

bestemmingsplan

Bestemmingsplan
Meerstad-Midden West

versie voorontwerp

Meerstad-Midden West

Groningen

bestemmingsplan

identificatie

identificatiecode:
NL.IMRO.0014.BP568MeerstadMidW-vo01

projectnummer:
20160759

planstatus

datum:
23-12-2016
24-02-2017

status:
concept
voorontwerp
ontwerp
vastgesteld

opdrachtgever:
Poelstra

Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	7
Hoofdstuk 2	Beleidskader	13
Hoofdstuk 3	De ruimtelijke en functionele uitgangssituatie	23
Hoofdstuk 4	Omgevingsaspecten	31
Hoofdstuk 5	Juridische toelichting	45
Hoofdstuk 6	Participatie, inspraak en overleg	57
Hoofdstuk 7	Economische uitvoerbaarheid	59
Bijlagen bij de toelichting		61
Bijlage 1	Onderbouwing woningbouwbehoefte (ladder voor duurzame verstedelijking)	63
Bijlage 2	Rapportage Externe Veiligheid en verantwoording groepsrisico	73
Regels		101
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	102
Artikel 1	Begrippen	102
Artikel 2	Wijze van meten	116
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	117
Artikel 3	Agrarisch	117
Artikel 4	Bedrijf	121
Artikel 5	Bedrijf - Delfstoffenexploitatiegebied	124
Artikel 6	Bedrijf - Nutsvoorziening	125
Artikel 7	Gemengd - 1	127
Artikel 8	Gemengd - 2	130
Artikel 9	Groen - 1	132
Artikel 10	Groen - 2	134
Artikel 11	Groen - 3	135
Artikel 12	Maatschappelijk	136
Artikel 13	Natuur	138
Artikel 14	Sport - Manege	139
Artikel 15	Verkeer	142
Artikel 16	Verkeer - Verblijfsgebied	143
Artikel 17	Water	144
Artikel 18	Wonen	146
Artikel 19	Woongebied - 1	149
Artikel 20	Woongebied - 2	153
Artikel 21	Woongebied - 3	157
Artikel 22	Woongebied - 4	160
Artikel 23	Woongebied - 5	164
Artikel 24	Woongebied - Waterwoningen 1	168
Artikel 25	Woongebied - Waterwoningen 2	170
Artikel 26	Woongebied - Uit te werken	172
Artikel 27	Leiding - Gas	176
Artikel 28	Leiding - Riool	178
Artikel 29	Waarde - Archeologie 1	179
Artikel 30	Waarde - Archeologie 2	181
Artikel 31	Waarde - Groene linten	183
Artikel 32	Waterstaat - Waterkering	184
Hoofdstuk 3	Algemene regels	185
Artikel 33	Anti-dubbelregel	185
Artikel 34	Algemene bouwregels	186

Artikel 35	Algemene gebruiksregels	188
Artikel 36	Algemene aanduidingsregels	189
Artikel 37	Algemene afwijkingsregels	192
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	194
Artikel 38	Overgangsrecht	194
Artikel 39	Slotregel	195
Bijlagen bij de regels		197
Bijlage 1	Staat van bedrijfsactiviteiten	198
Bijlage 2	Staat van bedrijfsactiviteiten wonen-werken	209
Bijlage 3	Gebiedsindeling Meerstad-Midden West	210

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Ten oosten van de stad Groningen wordt Meerstad ontwikkeld, een nieuw woongebied in een recreatief groen- en waterrijk landschap.

De eerste wijk van Meerstad, Meeroevers, is nagenoeg gereed. Ook is een groot deel van het Woldmeer aangelegd met een vaarverbinding naar het Slochterdiep. Momenteel is de tweede wijk van Meerstad, Tersluis, volop in ontwikkeling. Voor Meeroevers en Tersluis zijn verschillende uitwerkingsplannen vastgesteld op basis van het bestemmingsplan Meerstad-Midden 2007.

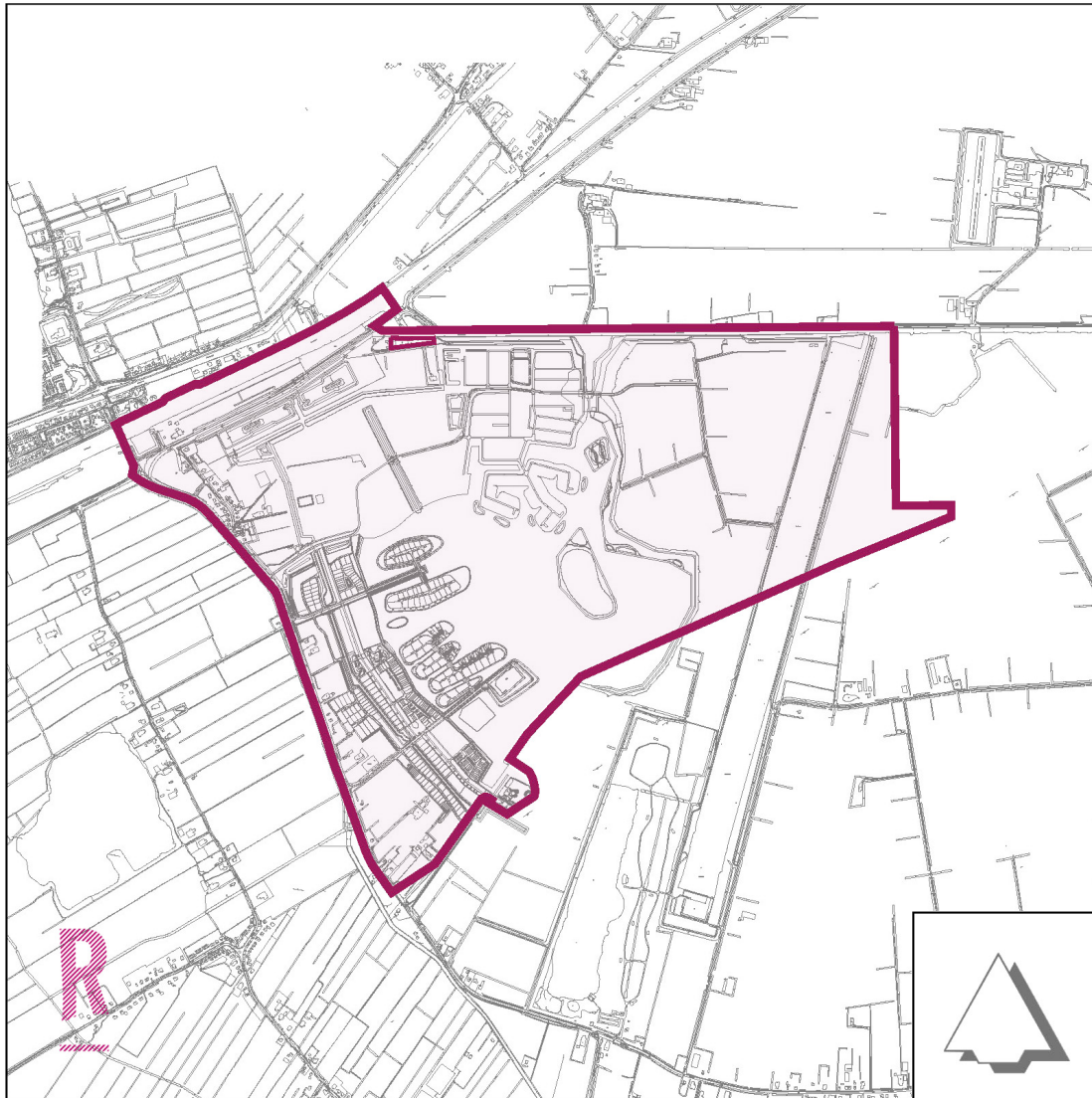
Het bestemmingsplan Meerstad-Midden is eind 2007 vastgesteld door de raden van de gemeenten Groningen en Slochteren en is in september 2008 door Gedeputeerde Staten van Groningen goedgekeurd. Voor het plangebied Meerstad-Midden is een nieuw bestemmingsplan nodig, omdat de plannen voor dit gebied binnenkort niet meer actueel zijn. De Wet ruimtelijke ordening kent de plicht om bestemmingsplannen eens in de 10 jaar te actualiseren.

Dit bestemmingsplan geeft een actuele en eenduidige juridisch-planologische regeling voor het westelijk deel van Meerstad-Midden, bestaand uit de gebieden Meeroevers, Achter Klein Harkstede, Tersluis, Sluis-Oost en een groot deel van het Woldmeer (zie ook paragraaf 1.2). Dit plan legt in eerste instantie de inmiddels ontwikkelde situatie vast en geeft daarnaast een regeling voor de nog te ontwikkelen delen van dit gebied. Daarnaast is een aantal gewijzigde inzichten verwerkt die zijn ontstaan sinds de vaststelling van het bestemmingsplan in 2007.

1.2 Begrenzing plangebied

Het bestemmingsplan heeft betrekking op het westelijke deel van het gebied Meerstad-Midden, waarvoor in 2007 een bestemmingsplan is vastgesteld. Dit is het deel waar in de komende 10 jaar realisatie van woningen aan de orde is. Actualisatie van het plandeel Meerstad-Midden Oost vindt in een later stadium plaats.

Het plangebied Meerstad-Midden West wordt globaal begrensd door de Hoofdweg aan de zuidwestzijde, het Eemskanaal aan de noordwestzijde, het Slochterdiep aan de noordzijde en de Harksteder Broeklanden aan de noordoostzijde. Aan de zuidzijde wordt de grens deels gevormd door de hoogspanningsverbinding met omliggende vrijwaringszones. Binnen deze grenzen liggen Meeroevers, Achter-Klein Harkstede, Tersluis, Sluis-Oost en een groot deel van het Woldmeer. De school in Meeroevers aan de zuidoostzijde maakt deel uit van het plangebied. Het plandeel De Wierden ligt buiten het plangebied, omdat hier in de komende jaren nog geen woningbouw aan de orde is. De camping maakt geen deel uit van het plangebied omdat hiervoor een apart planologische traject wordt doorlopen. De plangrens is aangegeven in de volgende figuur.



De begrenzing van het plangebied

1.3 Voorgeschiedenis en geldend bestemmingsplan

Het plan voor Meerstad heeft al een lange voorgeschiedenis. De ontwikkeling is gestart met het vaststellen van een Masterplan (zie paragraaf 2.3). Daarna zijn voor verschillende deelgebieden bestemmingsplannen en uitwerkingsplannen vastgesteld en mer-procedures doorlopen. Voor een goed begrip van het huidige plan wordt hierna kort de voorgeschiedenis geschetst. Voor een uitgebreider overzicht van de doelstellingen en ambities van de ontwikkeling van Meerstad als geheel wordt verwezen naar de eerdere milieueffectrapportages en bestemmingsplannen.

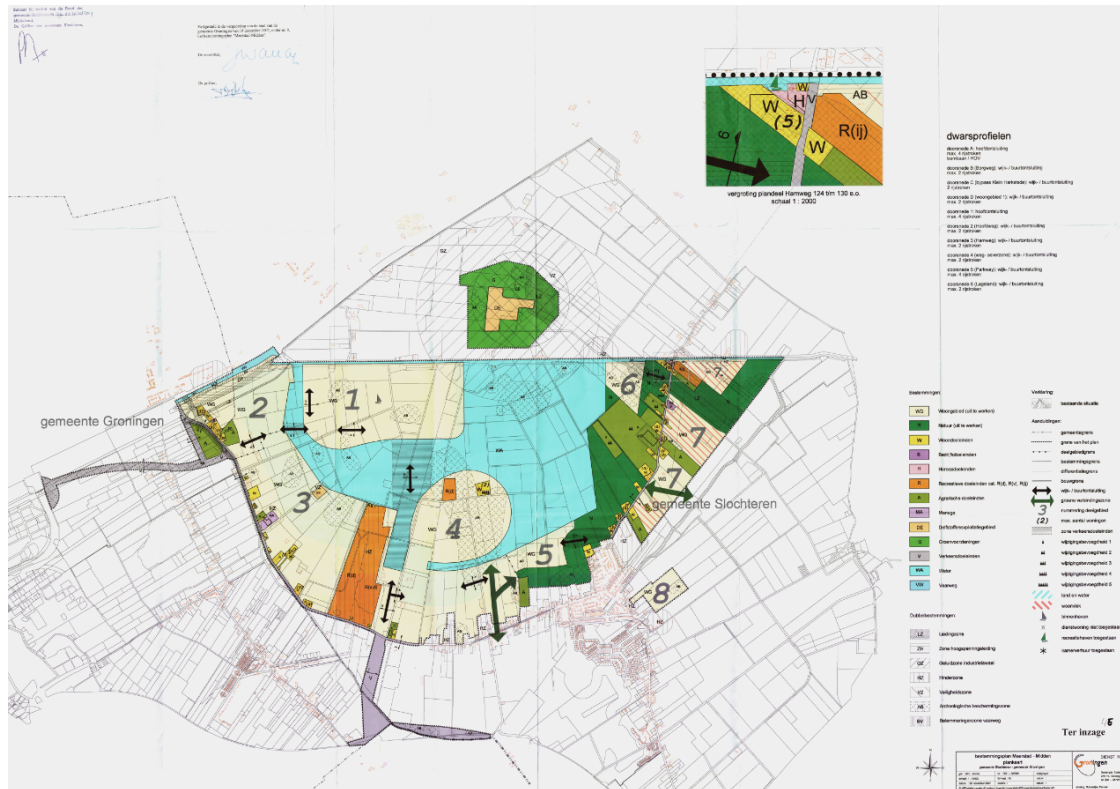
1.3.1 Planologische regelingen

Bestemmingsplan Meerstad-Midden (2007)

Het bestemmingsplan Meerstad-Midden is het eerste bestemmingsplan dat een deel van de ontwikkeling van Meerstad mogelijk maakt. Bij vaststelling in 2007 heeft het betrekking op het grondgebied van de gemeenten Slochteren en Groningen en bestaat daarmee eigenlijk uit twee bestemmingsplannen (voor iedere gemeente een bestemmingsplan). In het bestemmingsplan Meerstad-Midden is het Masterplan Meerstad geconcretiseerd voor het middengebied van Meerstad. Het bestemmingsplan is globaal en beoogt flexibel te zijn waardoor ruimte behouden blijft om in te spelen op onvoorziene ontwikkelingen. Een groot deel van het plangebied van Meerstad-Midden heeft

daarom een uit te werken bestemming gekregen. Een aantal onderdelen heeft wel een gedetailleerde bestemming gekregen, waaronder het Woldmeer. Hierdoor is de realisatie van het meer, één van de kernwaarden van Meerstad, zeker gesteld. Voor dit bestemmingsplan is een MER opgesteld, waarin ook de totale ontgronding van het meer van 600 hectare is meegenomen.

Het bestemmingsplan Meerstad-Midden is eind 2007 door de gemeenteraden van Slochteren en Groningen vastgesteld. In de volgende figuur is de kaart van dit bestemmingsplan weergegeven.



Bestemmingsplankaart Meerstad-Midden

Partiële herzieningen

In 2011 is een eerste partiële herziening van het bestemmingsplan vastgesteld. Hierin zijn enkele planologisch-technische zaken verbeterd. In 2015 is een tweede partiële herziening van het bestemmingsplan vastgesteld. Hierin zijn de uitwerkingsregels op één onderdeel aangepast. Dit betrof de verhoging van de maximale grenswaarde voor geluid voor nieuw te bouwen woningen van 53 dB naar 58 dB. Hierdoor ontstaan nabij ontsluitingswegen meer bouw mogelijkheden.

Uitwerkingsplannen

Op basis van het bestemmingsplan Meerstad-Midden zijn diverse uitwerkingsplannen opgesteld. In deze uitwerkingsplannen zijn de globale bestemmingen uit het bestemmingsplan nader geconcretiseerd. Hierna volgt een overzicht gegeven van de geldende regelingen.

Geldende bestemmingsplannen

In het plangebied zijn de volgende juridisch-planologische regelingen van toepassing:

- het bestemmingsplan Meerstad-Midden (vastgesteld 2007);
- het bestemmingsplan Meerstad-Midden, partiële herziening 2011;
- het bestemmingsplan Meerstad-Midden, partiële herziening 2015;
- uitwerkingsplan Meeroevers I (op 28 september 2010 in werking getreden);
- uitwerkingsplan Meeroevers II/a (op 6 december 2011 in werking getreden);
- uitwerkingsplan voor een tijdelijke school in Meeroevers (in werking getreden 13 maart 2012);

- uitwerkingsplan voor de Hoofdweg 189 (in werking getreden 26 oktober 2012);
- uitwerkingsplan Meeroevers I, correctie verbeelding waterwoningen (in werking getreden 15 maart 2013);
- uitwerkingsplan vaarverbeelding Woldmeer-Slochterdiep (in werking getreden 19 april 2013);
- uitwerkingsplan Meeroevers II/b vlek 14 (in werking getreden 15 maart 2013);
- uitwerkingsplan Meeroevers II/b vlek 15 en 16 (in werking getreden op 19 december 2013);
- uitwerkingsplan Meeroevers IIb, vlek 16b herziening (vastgesteld 16 februari 2016, in werking getreden) en bestemmingsplan Meerstad-Midden, Meeroevers II/b, uitbreiding vlek 16b (vastgesteld 2 juni 2016, in werking getreden)
- uitwerkingsplan Meeroevers III, vlek 17-19 (in werking getreden op 18 december 2015);
- uitwerkingsplan Tersluis (vastgesteld 17 maart 2016);
- facetherziening Parkeren (vastgesteld 8 juni 2016).

Dit bestemmingsplan vervangt deze geldende regelingen. De geldende regelingen zijn echter wel een belangrijk uitgangspunt voor de regeling van dit bestemmingsplan. Ook is dit nieuwe bestemmingsplan opgesteld conform de nu geldende standaarden, de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012) en is het aangesloten op het handboek van de gemeente Groningen.

