Vinkenstraat	1	9713 TA	K 74
Vinkenstraat	1	9713 TA	M 80
Wielewaalplein	1	9713 BP	G 52
Wielewaalplein	1 to	9713 BP	G 52
Wielewaalplein	26	9713 BR	G 52
Wielewaalplein	28	9713 BR	G 52
Wielewaalplein	30	9713 BR	G 52
Wielewaalplein	32	9713 BR	G 52
Wielewaalplein	34	9713 BR	G 52
Wielewaalplein	36	9713 BR	G 52
Wielewaalplein	38	9713 BR	O 93
Wielewaalplein	40	9713 BR	G 52
Wouter van Doeverenpln	9	9713 JX	J 67
Zaagmuldersweg	1a	9713 LA	N 85
Zaagmuldersweg	1b	9713 LA	G 51
Zaagmuldersweg	1c	9713 LA	J 67
Zaagmuldersweg	1e	9713 LA	N 85
Zaagmuldersweg	3	9713 LB	K 74
Zaagmuldersweg	43	9713LD	DN36
Zaagmuldersweg	63	9713 LE	O 92
Zaagmuldersweg	65	9713 LG	N 85
Zaagmuldersweg	67	9713 LG	O 91
Zaagmuldersweg	69	9713 LG	G 52
<b>Zaagmuldersweg</b>	<b>73</b>	<b>9713 LG</b>	<b>H 55</b>
Zaagmuldersweg	82c	9713 LM	N 85
Zaagmuldersweg	104	9713 LP	K 70
Zaagmuldersweg	530	9713 LZ	N85/L75
Zaagmuldersweg	654	9713 LZ	M 80
Zaagmuldersweg	688	9713 LZ	N 85
Zaagmuldersweg	690	9713 LZ	DL33

\* Voor een verklaring van de SBI-codes: zie bijlage 3

**BIJLAGE 3**  
Overzicht SBI-codes

**BIJLAGE 4**  
Lijst van bedrijfstypen

## **BIJLAGE 5**

Nadere omschrijving horecacodes

Nadere omschrijving horecacodes behorend bij artikel 1

Categorie I

6721.2/3	Bar-dancings/ discotheken
6713.2	Automatieken/loketverkoop
6734	Studentensociëteiten/ jongerencentra

Categorie II

6721.1	Cafés/ eetcafés
6711/6712	Restaurants
6713 m.u.v. 6713.2	Cafetaria's/ croissanterieën/ lunchrooms e.d.
6722.1	Alcoholvrije cafés
6722.2, 6723,6724	IJssalons/ koffie- en theehuizen

Categorie III

6725	Seizoenhoreca-bedrijven
6714	Afhaalcentra/ bezorgdiensten
6741	Hotels
6742	Pensions



## **Categorie I**

### **6721.2/3 Bar-Dancing/Discotheek**

Een inrichting waarin men zich bedrijfsmatig richt op het geven van gelegenheid tot dansen, al dan niet met livemuziek, alsmede het bedrijfsmatig verstrekken van alcoholhoudende- en/of alcoholvrije dranken voor gebruik ter plaatse.

### **6713.2 Automatiek/Loketverkoop**

Een inrichting van waaruit bedrijfsmatig door middel van automaten en/of loketverkoop kleine eetwaren worden verstrekt.

### **6734 Studentensociëteit/Jongerencentrum** (Bijv. Vera, Simplon)

Een inrichting met een sociaal-cultureel doel ten behoeve van jongeren en/of ten behoeve van een studentenvereniging, waarin naast sociaal-culturele activiteiten, al dan niet bedrijfsmatig, alcoholhoudende- en/of alcoholvrije dranken en/of maaltijden voor gebruik ter plaatse worden verstrekt.

## **Categorie II**

### **6721.1 Café/Eetcafé**

Een inrichting waarin bedrijfsmatig voor het gebruik ter plaatse alcoholhoudende- en/of alcoholvrije dranken worden verstrekt, eventueel gepaard gaande met het voor gebruik ter plaatse verstrekken van in dezelfde onderneming bereide en/of opgewarmde maaltijden.

### **6711/6712 Restaurant**

Een inrichting waarin bedrijfsmatig voor gebruik ter plaatse maaltijden, overeenkomstig artikel 1 van het Besluit Vestigingseisen van 29 september 1967 (Stb. 486), worden verstrekt, gepaard gaande met het bedrijfsmatig voor het gebruik ter plaatse verstrekken van alcoholhoudende- en/of alcoholvrije dranken.

### **6713 m.u.v. 6713.2 Cafétaria/Croissanterie/Broodjeszaak/Lunchroom/Konditorei/Shoarma-zaak/Crêperie e.d.**

Een inrichting waarin bedrijfsmatig kleine eetwaren voor gebruik ter plaatse en elders dan ter plaatse worden verstrekt, al dan niet in combinatie met het verstrekken van alcoholhoudende - en/of alcoholvrije dranken.

### **6722.1 Alcohol-vrij café**

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

### **6722.2, 6723, 6724 IJssalon/Koffie- en theehuis**

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

### **Categorie III**

#### **6725 Seizoen-horecabedrijf**

Een seizoen gebonden inrichting waarin alcoholhoudende- en/of alcoholvrije dranken voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of eetwaren worden verkocht voor gebruik ter plaatse en/of elders dan ter plaatse.

#### **6714 Afhaalcentrum/Bezorgdienst**

Een inrichting waarin bedrijfsmatig maaltijden cq kleine eetwaren worden verstrekt voor gebruik elders dan ter plaatse en/of van waaruit maaltijden cq kleine eetwaren aan huis worden bezorgd.

#### **6741/6742 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.

**BIJLAGE 6**  
ASVV-normen

**BIJLAGE 7**  
Milieu-aspecten

BEDRIJFSNAAM	ADRES	HUISNR	POST- CODE	CATE- GORIE	VNG CATG
Propaan id bouw Rottinghuis	Damsterdiep	BIJ 136	9713 EM	1	3
Autowas- & poetsbedrijf De Vries	Damsterdiep	156	9713 EN	2	3
Houtdraaijerij G.Veenstra	Hyacinthstraat	17	9713 XA	2	3
PTB machinefabriek	P.Campersingel	119-121	9713 AG	3	3

#### DETAILHANDEL/INSTELLINGEN

Shoot again flipperkasten	Gorechtkade	3	9713 BB	2	3
St.Buurtaktiviteiten FFJ Buurt	J. Baart de la Faillestr	33c	9713 JC	1	3
Stichting Wing "Treslinghuis"	Klaprooslaan	120	9713 SW	2	3
Clubhuis 't Praathuis	Klaprooslaan	304	9713 SZ	1	3
Jongerenentrum JOP	Klaprooslaan	304a	9713 SZ	1	3
Speeltuivereniging Ons Belang	Zaagmuldersweg	82c	9713 LM	1	3
Oosterparkstadion	Zaagmuldersweg	63	9713 LE	3	4

## **BIJLAGE 8**

Beoordelingsaspecten monumenten en beeldbepalende panden

**BIJLAGE 9**  
Inspraak

**BIJLAGE 10**  
Vooroverleg