Overdracht naar gemeente Groningen

Voorheen was het plangebied nog deels grondgebied van de gemeente Slochteren en deels grondgebied van de gemeente Groningen. Per 1 januari 2017 is een grenscorrectie doorgevoerd en is Meerstad-Midden West volledig grondgebied van de gemeente Groningen. De consequentie daarvan is dat dit bestemmingsplan door de gemeenteraad van Groningen wordt vastgesteld (zie ook hoofdstuk 7). De uitgangspunten voor de ontwikkeling van Meerstad-Midden West blijven ongewijzigd.

1.3.2 Milieueffectrapportages

Milieueffectrapporten

Er zijn in het verleden verschillende MER-studies uitgevoerd, waarin de milieueffecten uitgebreid zijn onderzocht:

- Milieueffectrapport Masterplan Meerstad Groningen, Grontmij, juli 2003;
- Milieueffectrapport en Strategische Milieubeoordeling Bestemmingsplan Meerstad, Grontmij, 1 februari 2006;
- Milieueffectrapport Meerstad Deelplan 1, Grontmij, 5 juni 2007;
- Milieueffectrapport IJbaanlocatie en Heikikkercompensatiegebied (Meerstad), Grontmij, april 2008.

Op basis van deze milieueffectrapportages zijn in het verleden goed afgewogen keuzes gemaakt over de locatie en inrichting van het Meerstadgebied. Alle vier milieueffectrapportages hebben een positief toetsingsadvies van de Commissie mer gekregen, wat betekent dat de rapporten voldoende milieuinformatie bevatten om de besluitvorming over het plan af te ronden.

Nieuwe mer-procedure

Voor dit nieuwe bestemmingsplan Meerstad-Midden West wordt opnieuw de procedure voor milieueffectrapportage doorlopen. Op 27 oktober 2016 is een Notitie Reikwijdte en Detailniveau (NRD) ter inzage gelegd. Op 29 november 2016 heeft de Commissie mer de locatie bezocht en op 20 december 2016 een advies gegeven over de reikwijdte en het detailniveau van het MER.

De milieueffectrapportage is bedoeld om milieuinformatie te verzamelen, zodat een afgewogen besluit kan worden genomen over de vaststelling van het bestemmingsplan. Het MER gaat samen met het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage en wordt bij de vaststelling samen met het bestemmingsplan aangeboden aan de gemeenteraad. De resultaten van het MER worden verwerkt in hoofdstuk 4 van deze toelichting.

1.3.3 Ruimtelijk traject

Ontwikkelstrategie (2011)

Na de vaststelling van het bestemmingsplan Meerstad-Midden in 2007 heeft Bureau Meerstad in 2011 een herijkte ontwikkelstrategie “Het Verhaal van Meerstad” opgesteld. Hierin wordt stilgestaan bij de gevolgen van de sterk veranderde economische situatie op de ontwikkeling van Meerstad. Meerstad krijgt meer het karakter van een organische gebiedsontwikkeling. In het volgende kader is de ontwikkelstrategie uit 2011 samengevat.

De ontwikkelstrategie

Uitgangspunt van de herijkte ontwikkelstrategie is om elke kleine en grotere stap in de ontwikkeling van Meerstad zo uit te voeren, dat die stap op zichzelf al de moeite waard is. We denken dus niet meer in eindbeelden van waaruit we terug redeneren om te bepalen wat we vandaag of morgen moeten doen. Neen, we denken vanuit het nu en grijpen de kansen die zich morgen voordoen aan om Meerstad door te ontwikkelen. Meerstad zal als gevolg daarvan meer organisch ontwikkeld worden. Dit betekent niet dat er geen plan en geen richting meer is. Integendeel, voor het succes van Meerstad is het van groot belang dat er substantieel wordt geïnvesteerd in een planstructuur die voorziet in de aansluiting op vaarroutes, in een goede en aantrekkelijke verbinding met de stad en in de verwezenlijking van één van de unieke elementen van Meerstad: leven in het groen en in de natuur.

Meeroevers

De ontwikkeling van Meerstad-Midden heeft tot nu toe vooral betrekking gehad op de wijk Meeroevers. In dit deelgebied konden meteen uiteenlopende woonmilieus worden gerealiseerd, die op korte afstand van de stad Groningen zijn gelegen. Daarnaast kon de ambitie om de eerste voorzieningen te ontwikkelen hier gestalte krijgen. Meeroevers is op dit moment grotendeels uitgegeven. Daarom is in 2015 gestart met de voorbereiding van de nieuwe wijk Tersluis.

Ontwikkelstrategie Tersluis (2015)

In 2015 is de ontwikkelstrategie uit 2011 nader uitgewerkt voor het westelijk deel van Meerstad-Midden (Meerstad-Midden West). Na afweging van verschillende mogelijkheden is gekozen om na Meeroevers het deelgebied Tersluis te ontwikkelen. Tersluis ligt op de noordelijke oever van het Woldmeer, nabij de sluis tussen het Woldmeer en het Slochterdiep, zie de volgende figuur. In het gebied is ruimte voor de realisatie van circa 450 woningen. Aan de westzijde grenst het gebied aan de uitloper van het Wijkpark met ligplaatsen voor de pleziervaart en een horecavoorziening. De realisatie van het deelgebied Tersluis is in 2016 van start gegaan.



Impressie Tersluis (rechts in kaartbeeld de sluis tussen Woldmeer en Slochterdiep)

1.4 Leeswijzer

In deze toelichting wordt na dit inleidende hoofdstuk in hoofdstuk 2 ingegaan op het beleidskader. In hoofdstuk 3 wordt aandacht besteed aan de ruimtelijke en functionele uitgangspunten van het plan door een beschrijving van de beoogde ontwikkeling. Hoofdstuk 4 bevat een overzicht van de randvoorwaarden en omgevingsaspecten waar rekening mee is gehouden. Hoofdstuk 5 geeft een toelichting op de verbeelding en planregels van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de manier waarop omwonenden en belanghebbenden bij de voorbereiding van het plan worden betrokken. Hoofdstuk 7 gaat in op de economische uitvoerbaarheid en exploitatie van het plan.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

Dit hoofdstuk beschrijft het voor Meerstad-Midden West van belang zijnde beleidskader. Daarbij wordt een samenvatting gegeven van de kaders van het beleid en wordt aangegeven hoe het beleid uitgangspunten geeft voor dit bestemmingsplan. Het beleid wordt vanuit rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau benaderd.

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld door de Minister van Infrastructuur en Milieu. Met deze visie is het roer omgezet in het nationale ruimtelijke beleid. Het Rijk kiest voor een selectieve inzet van het rijksbeleid op 14 nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden als Provincies en Gemeenten ruimte voor een eigen beleid.

Op basis van de SVIR wordt het volgende geconstateerd:

- Het plangebied ligt binnen de stedelijke regio Groningen.
- Het Eemskanaal is aangewezen als hoofdvaarweg;
- De snelweg A7 is aangewezen als hoofdweg.

Het bestemmingsplan raakt daarmee aan het Nationaal belang 7: "het instandhouden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen". De reserveringszones rond de genoemde hoofdvaarweg en hoofdweg liggen echter niet over het plangebied heen en het functioneren van het hoofdwegen- en hoofvaarwegensysteem wordt niet belemmerd door de ontwikkeling van Meerstad. Zodoende wordt geconstateerd dat het Rijksbeleid uit de SVIR de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg staat en hiervoor geen uitgangspunten geeft.

2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt juridische regels voor de nationale belangen die worden genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. In de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) worden deze regels nader uitgewerkt. Op basis van het Barro en de Rarro wordt geconstateerd dat het plangebied in een zone ter bescherming van radarstations Leeuwarden en Wier ligt.

Voor deze radarstations moet rekening worden gehouden met een maximale bouwhoogte van 95 meter en 89 meter. In het plangebied is geen sprake van bebouwing die deze bouwhoogte haalt. Het Barro en de Rarro staan de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg en geven hiervoor geen uitgangspunten.

2.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren is in het Besluit ruimtelijke ordening de zogenaamde ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. Deze ladder bestaat uit drie stappen:

1. beoordelen of de beoogde ontwikkeling voorziet in een lokale of regionale behoefte;
2. beoordelen of deze vraag ook binnen bestaand bebouwd gebied gerealiseerd kan worden;
3. en een beoordeling of - indien het voorgaande niet het geval is - de locatie buiten bestaand bebouwd gebied multimodaal is of kan worden ontsloten.

In het kader van de Ladder is voor de woningbouwontwikkeling in Meerstad-Midden West een uitgebreid onderzoek uitgevoerd. Dit is opgenomen in Bijlage 1 bij deze toelichting. Daarnaast is een

onderbouwing voor de voorzieningen opgesteld. Beide zijn verwerkt in deze paragraaf.

Ad 1.

In relatie tot het aantonen van de lokale of regionale woningbehoefte is een splitsing gemaakt tussen de kwantitatieve en de kwalitatieve behoefte.

Hieruit blijkt dat de komende jaren vraag naar woningen in en om de stad Groningen blijft bestaan. Onder andere de wijk Ter Borch aan de zuidzijde en Reitdiep hebben een groot deel van deze vraag opgevangen in de afgelopen jaren, maar is grotendeels uitgegeven. De rol voor het opvangen van de woningbehoefte wordt hiermee voor de komende periode groter voor Meerstad. Dit vooral in de periode vanaf 2021, wanneer Ter Borch naar verwachting volgebouwd is. De capaciteit van de wijk Reitdiep wordt vooral tot 2019 nog benut.

Bij de kwalitatieve behoefte is gekeken naar de gewenste woonmilieus. Hieruit blijkt dat voor Meerstad vooral een meer stedelijk woonmilieu moet ontstaan. Daarbij moet voldoende aandacht zijn voor huurwoningen en appartementen, naast inzet op de koopsector. Daarnaast is er een (beperkte) behoefte aan woonmilieus als moderne stadswijk en volledige kern. Meerstad heeft de ruimte om hierin te voorzien.

Voor de behoefte aan de voorzieningen in Meerstad-Midden West is in Bijlage 1 een onderbouwing aangegeven.

Ad 2.

Het plangebied is op basis van de Provinciale Verordening Groningen aangeduid als stedelijk gebied. Meerstad is al geruime tijd gereserveerd voor woningbouw. het gebied is nu ook beleidsmatig als zodanig verankerd. Door de realisatie van de woningbouw ontstaat de behoefte aan de andere voorzieningen. Hiermee wordt Meerstad binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd en wordt voldaan aan dit vereiste.

Ad 3.

Meerstad wordt gerekend tot bestaand stedelijk gebied. Invullen van trede 3 is niet van toepassing. Overigens wordt Meerstad ontsloten voor openbaar vervoer, auto- en fietsverkeer. Voor fietsers wordt een netwerk ontwikkeld met conflictvrije, doorgaande fietsroutes, zogenaamde snelfietsroutes. Een busverbinding geeft via de wijk Lewenborg aansluiting op de buslijn naar het NS-Station Groningen. Zo is de wijk multimodaal ontsloten.

2.2 Provinciaal en regionaal beleid

2.2.1 Omgevingsvisie Provincie Groningen

Op 6 juli 2016 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Provincie Groningen 2016-2020 vastgesteld. De Omgevingsvisie bevat de integrale lange termijnvisie van de provincie op de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie komt in de plaats van het Provinciaal Omgevingsplan (POP). Deze Omgevingsvisie heeft betrekking op het grondgebied van de provincie Groningen en geldt voor een periode van vier jaar (2016-2020) en kan daarna eenmalig voor een periode van twee jaar worden verlengd.

Een belangrijk doel van de Omgevingsvisie is om op strategisch niveau samenhang aan te brengen in het beleid voor de fysieke leefomgeving. In deze Omgevingsvisie is al het provinciale beleid geformuleerd dat op een of andere manier raakt aan de fysieke leefomgeving. Het is geordend in vijf samenhangende thema's en elf provinciale 'belangen':

Ruimte

- Ruimtelijke kwaliteit
- Aantrekkelijk vestigingsklimaat

- Ruimte voor duurzame energie
- Vitale landbouw

Natuur en landschap

- Beschermen landschap en cultureel erfgoed
- Vergroten biodiversiteit

Water

- Waterveiligheid
- Schoon en voldoende water

Mobiliteit

- Bereikbaarheid

Milieu

- Tegengaan milieuhinder
- Gebruik van de ondergrond



Omgevingsvisie Groningen, themakaart Ruimte

Voor het vast te stellen bestemmingsplan Meerstad-Midden West zijn vooral de volgende onderdelen van de Omgevingsvisie van belang:

- Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het (bestaand) stedelijk gebied (zie voorgaande figuur). Woningbouwplannen en andere stedelijke ontwikkelingen worden zoveel mogelijk in dit gebied gerealiseerd. Gemeenten zijn primair verantwoordelijk voor de ruimtelijke kwaliteit binnen deze gebieden;
- Landschappelijk gezien maakt het plangebied deel uit van het Centrale Woldgebied en Duurswold. De kernkarakteristieken van het gebied moeten zo veel mogelijk behouden blijven. Deze bestaan uit de volgende belevingswaarden en natuurlijke, cultuurhistorische en aardkundige landschapselementen:
 1. de grootschalige openheid;

2. de reeksen boerderijen, deels op huiswierden en/of inversieruggen;
 3. de Meedenverkaveling in de vorm van sloten en medenlanen in het Centrale Woldgebied;
 4. de flauwe glaciale zandruggen met wegdorpen (groene linten) die overgaan in een grootschalig open landschap in Duurswold;
 5. de wegdorpen met boerderij(erv)en (slingertuinen) en soms zware wegbeplanting in Duurswold;
 6. de klooster- en kerkterreinen, molens en een borg met landgoedbossen.
- Qua waterbeheer is sprake van het volgende:
 1. het plangebied ligt in een laaggelegen gebied dat gevoelig is voor wateroverlast. Hiermee wordt rekening gehouden bij de waterafvoer en waterbergingscapaciteit in het plangebied;
 2. In Meerstad is een gebied aangewezen als zoekgebied voor toekomstige noodberging. Regels voor noodbergingsgebieden zijn opgenomen in de omgevingsverordening.
 - Het gebied van het plangebied is volledig aangeduid als gebied waar 'gaswinning' een rol speelt. Het beleid van de provincie is gericht op een veilige gaswinning. Het rijk is hiervoor eindverantwoordelijk. De provincie zet zich in om de gevolgen van de bevingen zoveel mogelijk te beperken, dan wel op te lossen. Hiervoor hebben zij met andere overheden en betrokken partijen het Bestuursakkoord 'Vertrouwen op Herstel, Herstel van Vertrouwen' ondertekend. Het akkoord is inmiddels aangevuld met een aantal extra maatregelen. Op de volgende onderwerpen zijn maatregelen voorzien:
 1. veiligheid;
 2. gezonde woningmarkt, met energiezuinige huizen;
 3. leefbaarheid;
 4. duurzame economische ontwikkeling.

Met de ontwikkeling van Meerstad is rekening gehouden met de bestaande belevingswaarden en elementen. Dit komt onder meer terug in het behoud van de bestaande bebouwingslinten en het zo veel mogelijk behouden van de openheid. Daarnaast is in Meerstad rekening gehouden met voldoende waterbergingscapaciteit door onder andere de aanleg van het Woldmeer. Bij de concrete woningbouw moet gezorgd worden voor een veilige situatie in relatie tot gaswinning en bevingen. De omgevingsvisie geeft verder geen concrete uitgangspunten voor dit bestemmingsplan.

2.2.2 Omgevingsverordening Provincie Groningen

In de omgevingsverordening Provincie Groningen zijn juridische regels opgenomen om de provinciale belangen uit de Omgevingsvisie Provincie Groningen te waarborgen. De volgende regels zijn van belang voor het bestemmingsplan:

- Vanwege de ligging in het 'zoekgebied noodberging' (zie volgende figuur) moet het bestemmingsplan voorzien in een bestemming en regels om de geschiktheid van deze gebieden voor de functie van noodberging te waarborgen. Deze regels bevatten in ieder geval een verbod om anders dan hoogwaterbestendig te bouwen en een verbod om anders dan hoogwaterbestendige infrastructuur aan te leggen. In Meerstad wordt daarom hoogwaterbestendig gebouwd, dit wordt verankerd in de vergunningverlening;
- Ter plaatse van de reservering van een 'ondergrondse hoogspanningsleiding' mag het bestemmingsplan niet voorzien in de mogelijkheid van bouw of aanleg van nieuwe gebouwen en bouwwerken en niet in de mogelijkheid van gebruik van gronden, wanneer deze mogelijkheden afbreuk kunnen doen aan de mogelijkheid om leidingen aan te leggen;
- Windturbines met een ashoogte van 15 meter of meer zijn niet toegestaan;



Omgevingsverordening Groningen, themakaart Landschap

- De Hoofdweg en de daaraan grenzende gronden zijn aangeduid als 'groen lint' (zie vorige figuur). Het bestemmingsplan stelt regels gericht op bescherming van de wegbepanting en de daarmee samenhangende slingertuinen (dubbelbestemming 'Waarde - Groene linten'). Deze regels bevatten in ieder geval:
 1. regels gericht op bescherming van de bestaande wegbepanting en de inrichting van de daarmee samenhangende slingertuinen, en;
 2. regels gericht op voorkoming van onnodige kap en het verplichten van herplant.
- Langs de noordelijke watergang (Eemskanaal) is een 'regionale waterkering' aangeduid. De provincie kan hierlangs beschermingszones vaststellen. Dit is voor de keringen in het plangebied nog niet gedaan. Dit aspect heeft (nu nog) geen invloed op het bestemmingsplan.

In dit bestemmingsplan wordt binnen verschillende bestemmingsregels rekening gehouden met de hiervoor opgenoemde verordeningregels. Een nadere toelichting hierop is opgenomen in paragraaf 5.2.

2.2.3 Regiovisie Groningen-Assen

De Regio Groningen-Assen is een samenwerkingsverband van twaalf gemeenten en twee provincies. Samen vormen zij de belangrijkste concentratie van bevolking en werkgelegenheid in Noord-Nederland. Het samenwerkingsverband heeft een globale visie opgesteld (vastgesteld in 2004) voor de gewenste ontwikkeling van de regio tot 2030. In 2013 is deze visie geactualiseerd met de publicatie "Veranderende context, blijvend perspectief, actualisatie regiovisie Groningen-Assen".

De Regio Groningen-Assen streeft naar een gezonde economische basis, een goede bereikbaarheid,

een voldoende en gevarieerd woningaanbod en behoud van rust, ruimte en schone lucht. Daarvoor zijn in 2012 regionale woningbouwafspraken gemaakt. In dit verband worden de woningbouwplanningen in de regiogemeenten jaarlijks gemonitord en afgestemd. De opgave voor de gemeente Groningen is vastgesteld op circa 600 woningen per jaar tot 2030. De gemeentelijke woningbouwplanning is in lijn met deze afspraak.

De ontwikkeling van Meerstad is meegewogen in het beleid vanuit de Regiovisie. De planvorming past hier in. De regiovisie geeft geen uitgangspunten voor dit bestemmingsplan.

2.2.4 Woningbehoefteonderzoek regio Groningen - Assen

In 2015 is een woningbehoefteonderzoek (WBO) voor de regio uitgevoerd. Doel van het onderzoek was om op regionaal en op gemeentelijk niveau een actueel beeld te krijgen van de vermeende vraagverschuiving in de woningbehoefte; kwantitatief en kwalitatief. Voor de regio blijft een behoefte aan toevoeging van woningen aanwezig. De nadruk ligt daarbij binnen de gemeente Groningen op stedelijk wonen. Kwalitatief wordt een onderscheid tussen stad en ommeland voorzien; meer huur en rijwoningen in de stad, meer koop en vrijstaand daarbuiten.

Belangrijk is dat de woningprogrammering plaatsvindt op basis van de behoefte. De bestaande kernen en steden worden daarbij steeds belangrijker om aan de woningbehoefte te voldoen. De voorziene bevolkingskrimp is hiervan een belangrijke oorzaak.

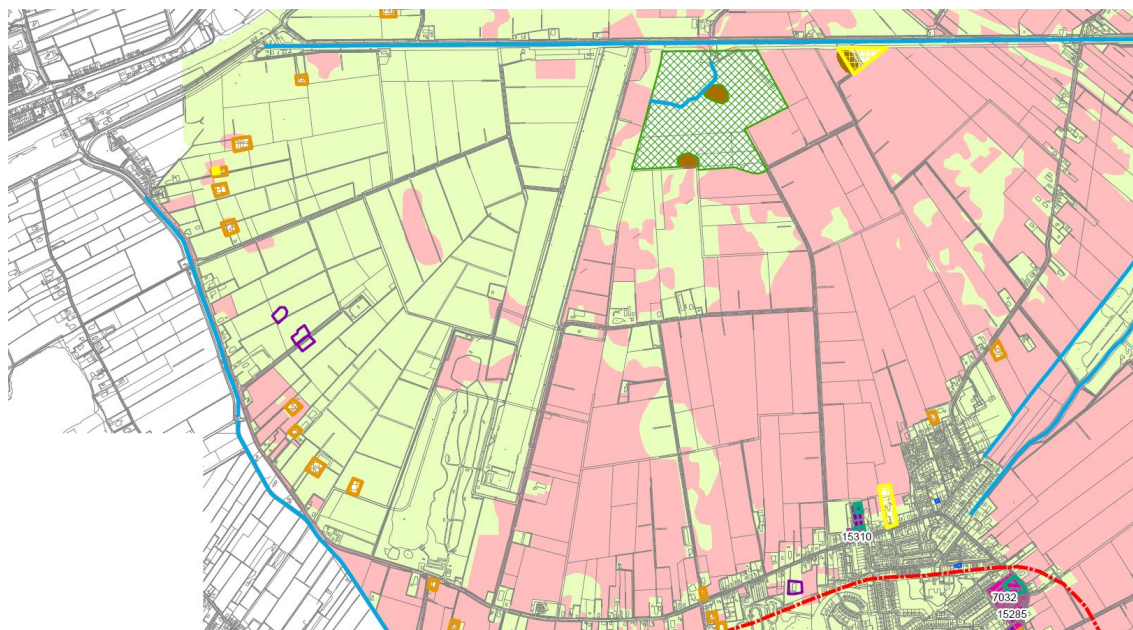
Ondanks de bevolkingskrimp bestaat nog steeds een behoefte aan woningen in Meerstad. Deze behoefte is in paragraaf 2.1.3 van deze toelichting aangetoond. Het woningbehoefteonderzoek geeft verder geen uitgangspunten voor dit bestemmingsplan.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Beleidsnota en beleidskaart Archeologie 2014

In opdracht van de gemeente Slochteren is in 2009 een Nota Archeologiebeleid en een Beleidskaart Archeologie opgesteld. In 2012/2013 heeft de gemeente Slochteren een update van Nota en Beleidskaart laten uitvoeren.

In de Nota Archeologiebeleid is verwoord hoe de gemeente Slochteren omgaat met archeologische en cultuurhistorische waarden binnen haar grondgebied. Hoewel het plangebied inmiddels deel uitmaakt van de gemeente Groningen is dit beleid nog wel van toepassing. Binnen het beleid is een Beleidskaart Archeologie opgesteld (zie volgende afbeelding). Deze kaart geeft een overzicht van bekende en te verwachten archeologische waarden. De Beleidskaart Archeologie kent ook 'witte' gebieden: gebieden met een dermate geringe kans op (gave) archeologische resten dat ruimtelijke ingrepen in deze gebieden zonder archeologisch voorbehoud kunnen worden uitgevoerd.



Legenda

- Archeologisch waardevolle terreinen (AMK-terreinen met nummer) (WR-a1)
- Uitbreiding AMK-terreinen (WR-a1)
- Wierden (WR-a1)
- Oude kerken, pastorieën en begraafplaatsen (WR-a1)
- Steenhuizen, borgterreinen en buitenplaatsen (WR-a1)
- Boerderijplaatsen (WR-a2)
- Historische kernen en bebouwing, molens en oude spoorwegemplacementen (WR-a2)
- Cultuurlandschappelijk waardevol gebied (WR-a2)
- Cultuurhistorisch landschappelijk waardevolle waterlopen (WR-a2)
- Cultuurhistorisch landschappelijk waardevolle lijnelementen (WR-a2)
- Hoge archeologische verwachting (WR-a3)
- Lage archeologische verwachting
- Aandachtspunten
- Woldjerspoor
- Verdwenen stations en haltes van het Woldjerspoor (Aandachtspunt)

Beleidskaart archeologie gemeente Slochteren

Zoals uit de afbeelding blijkt zijn voor het plangebied verschillende zones van toepassing. Een nadere toelichting hierop is opgenomen in paragraaf 5.2.2.13.

2.3.2 Welstandsnota gemeente Slochteren

De welstandsnota geeft de welstandseisen voor het gemeentelijk grondgebied horend bij (toen) de gemeente Slochteren. Ondanks dat Meerstad nu bij de gemeente Groningen hoort, blijft deze welstandsnota hiervoor gelden. Voor 1 januari 2019 wordt het beleid hiervoor overgenomen in de welstandsnota van Groningen.

De welstandseisen zijn bedoeld voor de aanvragers van een omgevingsvergunning, de architect/aannemer, de aanwonenden en de welstandscommissie. Het geeft een toetsingskader voor

bouwplannen en levert daarmee een bijdrage aan het behoud en daar waar nodig de versterking van de schoonheid en aantrekkelijkheid van de gemeente. De nota maakt deel uit van het integrale ruimtelijke kwaliteitsbeleid en is daarom afgestemd op de geldende bestemmingsplannen.

In de welstandsnota is opgenomen dat de ontwikkeling van Meerstad via het Masterplan en de Ontwikkelingsstrategieën gaat. Het welstandsbeleid voor Meerstad is niet specifiek omschreven in de welstandsnota, maar is vertaald in beeldkwaliteitplannen voor de verschillende gebieden, namelijk:

- Meeroevers I
- Meeroevers II/a
- Meeroevers II/b vlek 14
- Meeroevers II/b vlek 15 en 16
- Meeroevers III vlek 17, 18 en 19
- Tijdelijke school Meeroevers
- Tersluis

Deze beeldkwaliteitplannen zijn gekoppeld aan de welstandsnota en een belangrijk ruimtelijk uitgangspunt voor dit bestemmingsplan. Een concretere uitwerking hiervan is in deze toelichting opgenomen in hoofdstuk 3. Nadat Meerstad volledig gerealiseerd is wordt het welstandsbeleid van de gemeente Groningen - waarin Meerstad nu ligt - hierop aangepast.

2.3.3 Actualisatie Voorzieningenvisie Meerstad (juni 2013)

Voor Meerstad is een voorzieningenvisie opgesteld. Hierin is beschreven welke voorzieningen in Meerstad zijn voorzien. Het streven is daarbij dat de voorzieningen van hoge kwaliteit zijn, compleet, tijdig gerealiseerd en afgestemd op de maat van de woongebieden en de behoefte van bewoners. Het moment van realisatie van de voorzieningen is sterk afhankelijk van de woningbouwontwikkeling.

In het plangebied is maximaal 30.000 m² aan voorzieningen voorzien. Dit zijn publieke en commerciële voorzieningen. Uitgangspunt daarbij is dat hieraan behoefte is. De behoefte ontstaat vanuit het ontwikkelen van een woonwijk (draagvlak).

Onderwijs

De onderwijsvoorzieningen zijn een belangrijk aandeel, vanwege het verwachte grote aantal kinderen in Meerstad. Een voldoende aanbod van openbaar en bijzonder onderwijs is daarom nodig. Een brede variatie in het aanbod van onderwijsconcepten is mogelijk, dit is afhankelijk van de samenstelling van de bewoners van Meerstad. Met de realisatie van woningbouw in het westelijk deel van Meerstad-Midden wordt een piek verwacht van 1.100 kinderen in de leeftijd 4-12 jaar (95% naar basisonderwijs). Van de leerlingen van het basisonderwijs gaat circa 80% naar het openbaar of protestants-christelijk onderwijs. Het piekaantal leerlingen komt dan in totaal op circa 840. Op termijn (na de komende 15 jaar) stabiliseert de wijk ten westen van de roeibaan zich (groei naar andere deelgebieden). Het verwachte aantal leerlingen ligt dan rond de 670. Daarmee is binnen het plangebied ruimte nodig voor 3 scholen. Uitgaande van 3 scholen in combinatie met een sporthal / gymzaal wordt uitgegaan van ca. 20.000 m² voor deze voorzieningen.

Overige voorzieningen

Meerstad heeft de ambitie om een centraal liggend wijkwinkelcentrum te ontwikkelen met eventueel een gelieerd winkelsteunpunt. Het centrum kan worden uitgebreid met aanvullende functies en branches. Voorbeelden daarvan zijn een supermarkt, drank- en maaltijdhoreca en toevoeging van recreatief aanbod. Daarnaast is de combinatie met andere functies zoals wijk-, welzijn- en gezondheidsvoorzieningen wenselijk en denkbaar. Rekening wordt gehouden met ca. 5.000 m² voor een supermarkt, overige winkels en recreatie / horeca. Voor de wijk-, welzijn- en gezondheidsvoorzieningen is behoefte aan circa 2.500 m². In het groengebied ten westen van Tersluis en noordoosten van het Woldmeer is een gebied aangegeven waarin een horeca en/of recreatieve voorziening van maximaal 1.200 m² kan worden gerealiseerd.

De realisatie van oppervlakte voor voorzieningen (maximaal 30.000 m²) is in de regels bij de uit te werken woonbestemmingen geregeld. Specifiek is daarbij aandacht voor de hiervoor genoemde voorzieningen en aangegeven oppervlakten.

Hoofdstuk 3 De ruimtelijke en functionele uitgangssituatie

Dit hoofdstuk beschrijft de ruimtelijke en functionele uitgangssituatie voor dit bestemmingsplan. In eerste instantie betreft dit de al bestaande en gerealiseerde situatie in het plangebied. Daarnaast betreft dit de nog te realiseren delen. Belangrijk daarbij zijn de voor de Meerstad-Midden al opgestelde beeldkwaliteitplannen, waarin de ruimtelijke en functionele uitgangspunten voor de verschillende delen van het plangebied uitgewerkt zijn.

3.1 Uitgangspunten Meerstad

De aan het project deelnemende publieke partijen hebben in het document 'Intentieverklaring Meerstad Groningen' van maart 2001 de volgende algemene doelstellingen geformuleerd:

1. De bouw van op termijn 8.000 woningen in het middensegment en het hogere segment;
2. De aanleg van een groot meer, gericht op de buffering en berging van water;
3. Het creëren van een recreatieve trekker, onder meer in de vorm van het genoemde meer;
4. De ontwikkeling van een robuuste verbindingzone ter versterking van de ecologische (hoofd)structuur (EHS, tegenwoordig Natuurnetwerk Nederland) van stad en regio; en daarmee;
5. De aanleg van een nieuw, kwalitatief hoogwaardig landschap van substantiële omvang.

In het kader van het opstellen hiervan is veel onderzoek gedaan. Het onderzoek was enerzijds gericht op de mogelijkheden, onmogelijkheden, randvoorwaarden en beperkingen voortvloeiend uit de gegevens van gebied en omgeving en anderzijds op de mogelijkheden en wenselijkheden voor inrichting van het gebied.

De uitgangspunten zijn verwerkt in een visie voor Meerstad. Bij de visie is gekozen voor een volledige omvorming van het landschap naar een multifunctioneel landschap. Daarbij zijn bestaande landschapselementen wel meegenomen in de ontwikkeling. Het doel van Meerstad is een pluriform leefgebied, waarin gewoond, gewerkt en gerecreëerd wordt.

Een basisuitgangspunt voor de realisatie van Meerstad, is de realisatie van het Woldmeer. Het Woldmeer is de belangrijkste ruimtelijke drager voor Meerstad en is daarom al deels gerealiseerd (o.a. binnen het plangebied). Daarnaast is het Woldmeer van belang voor de recreatie en de waterbergende functie. In samenhang met het meer wordt ingezet op de realisatie van veel groen. Zo wordt een impuls gegeven aan de natuurontwikkeling aansluitend op Midden-Groningen (dat deel uitmaakt van het Natuurnetwerk Nederland) en draagt het positief bij aan het creëren van groene milieus in het belang van stad en ommeland.

Meerstad wordt in beginsel een woonwijk, waarin uitgegaan wordt van een uiteindelijke realisatie van circa 10.000 woningen (bijgestelde doelstelling). Voor het plangebied wordt uitgegaan van een voorgenomen bouw van 1.875 woningen. In combinatie met het aantal al gebouwde woningen t/m 2017 (550 woningen), zijn uiteindelijk in 2030 in Meerstad-Midden West totaal 2.425 woningen gerealiseerd. Dit aantal is een resultaat van een lagere woningdichtheid in de nieuwste plannen, ten opzichte van de geldende plannen (3.685 woningen). Bij deze woningen is sprake van verschillende marktsegmenten.

3.2 Huidige situatie

Een uitgangspunt voor Meerstad-Midden West is dat het belangrijk is in de buurt van de woningen de nodige voorzieningen voor het dagelijks leven te realiseren. Daarnaast zijn goede en aantrekkelijke verbindingen naar de stad en naar de omgeving belangrijk. Aansluitmogelijkheden voor verkeer op de Oostelijke Ringweg en de A7 zijn daarom noodzakelijk.

De hoofdwegenstructuur van Meerstad-Midden West is voor een belangrijk deel aangelegd. De

hoofdontsluiting van het gebied bestaat de Driebondsweg die aansluit op de Oostelijke Ringweg en de hoofdontsluitingswegen van de gebieden Meeroevers, Achter Klein Harkstede, Tersluis en Sluis-Oost. Daarnaast zijn de woonstraten in het plandeel Meeroevers gerealiseerd. Ook de hoofdverbindingen voor fiets- en OV-structuur zijn grotendeels aangelegd.

Van het aantal woningen dat gerealiseerd is, staan de meeste in het woongebied Meeroevers, zuidwestelijk in het plangebied. Om deze woningbouw mogelijk te maken, zijn ook de eilanden hiervoor in het Woldmeer al aangelegd. In Meeroevers staan bovendien een basisschool en een medisch centrum.

Een groot deel van het Woldmeer is gegraven en de aansluiting tussen het Woldmeer en het Slochterdiep (bij Tersluis) is gerealiseerd. De roeibaan is nu nog deels aanwezig, met ten zuidwesten daarvan het bestaande recreatieterrein Grunopark. Ten noordoosten ervan ligt het bestaande natuurgebied Harksteder Broeklanden (buiten het plangebied).

Achter Klein Harkstede en Sluis-Oost moeten nog ontwikkeld worden. Tersluis is inmiddels grotendeels bouwrijp gemaakt en deels in ontwikkeling genomen.

De volgende afbeelding geeft een beeld van de situatie aan het begin van 2016.



Bestaande situatie begin 2016

3.3 Ruimtelijke structuur Meerstad-Midden West

Meerstad-Midden bestaat na realisatie ervan uit verschillende woonbuurten, namelijk Meeroevers, Achter Klein Harkstede, Tersluis en Sluis-Oost. Voor de woonbuurten Meeroevers en Tersluis zijn beeldkwaliteitplannen vastgesteld, waarmee de gewenste stedenbouwkundige structuur is uitgewerkt. De woonbuurten Achter Klein Harkstede en Sluis-Oost moeten nog verder worden ontwikkeld. Hiervoor zijn geen concrete plannen aanwezig.

In de volgende afbeelding zijn de woongebieden die nog verder moeten worden ontwikkeld aangeduid met lichtrood. In rood zijn de delen van Meeroevers en Tersluis weergegeven die op dit moment zijn gerealiseerd of (grotendeels) zijn verkocht.



De gerealiseerde/verkochte en nog te realiseren woongebieden in het plangebied

In de hierna volgende paragrafen worden de ruimtelijke uitgangspunten van de verschillende woonbuurten uiteengezet. Deze vormen een belangrijke basis voor de regeling van de verschillende woongebieden in dit bestemmingsplan.

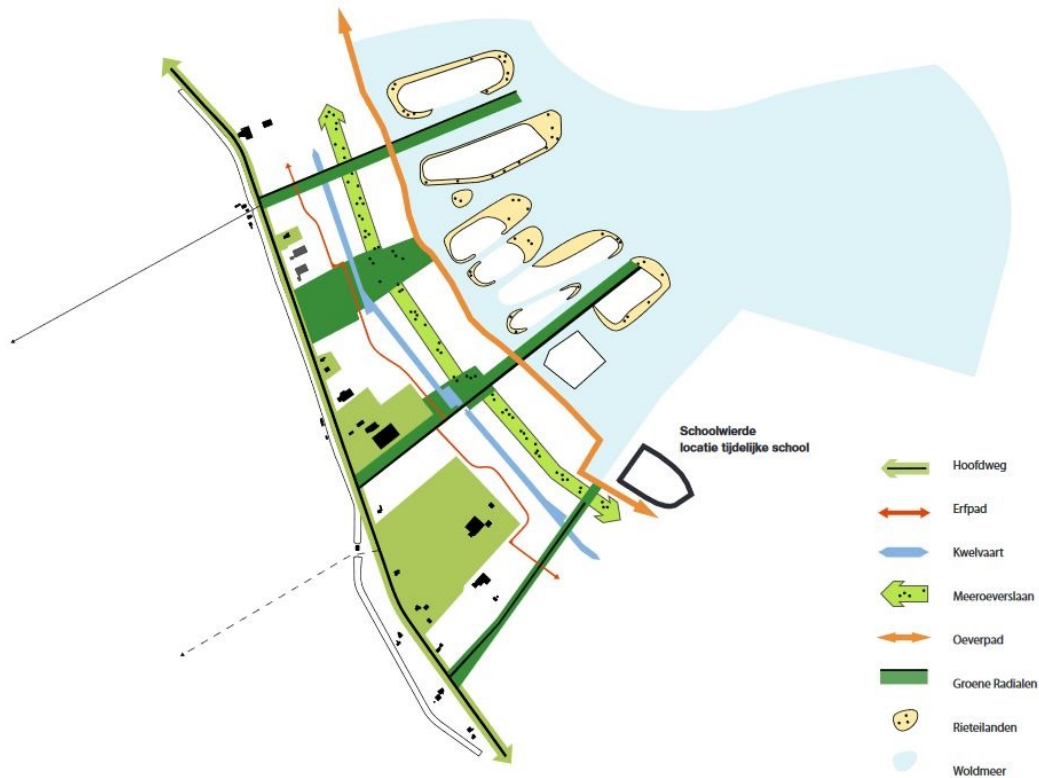
3.3.1 Meeroevers

De hoofdstructuur van de wijk Meeroevers bestaat uit de volgende elementen:

1. De Hoofdweg, het bestaande bebouwingslint waar Meeroevers aan gekoppeld wordt.
2. De Groene radialen die de ruimtelijke verbinding vormen tussen de Hoofdweg en het Woldmeer.
3. Het Oeverpad, dat samen met het bijbehorende Waterfront de ruggengraat van Meeroevers vormt.
4. De Meeroeverslaan, de interne hoofdontsluitingsweg van Meeroevers.
5. De Kwelvaart, van belang voor de waterhuishouding en als ecologische verbinding tussen de Groene radialen.
6. Langs de erven, een intieme woonstraat tussen de Hoofdweg en de Kwelvaart.

In de planontwikkeling voor Meeroevers wordt de ruimtelijke kwaliteit van deze afwisseling onderkend en gerespecteerd en waar nodig versterkt. Nieuwe bebouwing en groen voegt zich naar het bestaande op twee manieren:

1. Grote afwisseling tussen gesloten groene kamers, open groene kamers en doorzichten. In de planontwikkeling voor Meeroevers worden de huidige contrasten versterkt. Nieuwe bomen en struikhagen definiëren de verschillende landschappelijke kamers duidelijker definiëren. Doorzichten naar het achtergelegen Woldmeer worden begeleid door boomrijen en wegen en paden.
2. Verspreid staande solitaire bebouwing van verschillende korrelgrootte. De differentie aan korrelgrootte en rooilijnen van de bestaande bebouwing wordt gehandhaafd en versterkt door op slechts enkele plaatsen nieuwe solitaire bebouwing toe te voegen aan het lint.



Hoofdstructuur Meeroevers

Zoals uit het voorgaande blijkt is een deel van Meeroevers al binnen de hiervoor opgesomde elementen gerealiseerd. Een deel van het woongebied kan nog gerealiseerd worden. Binnen het gerealiseerde deel zijn verschillende ruimtelijke hoofdstructuren te onderscheiden. Voor het nog uit te werken deel geldt een eigen toekomstig ruimtelijk beeld. Dit is nu nog globaal en wordt bij concretisering van de plannen nader uitgewerkt. De volgende afbeelding geeft een impressie van Meeroevers.



Impressie Meeroevers

Hoofdstructuur westelijk deel (Kwelvaart en waterfront)

Het meest westelijke deel van de gerealiseerde delen van Meeroevers ligt achter het bestaande en te behouden bebouwingslint langs de Hoofdweg. Het betreft het deel dat op het vaste land ligt. De hoofdstructuur wordt gevormd door een nieuw gegraven watergang (Kwelvaart) en parallel daaraan liggende wijkontsluitingsweg. Deze lopen parallel aan de Hoofdweg. Langs deze watergang en de wijkontsluitingswegen is sprake van een groenstructuur, rond de watergang smaller, rond de weg breder.

In het westelijk deel van Meeroevers is sprake van een variatie aan hoofdvorm, plaatsing en massa van de woningen. Dit uit zich enerzijds in de verschillende woningtypen; rij-, geschakelde/twee onder één kap en vrijstaande woningen. Anderzijds is een onderscheid in de vaste rooilijn of een marge in afstand van de woningen vanaf de weg (vrije rooilijn). Tot slot vertaalt het onderscheid in bouwmassa zich vooral in de toegestane goot- en bouwhoogten van de verschillende woningen. Dit uit zich in het bestemmingsplan in verschillende woonbestemmingen.

Hoofdstructuur de eilanden

In het Woldmeer zijn eilanden gerealiseerd. Deze zijn langgerekt en staan dwars op de hoofdstructuur van het westelijk deel van Meeroevers. De eilanden volgen daarmee de voormalige

verkavelingsrichting. Van strakke vormen is over het algemeen geen sprake, de wooneilanden hebben een meer ronde vorm. De overgangen van land naar water bestaan uit natuurlijke oevers. Ten zuiden van de zes wooneilanden ligt een NAM locatie en een toekomstig wooneiland met een wat strakkere vorm.

De eilanden zijn via één verbindingsweg met elkaar en het vasteland (het westelijk deel van Meeroevers) verbonden. Deels zijn dit dammen en deels is sprake van bruggen. Zo wordt de eilandbeleving groter.

Op de eilanden is vooral sprake van vrijstaande woningen en twee-onder-één-kapwoningen op kleinere en grotere kavels en waterwoningen. Bij deze woningen is in alle gevallen sprake van de aanlegmogelijkheden voor boten.

Woningbouw

In het gebied Meeroevers zijn vrijstaande, twee onder één kap en rijwoningen toegestaan. De vrijstaande woningen zijn daarbij langs de Kwelvaart, langs de Hoofdweg en op de eilanden toegestaan. De twee onder één kap woningen zijn vooral toegestaan langs de Kwelvaart en de Hoofdweg. De rijwoningen staan vooral in het waterfrontgebied en aan de Meeroeverslaan. Voor een deel van de vrijstaande, twee onder één kap en rijwoningen is sprake van een strakke gevellijn. Dit is onder meer van belang langs de waterrand in het waterfrontgebied. Op andere plaatsen wordt de ligging van de voorgevel meer vrij gelaten, waaronder op de eilanden. De woningen variëren in de verschillende gebieden in afmeting en maatvoering. Overal is sprake van ten hoogste 2 bouwlagen met een kap of met een plat dak. De platte daken zijn slechts op enkele plaatsen toegestaan. Ondanks de variatie over het hele gebied, is binnen Meeroevers per buurt sprake van een eenduidig beeld.

De waterwoningen zijn geclusterd op de zuidelijke eilanden mogelijk. Daarbij zijn de waterwoningen alleen mogelijk aan de zijde van het Woldmeer, dus de oostelijke zijde. Hierbij is sprake van vrijstaande woningen die in het water liggen. De waterwoningen hebben een vaste afmeting en maatvoering in het hele gebied.

Voorzieningen

In Meeroevers zijn ook de tijdelijke school en het informatiecentrum Meerstad aanwezig. Beide liggen helemaal zuidelijk in dit plandeel. De tijdelijke school is een gebouw van één bouwlaag met een plat dak. De school is dusdanig geplaatst en opgebouwd, dat hierbij uitbreidingsmogelijkheden zijn. Rondom dit gebouw is schoolplein aanwezig. Tegenover de school staat een medisch centrum dat in dezelfde stijl gebouwd is. Ook deze bestaat uit één laag. Bij deze voorzieningen is een gezamenlijk parkeerterrein aanwezig.

3.3.2 Tersluis

Tersluis is grotendeels bouwrijp gemaakt en de eerste woningen zijn in aanbouw. Het grootste deel van deze wijk moet echter nog gerealiseerd worden. De volgende afbeelding geeft een impressie van Tersluis na afronding.



Impressie eindbeeld Tersluis

Hoofdstructuur

Binnen Tersluis komen geen expliciete buurtjes, het is één samenhangende buurt waarin de verschillende woonsferen organisch in elkaar overvloeien. De groene openbare ruimte is hierbij de drager en de smaakmaker. De verschijningsvorm van de bebouwing blijft neutraler.

Binnen de buurt bestaan verschillende bebouwingsdichtheden en daardoor ontstaan drie woonsferen: groen wonen langs de landschappelijke lijst aan de noordzijde van de buurt, waterwonen op de eilanden en langs de vaart aan de zuidzijde van de buurt en dorps wonen in het hart van de wijk met hogere bebouwingsdichtheden bij haven en sluis.

De bebouwingsdichtheid in Tersluis is laag, maar ligt iets hoger dan bij Meeroevers omdat de openbare ruimte compacter is. Rondom de buurt is veel groen en water te vinden. De bebouwing krijgt een dorps- en informele uitstraling, waarbij onder andere gestuurd wordt op variatie in types en gebouwvormen.

De ontsluiting van Tersluis gaat via de (al aangelegde) wijkontsluitingsweg Vossenburglaan. Aan deze weg takken verschillende woonstraten. De ontsluiting van het eiland vindt via die straten plaats.

Woningbouw

In Tersluis zijn vrijstaande, twee onder één kap, rijwoningen en gestapelde woningen toegestaan. Alleen de locatie voor de gestapelde woningen is vastgelegd, de overige woningtypen mogen overal in het gebied worden geplaatst.

In dit gebied wordt bij deze woningen gewerkt met strakke rooilijnen voor de bebouwing, op het vasteland en op de eilanden. De afmetingen en maatvoering van de bebouwing varieert, maar betreft voor de vrijstaande, twee onder één kap en rijwoningen maximaal twee lagen met een kap. Wanneer woningen een plat dak hebben, dan zijn maximaal twee bouwlagen toegestaan.

De maatvoering van de gestapelde woningen wijkt hier vanaf. Ook deze gebouwen hebben een kap,

maar hierbij wordt uitgegaan van drie lagen met een kap. De gebouwen mogen vier woonlagen hebben zodat ook onder de kap voldoende ruimte is om woningen te realiseren.

De waterwoningen zijn in het gebied op enkele plaatsen mogelijk. Hier is sprake van vrijstaande woningen die deels of geheel in het water liggen. De woningen hebben een bouwhoogte van 5 m, maar het is mogelijk deze over 60% van de oppervlakte te verhogen naar 8 m. Bij de waterwoningen is geen sprake van een vaste rooilijn.

3.3.3 Nader uit te werken woongebieden

In de visie voor Meerstad is aangegeven dat voor Meerstad-Midden West nog een bouwprogramma van 1.875 woningen open staat. Deze woningen worden gerealiseerd in de nog niet uitgewerkte delen van Meeroevers en Tersluis en in de nieuw uit te werken gebieden Achter Klein Harkstede en Sluis-Oost. Voor de nog uit te werken delen van Meeroevers en Tersluis wordt aangesloten bij de gewenste structuur zoals beschreven in de voorgaande paragrafen.

Voor Achter Klein Harkstede en Sluis-Oost blijft de ontwikkelingsstrategie en de daarin opgenomen visie eerst het uitgangspunt. Dit betekent dat voor deze gebieden de hoofduitgangspunten vanuit het bestemmingsplan Meerstad-Midden (2007) en de daarop volgende herzieningen van 2011 en 2015 ook voor dit nieuwe bestemmingsplan van toepassing zijn. Deze worden aangevuld met de uitgangspunten vanuit het beleid (hoofdstuk 2) en de omgevingsaspecten (hoofdstuk 4). Dit betekent onder meer dat in de uit te werken woongebieden ook rekening wordt gehouden met de realisatie van voorzieningen, zoals scholen en een wijkwinkelcentrum.

De nog uit te werken gebieden krijgen vorm in een uit te werken woonbestemming. Een nadere toelichting op de regeling is opgenomen in hoofdstuk 5.

3.4 Beeldkwaliteitplannen

Voor de inmiddels uitgewerkte delen van Meerstad-Midden West zijn beeldkwaliteitplannen vastgesteld. Deze geven een volledige visie op de gewenste stedenbouwkundige kwaliteit in het plangebied alsmede van de eisen die in de toekomst worden gesteld aan het welstandstoezicht. Voorzover het beeldkwaliteitsplan betrekking heeft op 'een goede ruimtelijke ordening' is dit vertaald in regelingen in de uitwerkingsplannen en nu in dit bestemmingsplan. Harde normen uit het beeldkwaliteitsplan (zoals bouwhoogtes en goothoogten of de plaats van bepaalde gebouwen) zijn als bouwregels opgenomen. Daar waar de beeldkwaliteitplannen voorwaarden of specifieke eisen (beschrijvende kwalitatieve eisen) stelt aan de uitvoering, zijn afwijkingsregels of 'nadere eisen' opgenomen. Een beeldkwaliteitsplan kan mede als toetsingscriterium gelden bij de toepassing van deze afwijkingsregels of nadere eisen.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Milieueffectrapportage

4.1.1 Mer-plicht

In de Wet milieubeheer en het bijbehorende Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is wettelijk geregeld voor welke projecten en besluiten een vorm van m.e.r.-verplichting geldt. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen activiteiten, waarvoor altijd een m.e.r.-procedure moet worden doorlopen (m.e.r.-plicht) en activiteiten waarvoor het bevoegd gezag nader moet beoordelen of een m.e.r.-procedure al dan niet nodig is (m.e.r.-beoordelingsplicht). In de bijlagen C en D van het Besluit milieueffectrapportage is aangegeven voor welk type activiteiten een planm.e.r.-, projectm.e.r.- of m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen en in het kader van welk besluit deze verplichting geldt.

Het actualisatieplan voor Meerstad-Midden West is een ruimtelijk plan dat de volgende activiteiten uit bijlage D bij het Besluit milieueffectrapportage (opnieuw) mogelijk maakt:

- stedelijk ontwikkelingsproject van meer dan 100 ha c.q. de bouw van meer dan 2.000 woningen (categorie D11.2); deels zal het actualisatieplan ook uitgewerkte bestemmingen bevatten, dus voor deze categorie is er sprake van zowel een plan-m.e.r.-plicht als een project-m.e.r.-plicht;
- winning oppervlaktedelfstoffen van meer dan 12,5 ha (alleen plan-m.e.r.-plicht).

Gelet hierop geldt voor het actualisatieplan de verplichting zowel een plan-m.e.r. als een project-m.e.r. te doorlopen. Deze beide procedures worden gecombineerd in één m.e.r.-studie.

4.1.2 Mer-procedure

De m.e.r.-procedure is gekoppeld aan de procedure die moet worden doorlopen voor het betreffende plan of besluit, de zogenoemde 'moederprocedure'. De planm.e.r.-procedure bestaat uit de volgende stappen:

1. openbare kennisgeving opstellen planMER en bestemmingsplan;
2. raadpleging bestuursorganen en inspraak over reikwijdte en detailniveau van het planMER (gekoppeld aan het voorontwerpbestemmingsplan);
3. opstellen planMER en voorontwerpbestemmingsplan;
4. terinzagelegging planMER met voorontwerpbestemmingsplan;
5. toetsingsadvies van de Commissie voor de m.e.r.;
6. vaststelling bestemmingsplan. Het planMER vormt een bijlage bij het bestemmingsplan.

Stap 1 en 2 zijn al uitgevoerd. De overlegpartners en bestuursorganen zijn geraadpleegd over de reikwijdte en het detailniveau van het planMER, inclusief de Commissie voor de m.e.r.. Ook is de Notitie reikwijdte en detailniveau (Nrd) ter inzage gelegd van 27 oktober 2016 tot en met 7 december 2016. Hiermee heeft eenieder de mogelijkheid om te reageren op de reikwijdte en het detailniveau van het planMER. De binnengekomen reacties en het advies van de Commissie m.e.r. zijn opgenomen en verwerkt en hebben geleid tot geringe aanpassing van het MER.

Het planMER wordt gelijktijdig met het voorontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht. In dit bestemmingsplan wordt gemotiveerd hoe in het ruimtelijk plan wordt omgegaan met de resultaten en conclusies uit het planMER. Op het moment dat planMER en voorontwerpbestemmingsplan in procedure worden gebracht, wordt het planMER ook ter toetsing voorgelegd aan de Commissie voor de m.e.r.

4.1.3 Uitkomsten van het MER

Voor elk milieuaspect is een beschrijving van de referentiesituatie opgenomen en een effectbeschrijving voor het planvoornemen (dit bestemmingsplan), maar ook een doorkijk naar de toekomstige situatie als de overige delen van Meerstad-Midden worden ontwikkeld en een doorkijk naar de eindsituatie Meerstad Totaal, waarin heel Meerstad is gerealiseerd. Bij de verschillende paragrafen in dit hoofdstuk wordt kort ingegaan op de uitkomsten van het MER voor de situatie planvoornemen waar dit bestemmingsplan betrekking op heeft. In de volgende tabel is aangegeven welke aspecten op welke criteria zijn beoordeeld.

milieuaspect	subaspect	toetsingscriterium
Bodem	Bodemkwaliteit	Beïnvloeding bodemkwaliteit (aantasting natuurlijke bodems en milieuhygiënische bodemkwaliteit)
	Grondbalans	Invoed grondverzet: hoeveelheid en % hergebruik
Water	Grondwater	Beïnvloeding grondwaterstanden – en stromingen
	(Oppervlakte)water-kwantiteit	Beïnvloeding oppervlaktewaterkwantiteit en waterberging
	Waterkwaliteit	Beïnvloeding grond- en/of oppervlaktewaterkwaliteit
Natuur	Beschermde gebieden	Beïnvloeding van Natura 2000-gebieden
		Beïnvloeding van Nationaal Natuurnetwerk
	Zwaarbeschermde en Rode Lijst soorten	Beïnvloeding van beschermde of bedreigde flora en fauna
	Nieuwe natuur	Mogelijkheden voor ontwikkeling van nieuwe natuur
Landschap, cultuurhistorie en archeologie	Landschappelijke kwaliteit	Beïnvloeding van de openheid en schaal van het landschap
		Beïnvloeding visualisatie ontstaanswijze landschap en geologische structuren
		Beïnvloeding van bijzondere landschapsstructuren, patronen en elementen
	Cultuurhistorische waarden	Verlies of aantasting van cultuurhistorisch waardevolle structuren, patronen en elementen
	Archeologische waarden	Verlies of aantasting van archeologische waarden
Verkeer	Bereikbaarheid autoverkeer	Functioneren ontsluitingsstructuur
		Verkeersafwikkeling (I/C-verhoudingen wegvakken)
		Robuustheid netwerk / directheid routes
	Bereikbaarheid langzaam verkeer	Bereikbaarheid fietsverkeer
	Verkeersveiligheid	Duurzaam veilig (potentiële) ongevalslocaties
Geluid	Wegverkeerslawaai nieuwe woningen	Aantal geluidbelaste woningen +hoogte
	Wegverkeerslawaai bestaande woningen	Toename aantal belaste woningen, toename geluidbelasting en hoogte geluidbelasting vanwege nieuwe weg

	Industrielawaai	Aantal woningen binnen zone IL
	Bouwlawaai	Aantal belaste woningen + hoogte en duur
Luchtkwaliteit	Verkeer	Beïnvloeding concentraties NO ₂ , PM ₁₀ , PM _{2,5}
Externe veiligheid	Plaatsgebonden risico Groepsrisico	Beïnvloeding door bedrijven en transport Beïnvloeding door bedrijven en transport
Duurzaamheid en leefomgevingskwaliteit	Gezondheid Sociale leefbaarheid Energiebesparing Robuuste natuur/wonen in natuur Hoge waterkwaliteit/ noodberging Beperken autogebruik	Beïnvloeding gezondheid en leefomgevingskwaliteit, bijdrage aan realiseren doelen.

Tabel 4.3 Overzicht van de effectbeoordeling

Uit het MER en de onderliggende onderzoeken blijkt dat de milieueffecten van het Planvoornemen (dit actualisatieplan) voornamelijk variëren van licht negatief en neutraal tot licht positief. Dit zijn ook te verwachten effecten van een groot woningbouw project in een nog relatief leeg gebied. De effecten van het verkeer zijn reeds redelijk goed gemitigeerd in het planvoornemen op grond van de eerder uitgevoerde MER-studies. Doordat deze maatregelen nu als vast onderdeel in de planvorming zijn opgenomen en het woningbouwprogramma lager uitvalt, vallen de milieueffecten hier en daar ook minder negatief uit dan in eerdere MER-en. Er zijn geen ingrijpende mitigerende of compenserende maatregelen nodig.

4.2 Bodem

Op grond van het Bro moet in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak.

In het kader van het MER is de *bodemkwaliteit* in relatie tot het planvoornemen beoordeeld. De kwaliteit van de bodem moet namelijk voldoende zijn voor de aanwezige en gewenste functies. In het plangebied is vooral sprake van woongebieden en recreatiegebieden. Deze zijn over het algemeen geen bodembedreigende activiteiten. De nieuwe activiteiten die met het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt mogen ook geen (ernstige) bodemverontreinigingen veroorzaken. Hiermee is de bodemkwaliteit geschikt voor het beoogde functiegebruik.

In het gebied is sprake van mogelijke verontreinigingen op voormalige bedrijfslocaties beton- en puinpaden. Bij de concrete ontwikkeling van deze gebieden wordt onderzoek uitgevoerd. Waar nodig moeten bij de bouw van nieuwe woningen verontreinigingen gesaneerd worden, waarmee de bodemkwaliteit verbetert. De bodemkwaliteit geeft geen belemmeringen en uitgangspunten voor het bestemmingsplan.

Daarnaast is de MER ook de aantasting van natuurlijke bodem beoordeeld. Als gevolg van de verdere realisatie van het meer en de bouw van woningen is de ingreep in de bodem onontkoombaar. Ook is voor de nog te ontwikkelen plandelen is het aspect *grondverzet* beoordeeld. Daarbij is beoordeeld hoeveel grond ontgraven gaat worden en verwerkt moet worden voor de ontwikkeling van deze plandelen. Het uitgangspunt bij Meerstad is te werken met een gesloten grondbalans. Daarnaast is gekeken naar het aspect *bodemdaling*, in relatie tot de aardgaswinning in Groningen. Hierbij is gekeken naar de al opgetreden bodemdaling en zijn prognoses geformuleerd voor de nog te verwachten bodemdaling in 2025, 2050 en 2070.

Deze aspecten hebben geen directe relatie met en invloed op de regeling in dit bestemmingsplan.

4.3 Water

Water is steeds meer een bepalend aspect in de ruimtelijke ordening. Daarbij zijn de waterkwaliteit en -kwantiteit van belang. In het kader van het aspect water zijn voor dit bestemmingsplan het grondwater, het oppervlaktewater en de waterkwaliteit van beide beoordeeld. In het MER is beschreven welke (extra) maatregelen zijn genomen om te borgen dat de realisatie van Meerstad-Midden West geen negatieve gevolgen heeft voor de waterhuishouding van de omliggende gebieden. In de toekomstige situatie hoeft zelfs minder snel (hemel)water afgevoerd te worden vanuit het bemalingsgebied van gemaal de Borg, omdat het Woldmeer als buffer fungeert waarin regenwater wordt vastgehouden. Het watersysteem van Meerstad-Midden West functioneert zelfstandig. Door de maatregelen voor de waarborging van het waterbeheer treedt geen verandering op in de grondwaterstanden buiten het plangebied Meerstad-Midden West of ter plaatse van de bestaande ingelanden binnen het gebied Meerstad-Midden West. De waterkwaliteit wordt regelmatig gemonitord door Bureau Meerstad. Daarnaast is vanaf 2016 het Woldmeer in het kader van de KRW opgenomen in de reguliere waterkwaliteitsmonitoring van waterschap Hunze en Aa's.

Voor het ontwerp van het watersysteem van het plangebied is de waterstructuurvisie (2005) een belangrijk uitgangspunt. De aanleg van het Woldmeer, de aanleg van een kwelsloot en het uitstroomgebied zijn belangrijke onderdelen van het watersysteem. Daarnaast zijn in de al gerealiseerde woongebieden in het plangebied ook watergangen aangelegd. Deze watergangen en -partijen zijn van belang voor de opvang van regenwater en voor het behoud van voldoende kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater. Ze worden vanuit deze waterhuishoudkundige functies specifiek in dit bestemmingsplan geregeld.

In de toekomst wordt het Woldmeer verder uitgebreid. Waar nodig is daar in dit bestemmingsplan op vooruitgelopen door hiervoor een specifieke bestemming op te nemen.

Aan de noordzijde van het plangebied ligt het Slochterdiep, dat aantakt op het Eemskanaal. Onder meer hierlangs is een waterkering aanwezig die van belang is voor de bescherming van het omliggende gebied tegen hoog water. Deze waterkeringen worden daarom in dit bestemmingsplan specifiek geregeld.

Het Eemskanaal is een vaarweg met een CEMT klasse Va, wat betekent dat hierop maximaal het "Groot Rijnschip" is toegestaan. Dit heeft onder meer invloed op de breedte van het kanaal en de doorvaarhoogte van bruggen. Langs dergelijke vaarwegen moet in ieder geval aan één zijde een bebouwingvrije strook gehandhaafd blijven, voor het onderhoud van de vaarweg en de veiligheid van het scheepvaartverkeer over de vaarweg. Een dergelijke zone is aan de noordzijde van het Eemskanaal aanwezig en moet ook aan de zuidzijde worden opgenomen. Hier wordt in dit bestemmingsplan rekening mee gehouden. Het Eemskanaal is ten slotte aangewezen als transportroute voor gevaarlijke stoffen. De gevolgen hiervan staan in paragraaf 4.9.

4.4 Natuur

Bij het aspect natuur wordt gekeken naar beschermde gebieden en beschermde soorten. Beide vallen onder de Wet Natuurbescherming (per 1 januari 2017 in werking).

4.4.1 Beschermde gebieden

Onder de beschermde gebieden vallen Natura 2000-gebieden en gebieden die vallen onder het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen EHS). Op ruim 4 kilometer ten zuiden van het plangebied ligt het Natura 2000-gebied Zuidlaardermeergebied en ruim 9 kilometer ten zuiden het Natura 2000-gebied Drentsche Aa-gebied. Voor deze gebieden zijn instandhoudingsdoelstellingen geformuleerd.

Het plan heeft geen directe effecten als areaalverlies, verdroging, verstoring of versnippering, vanwege de ligging op ruime afstand van Natura 2000 en het Natuurnetwerk. Het plangebied is van geringe betekenis als foerageergebied voor de kwalificerende soorten van het Natura 2000-gebied Zuidlaardermeergebied (kleine zwaan, toendrarietgans, kolgans en smient). In het planvoornemen wordt het agrarisch foerageerareaal verder verkleind. In de ruime omgeving van het Natura 2000-gebied blijft echter een zeer groot areaal vergelijkbaar foerageergebied (tienduizenden hectares) beschikbaar in de vorm van voedselrijk grasland en akkerland. Het verlies van enkele tientallen hectares foerageergebied binnen het plangebied is daarmee vergeleken verwaarloosbaar klein.

De Natura 2000-gebieden zijn beoordeeld in het kader van de PAS (stikstofdepositie). Het Drentsche Aa-gebied is hiervoor maatgevend. Hiervoor zijn stikstofdepositieberekeningen uitgevoerd, waaruit blijkt dat geen sprake is van extra depositie op het Natura 2000-gebied Drentsche Aa. Het Natura 2000-gebied Zuidlaardermeer is niet stikstofgevoelig. Van een significant effect in beschermde natuurgebieden is daarom geen sprake.

Het NNN is via de provinciale verordening vastgelegd. Daaruit volgt dat in het plangebied geen NNN-gebieden aanwezig zijn. Het plangebied ligt wel aan het natuurgebiedje Harksterder Broeklanden. Dit natuurgebied maakt echter geen deel uit van het NNN en wordt in dat kader niet beoordeeld.

Vanwege de ligging op ruime afstand van Natura 2000 en het Natuurnetwerk zijn er geen directe effecten als areaalverlies, verdroging, verstoring of versnippering.

4.4.2 Beschermde soorten

In het plangebied zijn (mogelijk) beschermde soorten aanwezig. In het planMER zijn de effecten van Meerstad op deze soorten beoordeeld. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling op enkele soorten effecten heeft. Herinrichting van het gebied leidt tot het verlies van leefgebied van verschillende soorten amfibieën waaronder de zwaar beschermde *heikikker*. Hiervoor zijn vele maatregelen getroffen waaronder het inrichten van compensatiegebieden ten oosten van Meerstad en jaarlijkse monitoring van deze gebieden. Hiervoor is in het kader van de wetgeving een ontheffing nodig. In enkele gevallen zorgt de inrichting van Meerstad ook voor een verbetering van de situatie voor bepaalde soorten. Denk hierbij aan de realisatie van nieuw water en de positieve effecten hiervan op soorten als kluut en oeverwaluw. De realisatie daarvan zorgen voor het ontstaan van nieuwe natuur. De ecologische potenties daarvan hangen vooral af van de aard en intensiteit van het beheer en het toevoegen van specifieke ecologische elementen.

Voor het aspect natuur is op dit moment geen specifieke regeling in dit bestemmingsplan nodig. Wel bieden verschillende bestemmingen ruimte voor de inrichting van groen en natuur.

4.5 Landschap, cultuurhistorie en archeologie

Voor Meerstad zijn de effecten op de landschappelijke kwaliteit, de cultuurhistorische en de archeologische waarden beoordeeld.

4.5.1 Landschap en cultuurhistorie

De ontwikkeling van Meerstad-Midden West is al ingezet met de realisatie van het Masterplan Meerstad. In het verleden is hiervoor de keuze gemaakt om het landschap te transformeren. In het kader van het Masterplan en de voorgaande bestemmingsplannen is het effect op landschap en cultuurhistorie al in MER-ren beoordeeld. Met de iets andere invulling van het gebied zoals in dit bestemmingsplan wordt geregeld, is geen sprake van een wezenlijk ander landschap dan eerder onderzocht. De wijziging van het landschap leidt ook tot de realisatie van nieuwe waarden en versterking van bestaande waarden. De bestaande en nieuwe landschappelijke waarden worden in het bestemmingsplan opgenomen met een specifieke bestemming, bijvoorbeeld Groen en Water. Zo blijven ze in de toekomst bestaan en mogelijk.

De oude ontginningsas langs de Hoofdweg verdicht met de plannen voor Meerstad verder. De verdichting tast aan de randen de grootschalige openheid aan. De nog aanwezige verkavelingspatronen verdwijnen deels en blijven deels herkenbaar via o.a. de groene radialen. In het plangebied zijn geen monumenten, waardevolle essen, dijken, houtsingels en aardkundige waarden aanwezig. Dit aspect heeft geen gevolgen voor de regeling in dit bestemmingsplan.

Het plangebied kent op verschillende plaatsen panden die een cultuurhistorische waarde hebben voor de gemeente. Het is van belang deze waarde zo veel mogelijk te behouden voor de ruimtelijke uitstraling van de omgeving. De bedoelde panden zijn door de gemeente aangewezen en specifiek geregeld in dit bestemmingsplan.

4.5.2 Archeologie

In het plangebied zijn (mogelijk) archeologische waarden aanwezig (middelhoge verwachting). Als gevolg van de ontwikkeling van in Meerstad-Midden West kunnen deze waarden worden aangetast. Behoud in de bodem is deels mogelijk en deels ook niet mogelijk. Tegelijkertijd levert archeologisch onderzoek ook inzicht in de geschiedenis van het gebied en levert daardoor een wetenschappelijke en educatieve bijdrage. Voor de middelhoge verwachtingswaarde wordt in dit bestemmingsplan een passende regeling opgenomen. Deze regeling schrijft voor dat bij ontwikkelingen van een bepaalde omvang archeologisch onderzoek nodig is. Zo worden mogelijke archeologische waarden in beeld gebracht en kunnen passende maatregelen worden genomen.

In de woongebieden van Meeroevers is de ondergrond 1,2 meter opgehoogd. Deze is grotendeels vrij van archeologische verplichtingen, omdat in deze opgebrachte grond geen archeologische waarden worden verwacht. Voor een paar kleine deelgebieden in Meeroevers geldt dat wanneer de werkzaamheden de natuurlijke bodemopbouw bereiken (b.v. bij de aanleg van een diepe kelder of een zwembad) is de archeologische waarde van kracht en daarmee de onderzoeksplicht die daar al dan niet aan hangt.

4.6 Verkeer en vervoer

De verkeersrelaties met het plangebied zijn in grofweg drie bestemmingen te verdelen. De belangrijkste verkeersrelatie vanuit het plangebied is met het hoofdwegenetwerk, de N7 en N46 die onderdeel uitmaken van de Ring Groningen en de A7 richting Duitsland. De tweede belangrijke verkeersrelatie is met het centrum van Groningen en alle voorzieningen daaromheen. De overige bestemmingen zoals de omliggende kleinere kernen en voorzieningen vormen de derde, minder belangrijke, verkeersrelatie.

Door de ontwikkeling van woningbouw, maatschappelijke-, recreatieve- en commerciële functies wordt met het planvoornemen verkeer gegenereerd. Deze verkeersgeneratie heeft effect op de doorstroming, verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid op het omliggende wegennet. Om deze

effecten inzichtelijk te maken is gebruik gemaakt van het geactualiseerde gemeentelijk verkeersmodel (GroningenPlus 2014), die uitgebreid is met alle te beoordelen scenario's. In het MER zijn de verkeerseffecten voor gemotoriseerd verkeer inzichtelijk gemaakt en beoordeeld. Voor langzaam verkeer is gekeken naar de directheid van routes, maar ook naar de barrièrewerking op belangrijke routes en de oversteekbaarheid van diverse relevante wegen. Verkeersveiligheid is getoetst aan de hand van de inrichtingsprincipes van Duurzaam Veilig. Daarnaast is gekeken naar eventuele bestaande ongevalsconcentraties.

In het planvoornemen wijzigt de infrastructuur. Tussen het plangebied en de aansluiting op de N46 bij bedrijventerrein Driebond wordt een nieuwe ontsluitingsroute gerealiseerd. Deze nieuwe weg wordt ingericht als gebiedsontsluitingsweg en neemt de functie als hoofdontsluiting van de Driebondsweg over. De Borgweg wordt doorgetrokken naar de nieuwe weg. Op de locatie waar de wegen kruisen zal een nieuw kruispunt gerealiseerd worden. De Hoofdweg sluit aan op de nieuwe weg ter hoogte van de Vossenburglaan. Deze wegen worden met elkaar verbonden door middel van een nieuw te realiseren kruispunt. De Middelberterweg, die tussen Middelbert en de Driebondsweg gelegen is, wordt door de nieuwe weg doorkruist. Op deze locatie is een nieuw kruispunt voorzien. De hoofdwegen, waar veel gemotoriseerd verkeer verwacht wordt, zijn voorzien van vrijliggende fietspaden. De toekomstige verkeersstromen worden door de nieuwe infrastructuur gefaciliteerd. Wel zijn de volgende aandachtspunten benoemd voor de nadere uitwerking van het bestemmingsplan.

- Nieuwe weg (Hoofdontsluiting):
 1. Uitbreiding bestaande kruispunten N46 - Sint-Petersburgweg - Driebondsweg - Nieuwe weg (Hoofdontsluiting): In de referentiesituatie is rondom de aansluiting Driebond/Meerstad een verkeersafwikkelingsknooppunt geconstateerd. De gemeente Groningen is voornemens de capaciteit op deze kruispunten op korte termijn uit te breiden. Om de verkeersafwikkeling in het planvoornemen, doorkijk Meerstad-Midden Overig en doorkijk Meerstad Totaal te borgen is het nodig voldoende afwikkelingscapaciteit op de bestaande kruispunten N46 - Sint-Petersburgweg - Driebondsweg – Nieuwe weg (Hoofdontsluiting) te realiseren. Gezien de ruimte die beschikbaar is binnen de ruimtelijke dwangpunten wordt uitbreiding van deze bestaande kruispunten als haalbaar beoordeeld.
 2. Vormgeving nieuwe kruispunten: Op de nieuwe weg tussen het de Hoofdweg en N46 zijn in het planvoornemen, doorkijk Meerstad-Midden Overig en doorkijk Meerstad Totaal een aantal nieuwe kruispunten voorzien. Het nieuwe kruispunt met de Vossenburglaan - Hoofdweg - Nieuwe weg (Hoofdontsluiting) en het nieuwe kruispunt met de Nieuwe weg (Hoofdontsluiting) - Borgweg vormen een belangrijke schakel in het wegennetwerk. De vormgeving van deze kruispunten is daarom van groot belang. Daarnaast zal de kruising tussen de Nieuwe weg (Hoofdontsluiting) en Middelberterweg vormgegeven moeten worden.
 3. In de uitwerking van het bestemmingsplan Meerstad-Midden West zal aangetoond moeten worden dat de vormgeving van deze kruispunten de toekomstige verkeersstromen kan verwerken en Duurzaam Veilig zijn ingericht. Een aandachtspunt hierin zijn de kruisende fietsroutes. Langs de Hoofdweg en Borgweg is een noord-zuid fietsroute aanwezig. In oost-west richting is een nieuwe fietsroute tussen het plangebied en de stad Groningen voorzien. Het is van belang dat een vlotte en veilige fietsoversteek in de uitwerking van de infrastructuur geborgd is. Gezien de ruimte die beschikbaar is binnen de ruimtelijke dwangpunten wordt realisatie van voldoende afwikkelingscapaciteit als haalbaar beoordeeld.
- Driebondsweg: De Driebondsweg krijgt in het planvoornemen, doorkijk Meerstad-Midden overig en doorkijk Meerstad Totaal een lokale bestemmingsverkeer functie, zonder doorgaand karakter. De oorspronkelijke verbinding tussen de N46 en de Borgweg via de Driebondsweg blijft mogelijk wel in stand. Om sluipverkeer te voorkomen zijn op deze weg stremmingsmaatregelen wenselijk.
- Parkeervoorziening: Voor de bestaande functies is de parkeerbehoefte gerealiseerd. Gebleken is ook dat hier voldoende parkeren aanwezig is om overlast te voorkomen. Voor de nog te realiseren gebieden worden op het moment van uitwerking maatregelen getroffen om parkeeroverlast te

voorkomen. De CROW richtlijnen en het parkeerbeleid van de gemeente Groningen zijn daarbij het uitgangspunt. In dit bestemmingsplan wordt onderscheid gemaakt in algemene parkeerterreinen, parkeerterreinen voor een specifieke functie en parkeren bij woningen/in woonstraten. Elk type heeft zijn eigen regeling, vanwege het verschil in uitgangssituatie.

Het verkeer wordt geregeld via specifieke verkeersbestemmingen of later uitgewerkt (uit te werken woonbestemming). Deze bestemmingen bieden voldoende ruimte om de gewenste ingrepen mogelijk te maken. Hierdoor biedt het plan voldoende ruimte voor de toekomstige verkeersgeneratie.

4.7 Geluid

In de Wet geluidhinder zijn regelingen opgenomen ten aanzien van toelaatbare geluidbelasting binnen zones van verschillende geluidbronnen van belang, namelijk; bedrijven, inrichtingen, vliegverkeer, spoorwegen, vaarwegen en autowegen. Bij het plangebied is geluid van vliegverkeer, spoorwegen en vaarwegen niet van belang. De geluidsbronnen die invloed hebben op de regeling van dit bestemmingsplan zijn het geluidgezoneerde bedrijventerrein aan de noordzijde ervan, de NAM-gasproductielocatie (Eemskanaal) en de hoofdontsluitingsroutes over de Borgsloot/het Eemskanaal Zuid, de Hoofdweg, Borgweg en Middelberterweg.

Zone industrielawaai

De geluidzone van de NAM-locatie overlapt het plangebied in de noordoosthoek. De zone is vastgelegd in dit bestemmingsplan (zie ook paragraaf 5.2.3.4). Op dit moment zijn hier geen woningen aanwezig. Op 20 november 2007 is wel alvast besluit hogere grenswaarden vastgesteld in het kader van de vaststelling van bestemmingsplan Meerstad-Midden. De hogere waarde is vastgesteld voor maximaal 55 dB(A) bij maximaal 147 woningen binnen de geluidzone van de NAM-locatie. De voorwaarde hierbij is dat bij de uitwerking van de woongebieden akoestisch onderzoek wordt verricht om de optimale invulling vast te stellen zodat zo min mogelijk woningen daadwerkelijk een hogere geluidbelasting dan 50 dB(A) ondervinden. Deze voorwaarde wordt in dit bestemmingsplan overgenomen. Dit gedeelte heeft bestemming woongebied. Uitgaande van een woningdichtheid van 10 woningen/ha in Sluis-Oost, betreft het ongeveer 50 woningen die een geluidbelasting hoger dan 50 dB(A) ondervinden vanwege de NAM-locatie. Dit aantal is lager dan het maximum van de in totaal 147 toegestane woningen. Onder voorwaarde dat er een akoestisch optimale invulling in dit gebied wordt gerealiseerd, wordt voldaan aan de bepalingen ten aanzien van industrielawaai.

Wegverkeerslawaaai

Bij de realisatie van woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen de (vaste) zone langs een weg moeten de wettelijke grenswaarden in acht worden genomen. Ook bij de aanleg van nieuwe wegen geldt een voorkeursgrenswaarde van $L_{den} = 48$ dB. Een onderzoek naar mogelijke bron- en/of overdrachtsmaatregelen is nodig wanneer deze voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Zijn maatregelen niet mogelijk, dan kunnen Burgemeester en Wethouders ontheffing van de voorkeursgrenswaarde verlenen. Hierbij kan voor een woning in binnenstedelijk gebied een hogere waarde van ten hoogste 63 dB worden vastgesteld en bij woningen in buitenstedelijk gebied een hogere waarde van ten hoogste 53 dB. Als er een hogere geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaaai toelaatbaar is, moet aandacht worden besteedt aan de geluidwering van de gevels. Het maximale niveau van 63 dB voor de geluidsbelasting in stedelijk gebied is in Meerstad vanwege de gewenste leefomgevingskwaliteit niet wenselijk. In 2007 is een geluidsniveau geaccepteerd van 53 dB. Om nabij ontsluitingswegen meer bouwmogelijkheden te creëren is in 2015 een partiële herziening van het bestemmingsplan vastgesteld. Hierin zijn de uitwerkingsregels aangepast op een maximale grenswaarde voor geluid voor nieuw te bouwen woningen van 58 dB.

Bij 30 km-wegen of bestaande woningen langs bestaande wegen is onderzoek niet verplicht, maar wel gewenst in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Hierbij wordt aangesloten bij het zogenaamde 2 dB-criterium, zoals gebruikelijk bij een beoordeling in het kader van de Wet

geluidhinder. Dit houdt in dat een verhoging tot 2 dB ten gevolge van het verkeer van en naar het plangebied is toegestaan, waarbij rekening wordt gehouden met een ondergrens van 48 dB (voorkeursgrenswaarde).

In het akoestisch onderzoek bij het planMER is voor het planvoornemen het aantal woningen bepaald waarvoor hogere waarden moeten worden vastgesteld van ten hoogste 53 dB en 58 dB (inclusief aftrek art. 110g Wgh). Voor de uiteindelijke ligging van de zones is uitgegaan van de eindsituatie (Meerstad Totaal) om te voorkomen dat de nu te bouwen woningen in de toekomst een te lage gevelgeluidwering hebben. Voor alle woningen die binnen de gele contouren in de volgende figuur staan, is een hogere grenswaarde van 53 dB nodig. Voor de woningen binnen de oranje contouren een hogere waarde van 58 dB. In totaal wordt voor 326 woningen rekening gehouden met een hogere waarde van 53 dB en voor 149 woningen met een hogere waarde van 58 dB. In dit bestemmingsplan zijn alleen de maxima vastgelegd. Bij de planuitwerking wordt voor de gebieden die zijn voorzien van een uit te werken bestemming de daadwerkelijke hogere waarde vastgesteld en geregistreerd op adres en perceel van de nieuwe woning.



Berekende geluidcontouren

De geluidsbelasting op de bestaande woningen binnen het bestemmingsplan Meerstad-Midden West neemt met minder dan 2 dB toe. In dit plan is sprake van een goede ruimtelijke ordening voor de woningbouw, omdat ten gevolge van geen enkele weg sprake is van een toename van 2 dB of meer. Wel is er nog sprake van enkele kavels waarvoor een hogere waarde is verleend, maar waar nog geen woningen zijn gebouwd. Voor deze kavels hoeven nieuw opnieuw hogere waarden te worden vastgesteld, omdat de geluidscontouren volgens doorkijk Meerstad Totaal niet ruimer zijn dan de contouren volgens het geldende bestemmingsplan (de contour vanaf de Hoofdweg uitgezonderd).

Zoals hiervoor aangegeven betreft de Hoofdweg een uitzondering. De 48 dB contour voor de doorkijk Meerstad Totaal is ten gevolge van de Hoofdweg binnen het bestemmingsplan iets ruimer dan volgens het vigerende bestemmingsplan. Hierdoor komt er één uitgegeven kavel binnen Meeroevers IIB vlek 14 binnen de 48 dB contour te liggen, terwijl dat in de oude situatie niet het geval was.

Voor vlek 14 is echter een uitwerkingsplan opgesteld (Akoestisch onderzoek uitwerkingsplan Meeroevers IIB vlek 14 WMA versie 20 juli 2012). Hieruit blijkt dat het bodemgebied tussen deze kavel en de Hoofdweg akoestisch zacht is, terwijl in het nieuwe onderzoek is uitgegaan van 50% hard en 50% zacht gebied (worst case). Met de recente verkeersgegevens volgens Meerstad Totaal en een zacht bodemgebied valt de betreffende kavel ook buiten de 48 dB contour vanaf de Hoofdweg.

Voor deze kavel hoeft daarom niet alsnog een hogere waarde te worden vastgesteld.

Rondom de wegen met geluidcontouren liggen op de

4.8 Luchtkwaliteit

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk plan, uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens, rekening gehouden met de luchtkwaliteit.

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). Dit deel van de Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. In het Besluit niet in betekenende mate is bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden 2 situaties onderscheiden:

- een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀ (= 1,2 µg/m³);
- een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen, kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m² bij één ontsluitingsweg en 200.000 m² bij twee ontsluitingswegen.

Voor het MER zijn de concentraties stikstof (NO_x) en fijnstof (PM_{2,5}/ PM₁₀) berekend. Door de ontwikkeling van de woningen in Meerstad neemt de verkeersintensiteit op de ontsluitingswegen in en naar de wijk toe. Met deze toename neemt ook de uitstoot van stikstof en fijnstof toe. De maximale totale concentratie voor NO₂ bedraagt 9,6 µg/m³, voor PM₁₀ 15,0 µg/m³ en voor PM_{2,5} 8,1 µg/m³. Deze waarden zijn berekend langs de Rijksweg, ten westen van de N46. De maximale planbijdrage ten opzichte van de referentiesituatie bedraagt op de maatgevende beoordelingspunten 1,1 µg/m³ voor NO₂, 0,2 µg/m³ voor PM₁₀ en 0,1 µg/m³ voor PM_{2,5}. Deze waarden worden berekend langs diverse wegen in de nabijheid van het plangebied waaronder de Vossenburglaan, Meeroeverslaan, Zuidboldersweg en de Noordelijke ontsluitingsweg (nabij de kruising met de Middelberterweg). Op diverse plaatsen is ook sprake van een afname van de concentraties luchtverontreinigende stoffen. De gemiddelde planbijdrage als gevolg van het planvoornemen bedraagt 0,07 µg/m³ voor NO₂, voor PM₁₀ is er een gemiddelde planbijdrage van 0,02 en voor PM_{2,5} van 0,003 µg/m³.

Er wordt ruimschoots aan de grenswaarden voldaan, de planbijdrage is zo gering dat deze minder is dan 3% van de grenswaarde en daarmee niet in betekenende mate. De woningbouw is op dit aspect mogelijk. Het geeft geen directe uitgangspunten voor de regeling in dit bestemmingsplan.

4.9 Externe veiligheid

Bij de ontwikkeling van de plannen voor Meerstad wordt in het kader van externe veiligheid gekeken naar de risico's rond:

- bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door buisleidingen.

Daarbij zijn twee aspecten van belang, namelijk het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). In het MER is voor het plangebied vooral gekeken naar de ontwikkeling van deze aspecten.

4.9.1 Risicovolle inrichting, transportroutes en leidingen

In de directe omgeving van het plangebied zijn de volgende risicobronnen aanwezig:

- inrichting NAM locatie Eemskanaal
- NAM-observatieput
- transportroute over het Eemskanaal
- transportroute over de N360
- buisleiding N-508-50 (40 bar aardgastransportleiding)

Van belang is of binnen de PR-contour en het invloedsgebied van het GR (beperkt) kwetsbare objecten (woningen) aanwezig zijn en/of gerealiseerd kunnen worden. De bestaande (beperkt) kwetsbare objecten liggen niet binnen de PR-contouren van de genoemde risicobronnen. Nieuwe objecten worden binnen deze contouren niet mogelijk gemaakt. Waar nodig worden de PR-contouren rond risicobronnen in dit bestemmingsplan geregeld, om zo de realisatie van nieuwe objecten binnen deze contouren te kunnen weren.

Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten mogelijk binnen PR 10^{-6} -risicocontour van de NAM-locatie. Nieuwe risicovolle inrichtingen zijn niet toegestaan. Het invloedsgebied van de NAM-locatie reikt deels over het plangebied. Het berekende groepsrisico neemt echter niet toe als gevolg van de beoogde ontwikkelingen.

Uit het basisnet weg blijkt dat de PR 10^{-6} -risicocontour van de N360 niet buiten de weg ligt. Het invloedsgebied van de N360 bedraagt 355 meter en reikt deels over het plangebied. Binnen het deel van het plangebied dat binnen het invloedsgebied valt, zijn echter geen ontwikkelingen voorzien. Hierdoor is er geen sprake van een toename van de personendichtheden in het invloedsgebied. De beoogde ontwikkeling heeft geen gevolgen voor de hoogte van het GR van de N360. Het deelgebied Meerstad-Zuid ligt binnen het invloedsgebied van de Rijksweg A7. Uit de berekeningen blijkt dat het groepsrisico onder die oriëntatiewaarde ligt. Ten opzichte van de huidige situatie is sprake van een beperkte afname van het groepsrisico.

De beoogde ontwikkelingen liggen op zodanige afstand vanaf de vaarweg (Eemskanaal) dat deze niet bepalend zijn voor de hoogte van het groepsrisico. Het deelgebied Meerstad-Midden Overig ligt wel binnen het invloedsgebied van het Eemskanaal, maar uit de berekeningen blijkt dat geen sprake is van een groepsrisico.

De hogedruk aardgasleiding N-508-50 heeft geen PR 10^{-6} -contour. Het planvoornemen ligt slechts voor een klein deel binnen het invloedsgebied van de hogedruk aardgasleiding. Gelet hierop is er geen sprake van een groepsrisico.

4.9.2 Overige leidingen

Direct ten zuiden van het plangebied loopt een bovengrondse hoogspanningsverbinding. Deze verbinding ligt tussen Groningen en Klein-Harkstede en buigt vervolgens af in noordoostelijke richting. Voor deze verbinding geldt een indicatieve zone van 2 x 50 m. Binnen deze zone kunnen geen nieuwe gevoelige functies gerealiseerd worden. De leiding met omliggende indicatieve zone is buiten het plangebied gehouden en heeft dan ook geen directe doorwerking op de regeling van dit bestemmingsplan.

4.10 Leefomgevingskwaliteit

In het kader van de leefomgevingskwaliteit zijn de gezondheid en de sociale leefbaarheid belangrijke criteria. Dit wordt in Meerstad vooral gerealiseerd door een gevarieerde, gezonde en veilige stad te bouwen.

De variatie wordt gerealiseerd door een afwisseling tussen bebouwd en groen gebied. Belangrijk in Meerstad is daarbij onder meer de realisatie van het Woldmeer met de grotere groenstructuren, naast

de creatie van een nieuw woonklimaat. Ook in het bebouwde gebied is voldoende aandacht voor de afwisseling met grotere en kleinere groenstructuren. Deze variatie zorgt onder meer voor een gezondere leefomgeving voor de toekomstige bewoners van Meerstad. Ook de realisatie van levensloopbestendig wonen en plaats bieden aan zorg en voorzieningen zorgt hiervoor. In 2016 is een gezondheidscentrum in Meerstad geopend.

De realisatie van een duurzaam sociaal netwerk is daarnaast van belang voor een goede leefbaarheid. Dit is enerzijds gebaat bij identiteit, herkenbaarheid en gemeenschappelijke plekken voor ontmoeting. Anderzijds heeft dit betrekking op een veilige omgeving (mogelijkheden sociale controle). Met de inrichting van Meerstad zijn verschillende herkenbare ruimtelijk samenhangende woonbuurten gerealiseerd. Daarnaast wordt de bebouwing zodanig geplaatst dat dichtheid en ligging ruimte bieden voor bruikbare openbare plekken. Een sociaal netwerk kan daarnaast gerealiseerd worden door bewonersinitiatieven te faciliteren. Een voorbeeld hiervan is de realisatie van een moestuin. Op die manier ontstaan contacten tussen de bewoners en daarmee sociale structuren. Andere voorbeelden van voorzieningen waar deze contacten kunnen gaan plaatsvinden zijn speelterreinen, het voorzieningscentrum en in de natuur.

Tot slot wordt een betere leefomgeving in dit deel van Groningen ook gerealiseerd door de woningen aardbevingsbestendiger te bouwen volgens de geldende richtlijnen. Ontwikkelaars in Meerstad worden via overeenkomsten gebonden zich hieraan te houden. Bij particuliere ontwikkelaars wordt dwingend geadviseerd te bouwen volgens de richtlijnen.

4.11 Duurzaamheid

Duurzame ontwikkeling heeft in de eerste plaats alles te maken met slim ontwikkelen. Door een optimale organisatie van het bouwproces, met efficiëntie als strakke randvoorwaarde, kunnen grondstoffen worden bespaard, maar kan bijvoorbeeld ook (financiële) ruimte worden gecreëerd voor duurzame maatregelen (bijvoorbeeld op energiegebied). Van groot belang is dat de verschillende kwaliteitsaspecten niet los van elkaar worden gezien, maar dat gezocht wordt naar de (integrale) samenhang en de meest optimale combinatie met andere kwaliteitsaspecten. In Meerstad is pas sprake van een duurzame ontwikkeling als het zo wordt ingericht dat een zo hoog mogelijke waarde wordt verkregen vanuit ecologische, economische en sociaal-culturele invalshoek.

Meerstad wordt op een slimme manier ontwikkeld volgens een flexibele ontwikkelstrategie (2011). In deze strategie zijn allereerst de oorspronkelijke ambities van Meerstad uit 2005 (her)bevestigd:

7. voorzien in de vraag naar wonen in groen en aan water in de directe nabijheid van de Stad;
8. verminderen van het steeds maar stijgend autogebruik in de regio;
9. alternatief bieden voor bouwen in kwetsbare, waardevolle landschappen;
10. bijdragen aan de waterbergingsopgave voor de regio;
11. ontwikkelen van nieuwe natuur;
12. bieden van nieuwe recreatiemogelijkheden voor stad en regio.

Dit leidt tot de volgende doelstellingen per deelaspect met bijbehorende maatregelen.

- *Energie*: Per saldo zijn de woningen in Meerstad in 2035 energieneutraal. De woningen binnen Meerstad krijgen geen gasaansluiting, zodat andere energiebronnen worden geïntegreerd (warmtepompen, passieve zonne-energie of opwekking van duurzame energie op het dak. Meerstad gaat onderzoeken wat de mogelijkheden zijn m.b.t. Warmte Koude Opslag (WKO). In Meerstad is ook al een aantal energieneutrale woningen gerealiseerd.
- *Ecologie*: 2/3 deel van Meerstad zal bestaan uit groen en water. Meerstad is wonen in de natuur. Meerstad respecteert de bestaande landschapskwaliteiten en voegt daaraan nieuwe kwaliteiten toe. Zo zijn er grote delen van een robuust landschappelijk raamwerk gerealiseerd, waaronder het Woldmeer met grotendeels natuurvriendelijke oevers en een doorgaande groenstructuur met een

uitstroommoeras die vanuit de stad Groningen tot aan de natuurgebieden ten oosten van Meerstad. Naast deze robuuste structuur zijn en worden op wijkniveau groenstructuren, de zogenaamde groene radialen, aangelegd die bewoners uitnodigen tot buiten recreëren en het ondernemen van gezamenlijke groene initiatieven

- *Water*: 100 % van het oppervlaktewater bestaat uit gebiedseigen water. Er wordt geen water naar elders aan- of afgevoerd (m.u.v. noodwaterberging en m.u.v. extreme natte of droge weersituaties). In hoofdlijnen komt dit er op neer dat voldoende bergingscapaciteit wordt gerealiseerd om het verharde oppervlak te compenseren. Daarnaast wordt het meer ingericht als een regionale noodwaterbergingsvoorziening
- *(Sociale) leefbaarheid*: Meerstad kent een gevarieerde bevolkingssamenstelling waar de bewoners gezond zijn en zich veilig, prettig en met elkaar verbonden voelen. Een duurzaam sociaal netwerk is gebaat bij identiteit, herkenbaarheid en gemeenschappelijke plekken voor ontmoeting. (Nieuw) bouwen in herkenbare ruimtelijke identiteiten versterkt het gevoel van sociale verbondenheid. Bebouwing wordt zodanig geplaatst dat dichtheid en ligging ruimte bieden voor bruikbare openbare plekken. Dagelijkse voorzieningen(-centra) zijn en worden gemakkelijk bereikbaar vanuit het woonprogramma middels verkeersveilige infrastructuur met een 30 km regime in woonstraten. Diversiteit van woonmilieus wordt o.a. bereikt door het woonprogramma te spreiden en te mengen met andere programmaonderdelen en door het maken van verschillen in dichtheid.
- *Mobiliteit*: alternatieve vervoerwijzen (fiets, OV en elektrische auto) zijn in Meerstad in 2028 gemeengoed en de voorzieningen daarvoor voldoen aan de behoefte.

Hoofdstuk 5 Juridische toelichting

5.1 Algemeen

Juridische toelichting

Het bestemmingsplan Meerstad-Midden West voorziet in een actueel en adequaat juridisch kader voor beheer en ontwikkeling van het plangebied. Het is een plan op basis van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Daarmee kunnen met direct recht omgevingsvergunningen worden verleend. De gekozen bestemmingen en de daarbij behorende regels geven helder aan welke functies op welke plaats zijn toegestaan.

Planuitgangspunten

Net als in het geldende plan bestaat het nieuwe actualisatieplan uit een mix van uit te werken bestemmingen en eindbestemmingen. De al uitgewerkte delen van Meerrovers en Tersluis en bestaande bebouwing in vooral de linten krijgen daarbij een rechtstreekse bestemming, terwijl de deelgebieden Sluis-Oost en Achter Klein Harkstede (opnieuw), evenals enkele delen van Meerrovers en enkele percelen langs de Hoofdweg een uit te werken bestemming krijgen.

Flexibiliteit

Om de nodige flexibiliteit te waarborgen zijn in de bestemmingen verschillende wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden opgenomen. Daarbij horen afwegingskaders/voorwaarden voor het kunnen verlenen van een afwijking, of het kunnen wijzigen van het bestemmingsplan.

Digitale standaarden

Dit bestemmingsplan is gemaakt volgens SVBP 2012 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012) en het standaard-bestemmingsplan van de gemeente Groningen. Daarin zijn de regels gestandaardiseerd. De bestemmingsregels zijn opgesteld in een vaste indeling en bevatten in principe voor elke bestemming achtereenvolgens: een bestemmingsomschrijving, bouwregels, nadere eisen, afwijken van de bouwregels, specifieke gebruiksregels, afwijken van de gebruiksregels, en waar nodig een vergunningstelsel voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden.

Het bestemmingsplan is digitaal gemaakt. De digitale verbeelding is variabel in schaal doordat kan worden in- en uitgezoomd, en bezit een meetfunctie. Het digitale plan is raadpleegbaar via het internet (gemeente.groningen.nl/projecten-en-bestemmingsplannen en via www.ruimtelijkeplannen.nl). Daar zijn de digitale bestanden ook te downloaden.

De papieren (analoge) verbeelding betreft een uitdraai van het digitale bestand. Deze is getekend volgens de PRABPK 2012 (Praktijkrichtlijn Analoge Bestemmingsplankaart). De verbeelding geeft in samenhang met de regels de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied aan.

5.2 Toelichting op de artikelen

5.2.1 Inleidende regels

De artikelen 1 en 2 bevatten de in het plan gebruikte begrippen en hun definitie en de wijze waarop moet worden gemeten. Met de definitie van een aantal begrippen is, vaak letterlijk, aangesloten bij de definitie zoals opgenomen in bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht (Bor). Voorbeelden hiervan zijn de definities voor 'achtererfgebied', 'bebouwingsgebied', 'daknok', 'dakvoet', 'hoofdgebouw', 'openbaar toegankelijk gebied' en 'voorerfgebied'. Bij andere definities is aansluiting gezocht bij het Bor, bijvoorbeeld bij de definitie van 'erf'. De rest van de begrippen zijn aangepast aan de standaard van de gemeente Groningen en de hiervoor geldende bestemmingsplannen en uitwerkingsplannen voor Meerstad en enkele nieuwe inzichten.

5.2.2 Bestemmingsregels

5.2.2.1 Agrarisch

In het oude bebouwingslint langs de Hoofdweg zijn verschillende percelen nog agrarisch in het gebruik. Deze percelen hebben daarom de bestemming "Agrarisch". Voor dit agrarische doel is het bouwen van bouwwerken toegestaan. Naast het functionele doel van deze percelen, zijn ze ook van belang voor het ruimtelijk beeld van het bebouwingslint. Door deze percelen zo veel mogelijk vrij te houden van bebouwing blijft het bestaande open beeld zo veel mogelijk behouden. Tot slot hebben deze percelen een bufferfunctie tussen bestaande bebouwing en de (beoogde) nieuwbouwlocaties van Meerstad.

5.2.2.2 Bedrijf, Bedrijf - Nutsvoorziening en Bedrijf - Delfstoffenexploitatiegebied

Verspreid in het plangebied zijn bedrijven aanwezig. Daarbij is een duidelijk onderscheid tussen reguliere bedrijven en de bedrijfslocatie van de NAM. Een tweede NAM-locatie (Eemskanaal) ligt buiten het plangebied. Hiervoor is in dit bestemmingsplan dan ook geen bestemming opgenomen. Wel hebben de veiligheidscontouren hiervan invloed op het plangebied, dit is opgenomen in paragraaf 5.2.3.4.

De reguliere bedrijven betreffen bedrijven tot en met categorie 2, waarbij geen sprake is van risicovolle bedrijven in het kader van de externe veiligheid. Hieronder vallen onder meer de bedrijfslocaties van de provincie Groningen (opslag) en Rijkswaterstaat aan de noordzijde van het plangebied. In Klein Harkstede is een aannemersbedrijf aanwezig. Voor deze bedrijven is een meer gestandaardiseerde regeling mogelijk, waarbij de regeling van het (voorheen) geldende bestemmingsplan overgenomen is. Deze is vertaald in de bestemming "Bedrijf". Dit betekent onder meer dat de plaats van de bebouwing op het perceel is vastgelegd met een bouwvlak. Voor de bedrijfslocaties van provincie en RWS is opnieuw gekozen voor een bedrijfsbestemming, in het vigerende bestemmingsplan waren deze locaties nog voorzien van een uit te werken woonbestemming. Van woningbouw is hier geen sprake, daarom is de werkelijke situatie nu bestemd.

De NAM-locatie (NAM observatiepunt in Meeroevers) is lastig uitwisselbaar met een regulier bedrijf op een andere locatie. Het bedrijf heeft daarom de specifieke bestemming "Bedrijf - Delfstoffenexploitatiegebied" gekregen. De regeling is afgestemd op de huidige functie van deze locatie.

Aan de noordzijde, nabij het Eemskanaal, is een nutsvoorziening (boosterstation) van het Waterbedrijf Groningen aanwezig. Het gebouwtje hierbij is dusdanig van formaat dat deze niet vergunningvrij is. De nutsvoorziening wordt daarom geregeld binnen de bestemming "Bedrijf - Nutsvoorziening". Het gebouw wordt daarin via een bouwvlak mogelijk gemaakt.

5.2.2.3 Gemengd

Op een tweetal plaatsen in het plangebied is sprake van een gemengde bestemming. Deze ligt op locaties die bedoeld zijn of al in gebruik zijn voor een menging van functies.

Gemengd - 1

Op het perceel aan de Hoofdweg 189 is een gemengde bestemming opgenomen. Hierbij gaat het om het vastleggen van de al bestaande situatie ter plaatse. De bestemming maakt dan ook een aantal doeleinden mogelijk, waaronder wonen, zakelijke en maatschappelijke dienstverlening en lichte bedrijfjes. Wonen is daarbij als zelfstandige functie mogelijk, maar ook als bedrijfswoning. Er is maximaal één woning toegestaan. Kinderopvang maakt ook deel uit van deze bestemming.

Binnen de bestemming is de aanduiding karakteristiek opgenomen ter behoud van de uitwendige hoofdvorm van de karakteristieke boerderij. Deze aanduiding ligt alleen op het hoofdgebouw, niet op de vrijstaande schuur. In verband hiermee is ook het bouwvlak strak om het pand gelegd. Buiten het bouwvlak zijn in beperkte mate bijgebouwen mogelijk. De ruimte daarvoor wordt echter al ingenomen door de bestaande schuur. Voor de gronden voor de boerderij en aan de andere zijde van de oprit is de bestemming 'Agrarisch' gekozen. Dit heeft te maken met de wens deze ruimte open te houden, in verband met het zicht op de boerderij en met de afwisseling tussen de groene kamers en de open weilanden. Binnen deze bestemming is een aanduiding opgenomen voor de paardenbak.

Gemengd - 2

Ook een gemengde bestemming heeft het geplande centrum in Tersluis, waarin kleinschalige voorzieningen rondom de recreatieve ligplaatsen en andere functies zijn voorzien. De bestemming maakt een verscheidenheid aan functies in de wijkvoorziening mogelijk, waarmee flexibiliteit qua concrete invulling ervan ontstaat. Voor de bebouwing op deze locaties zijn nog geen concrete plannen bekend, daarom wordt hiervoor geen bouwvlak opgenomen. De bouwregels zijn in de regels van deze bestemming opgenomen en gebaseerd op de al bestaande regels vanuit de (voorheen) geldende bestemming.

5.2.2.4 Groen - 1 t/m 3

Het plangebied kent drie groenbestemmingen. Het onderscheid hiertussen is vooral terug te vinden in de functionele mogelijkheden binnen de bestemmingen. Deze mogelijkheden zijn overgenomen vanuit de (voorheen) geldende uitwerkingsplannen. De bestemming Groen - 1 maakt in verhouding het meeste mogelijk en ligt op de meeste groengebieden in het plangebied. Deze bestemming betreft het algemene openbare groen in de nieuwbouwwijk(en) en is daarom het meest aanwezig in het plangebied.

De functie van de bestemming Groen - 2 is meer specifiek gericht op het mogelijk maken van openbare tuinen. Dit zijn tuinen die niet specifiek bij een gebouw horen. Deze bestemming is slechts op één plaats in het plangebied aanwezig, namelijk rondom de nieuwe woningbouw bij de Woldmeerweg. Het groen heeft een afschermende werking tussen de nieuwe woning en de bestaande woningbouw aan de Hoofdweg. Bij Groen - 3 gaat het nadrukkelijk om afschermende groenvoorzieningen. Deze bestemming ligt aan weerszijden van de woningen aan de Hoofdweg 201, 203 en 205. Ze schermen deze percelen af van de aangrenzende (nieuwe) woonpercelen.

Specifieke functies, zoals de horecavoorzieningen in Tersluis, zijn aangeduid en specifiek geregeld binnen de betreffende groenbestemming waarin deze ligt.

5.2.2.5 Maatschappelijk

In het plangebied zijn op dit moment de volgende maatschappelijke voorzieningen aanwezig; de basisschool aan de Meeroeverslaan en het medisch centrum (met o.a. huisarts en fysiotherapie) aan de Watervliet.

De school valt daarom in de bestemming Maatschappelijk. De bestemming maakt de school en daarbij horende voorzieningen (bijvoorbeeld schoolplein) mogelijk. Met de verdere ontwikkeling van de wijk, kan ook de school verder groeien. De ontwikkelingsrichting van de bebouwing vindt plaats aan de

noordoostzijde, daarom is het bouwvlak uit het geldende uitwerkingsplan opgenomen en uitgebreid. De mogelijkheden zijn overgenomen uit het uitwerkingsplan dat voor de school is opgesteld. Onder Maatschappelijk vallen ook andere maatschappelijke voorzieningen zoals een medisch centrum, kinderopvang, en peuterspeelzaalwerk. Deze functies zijn daarom ook toegelaten binnen de bestemming.

5.2.2.6 Natuur

Op het grote eiland dat in het Woldmeer aanwezig is, is de bestemming Natuur van toepassing. Deze bestemming zorgt voor de mogelijke ontwikkeling, het behoud en de versterking van de natuurlijke waarden.

5.2.2.7 Sport - Manege

De percelen Hoofdweg 195-197 zijn in gebruik voor een manege. Hierbij zijn stallen, een manege en paardrijbakken aanwezig. De bestaande bebouwing is mogelijk in een bouwvlak. Een uitbreiding van de bebouwing is niet wenselijk, daarom is het bouwvlak zo strak mogelijk om de bestaande bebouwing heen gelegd. Buiten het bouwvlak zijn de bij de manege horende voorzieningen toegestaan, daarbij horen onder meer de paardrijbakken en parkeerplaatsen voor de manege. De regeling hiervoor is gebaseerd op het (voorheen) geldende bestemmingsplan Meerstad-Midden.

5.2.2.8 Verkeer en Verkeer - Verblijfsgebied

De bestaande wegen hebben in dit bestemmingsplan een verkeersbestemming. Een onderscheid bestaat in wegen met een nadrukkelijke verkeersfunctie (ontsluitingswegen) en wegen met een verkeers- en een verblijfsfunctie (woonstraten). De ontsluitingswegen, waaronder de Hoofdweg en de nieuwe wijkontsluitingsweg Vossenburglaan door Achter Klein Harkstede en Tersluis, hebben vanwege hun functie de bestemming Verkeer. De overige infrastructuur in het plangebied betreffen vooral woonstraten en parkeerterreinen, die de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied hebben. Alle voorzieningen die bij de verkeersbestemming horen, waaronder parkeerplaatsen, voet-/fietspaden, bermen en sloten, zijn binnen beide bestemmingen mogelijk. Een groot verschil tussen beide bestemmingen is dat in de bestemming "Verkeer - Verblijfsgebied" wel speelvoorzieningen aangelegd en gebouwd mogen worden en in de bestemming "Verkeer" zijn alleen bouwwerken voor de verkeersfunctie toegestaan.

5.2.2.9 Water

In het plangebied liggen veel watergangen en -partijen. Deze hebben een ruimtelijke en een waterhuishoudkundige functie, bijvoorbeeld voor de opvang van regenwater. De bestemming Water is hierop van toepassing. Binnen de bestemming zijn ook de aan het water gerelateerde voorzieningen mogelijk gemaakt. Daarbij hoort onder meer het scheepvaartverkeer over het Slochterdiep en de recreatievaart over het Woldmeer. In deze bestemming liggen ook gebieden waar steigers of vlonders ten behoeve van de woonfunctie mogen worden gebouwd. Deze gebieden zijn afzonderlijk aangeduid. Binnen deze gebieden mogen privésteigers met een breedte van 1,5 meter worden gebouwd. In het overige water mogen aansluitend op de bestemmingen Woongebied geen steigers worden aangelegd/gebouwd vanwege doorvaart en openheid. Uiteraard is de bouw van steigers alleen mogelijk als dit ook door de eigenaar van het water wordt toegestaan, maar dat laatste valt buiten het bestek van dit uitwerkingsplan en zal via privaatrechtelijke regelingen verder moeten worden geregeld. Dit gebeurt met een erfpachtconstructie. Daarin wordt geregeld dat er per kavel één doorgang mag worden gemaakt in de rietzone, van het open water naar de kavel, met een breedte van maximaal 6 meter. Alleen de steiger mag hierin komen. De breedte van de steiger is in de regels bepaald op maximaal 1,5 meter. De lengte van de steiger wordt begrensd door, afhankelijk van de oriëntatie van de steiger, de diepte van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - steiger 1 of 2' of de breedte van de doorgang (6 meter). Voor de aanleg van steigers is overigens ook een watervergunning van het waterschap nodig.

Op andere plaatsen kan door het riet een T-steiger worden gelegd zodat aan het T-stuk een boot langs het riet kan worden aangemeerd. De breedte van deze steiger bedraagt ook hier ten hoogste 1,5 meter en wordt op de normale breedte van die steiger gemeten (en niet op eventuele T-splitsingen). De

lengte van deze steiger wordt begrensd door de diepte van het riet die gelijk is aan de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - steiger 1 of 2' op de verbeelding. In Tersluis bevindt zich een ligplaatszone voor recreatievaartuigen, dit gebied is als haven aangeduid binnen de bestemming Water.

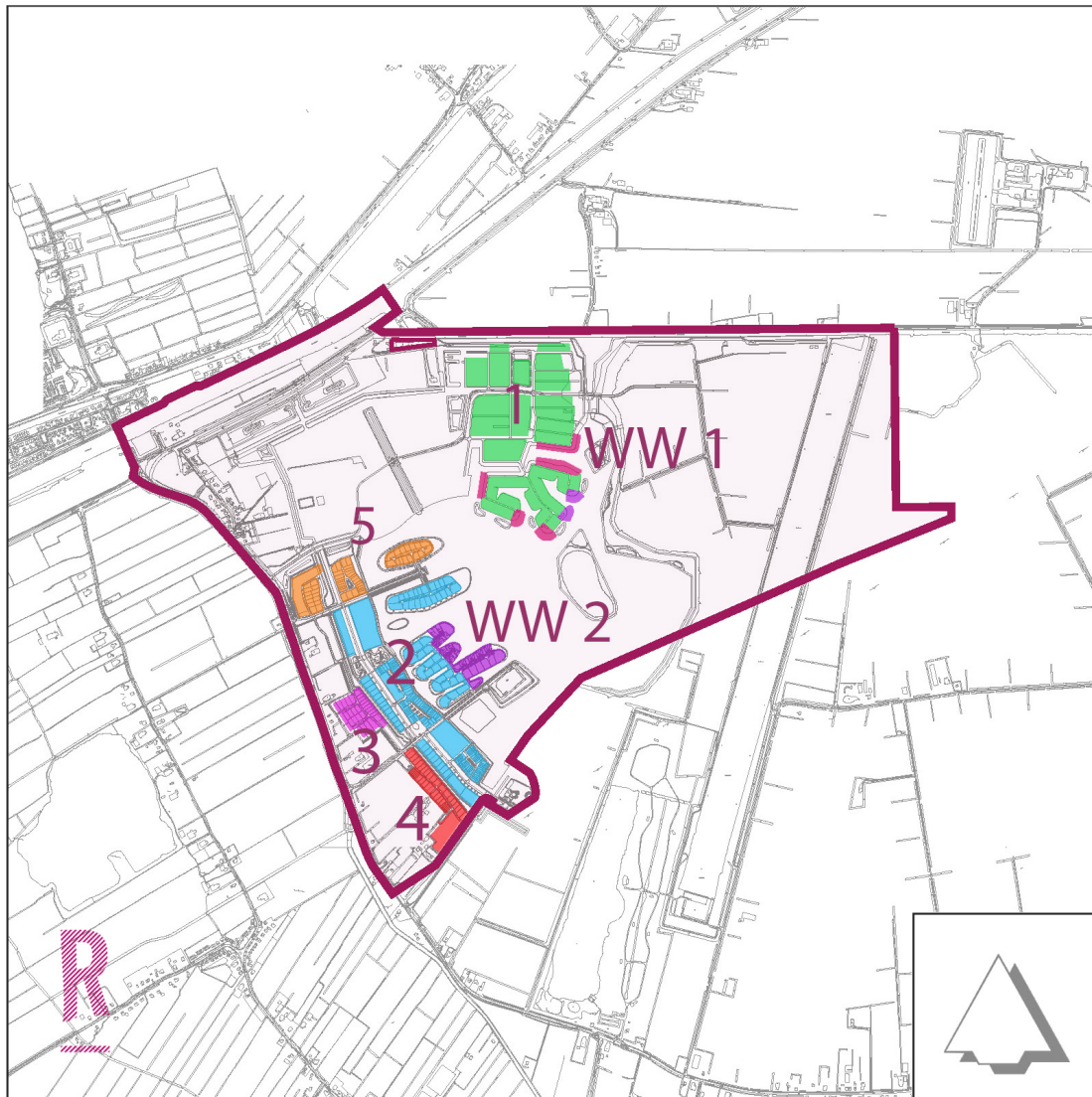
5.2.2.10 Wonen

Voor de bestaande woningen, langs onder andere de Harkstederweg en de Hoofdweg, de Borgsloot en het Slochterdiep is de bestemming Wonen opgenomen. Voor deze woningen zijn de bestaande rechten uit het (voorheen) geldende bestemmingsplan zo veel mogelijk overgenomen. Dit betekent onder meer dat het maximum aantal woningen per bestemmingsvlak is vastgelegd. Daarnaast hebben de percelen geen bouwvlakken, de plaatsing van de hoofdgebouwen en overige bebouwing is alleen in de regels geregeld.

Voor de door de gemeente aangewezen cultuurhistorisch waardevolle panden is de aanduiding 'karakteristiek' opgenomen. Het behoud van de karakteristieke uitstraling is onder meer vertaald in een regeling waarmee de verschijningsvorm van de panden gehandhaafd blijft.

5.2.2.11 Woongebied 1 t/m 5, Waterwoningen 1 en 2 en - Uit te werken

Het plangebied kent verschillende woongebiedbestemmingen. De verdeling hiervan is gebaseerd op de verschillende uitwerkingsplannen voor het gebied. De bestemmingen Woongebied - 1 t/m 5 zijn bedoeld voor de al gerealiseerde of binnenkort te realiseren gebieden waarvoor inrichtingsplannen gereed zijn. Woongebied - Waterwoningen voor de waterwoningen in het plangebied. In de volgende figuur staat een overzicht van de ligging van de verschillende Woongebiedbestemmingen.



- 1=Woongebied 1
- 2=Woongebied 2
- 3=Woongebied 3
- 4=Woongebied 4
- 5=Woongebied 5
- WW1=Woongebied - Waterwoningen 1
- WW2=Woongebied - Waterwoningen 2

De indeling van de verschillende Woongebiedbestemmingen is gebaseerd op regels uit de uitwerkingsplannen die gelden in het plangebied. De volgende plannen zijn opgenomen in de vijf bestemmingen.

1. Tersluis
2. Meeroevers Fase 1 en 2A
3. Meeroevers 14
4. Meeroevers 15, 16 en 16B
5. Meeroevers 17, 18 en 19

De regels uit die uitwerkingsplannen zijn zoveel mogelijk over genomen en waar mogelijk samengevoegd met de andere gebieden. Daarnaast is geprobeerd om het geheel aan regels wat korter en beter leesbaar te maken door meer gebruik te maken van schema's waarin de bouwregels zijn opgenomen.

De bestemmingen Woongebied zien op het gebied waar woningen, tuinen en erven, alsmede woonstraten, fiets- en wandelpaden, parkeerplaatsen en ondergeschikte groen- en watervoorzieningen al zijn of nog kunnen worden gerealiseerd. Bedrijvigheid is op bepaalde plaatsen in combinatie met het wonen mogelijk en zelfs gewenst vanwege de beoogde leefbaarheid van Meerstad. Aan huis verbonden bedrijven (zie de definitie in Artikel 1 van de regels voor de exacte omschrijving) zijn daarom bij recht toegestaan. Andere bedrijfjes aan huis (zoals een kapper of een fietsenmaker) zijn niet per definitie mogelijk. In verband met de mogelijkheid van meer aanloop en lawaai vragen deze een nader afwegingsmoment voordat ze kunnen worden toegestaan.

De nadere eisenregeling in de bestemmingen Woongebied is bedoeld voor het aanpassen van bouwplannen ten behoeve van een goede afstemming op de omgeving of om variatie in het bebouwings- en/of straatbeeld te scheppen. De regeling dient ter aanvulling op de globale opzet. De geldende beeldkwaliteitsplannen voor de deelgebieden spelen bij dit alles een leidende rol.

De bestemmingen Woongebied - Waterwoningen 1 en Woongebied - Waterwoningen 2 zijn bij de al gerealiseerde woningen apart genoemd, omdat deze woningen erg afwijken van de reguliere grondgebonden woningen. De gebieden voor waterwoningen hebben daarom aparte bestemmingen. De woningen liggen volledig in een water-/rietgebied. Waterwoningen zijn gedefinieerd in Artikel 1. Het betreft een woning gebouwd op de bodem van het water of op een drijvende fundering die door middel van een sputpaal is verankerd met de waterbodem waardoor er niet mee kan worden gevaren en deze woningen als onroerende zaak kunnen worden beschouwd. In artikel 24 van de regels is de regeling voor deze waterwoningen opgenomen. Deze woningen zijn via steigers verbonden met de wal. De bouwhoogte van deze woningen is ten hoogste 5 meter en wordt vanwege mogelijke fluctuaties in het waterpeil bepaald aan de hand van het waterpeil. Afhankelijk van waar en wat wordt gebouwd, moet worden gezien hoe de bouwhoogte moet worden berekend.

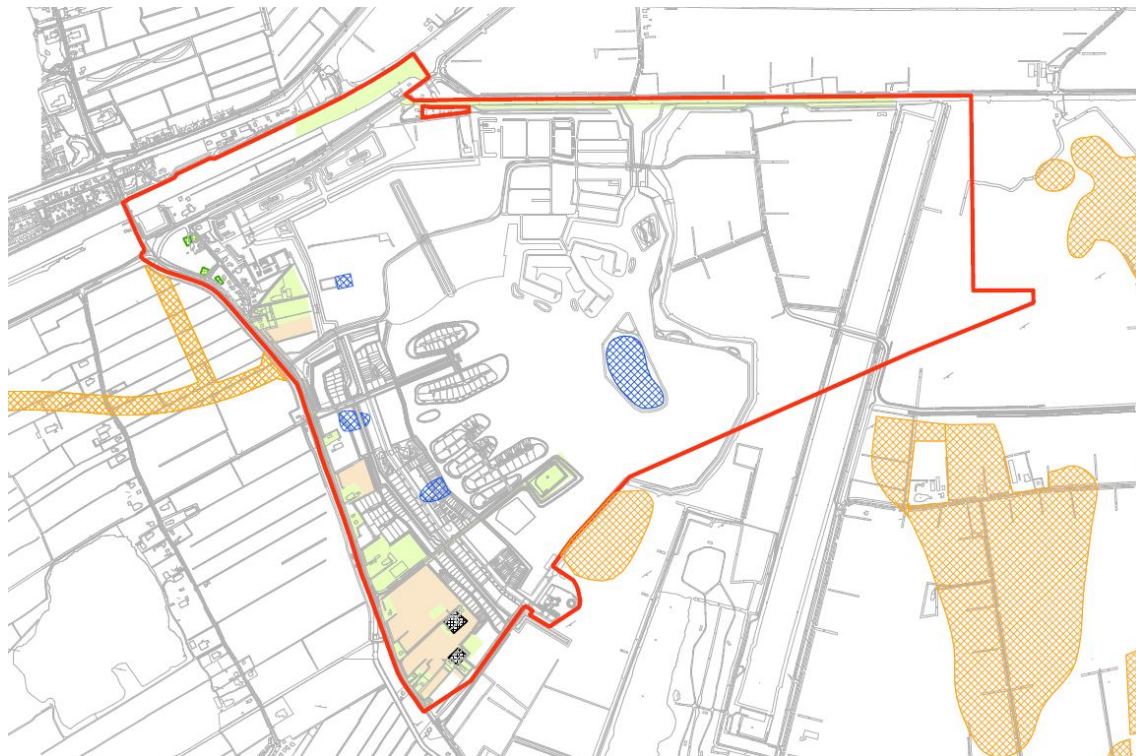
De bestemming Woongebied - Uit te werken is opgenomen voor de de nog uit te werken delen van het plangebied. De regels hiervan zijn gebaseerd op de regels van de (voorheen) geldende bestemmingsplannen.

5.2.2.12 Leiding - Gas en Leiding - Riool (dubbelbestemmingen)

Door de westelijke hoek van het plangebied loopt een gasleiding en aan de noordzijde van het plangebied loopt een rioolpersleiding. Het is belangrijk deze leidingen te beschermen tegen beschadiging. Voor de gasleiding is daarom de dubbelbestemming Leiding - Gas opgenomen en voor de rioolpersleiding de bestemming Leiding - Riool. Deze bestemmingen liggen tot op 5 meter aan weerszijden van het hart van de leiding. Bij de gasleiding is deze afstand gerelateerd aan de druk van 40 bar waarmee het gas door de buis stroomt. Bij de rioolpersleiding is dit een vaste afstand waarmee rekening gehouden moet worden. Binnen deze zone zijn geen bouwwerken en diepwortelende beplantingen toegestaan. Dit betekent dus ook dat in deze zone - in tegenstelling tot de wat de regels van de onderliggende bestemmingen toelaten - niet gebouwd mag worden.

5.2.2.13 Waarde - Archeologie (dubbelbestemming)

Op de volgende kaart is aangegeven in welke delen van het plangebied een archeologische verwachtingswaarde geldt. Op deze kaart is enerzijds de archeologische beleidskaart verwerkt voor die delen die niet in het kader van de ontwikkeling van Meerstad zijn onderzocht (dit betreffen met name percelen aan de Hoofdweg) en anderzijds, het overgrote deel van het plangebied, dat wel is onderzocht door Bureau Meerstad en waarvoor nog een viertal archeologische beschermingszones gelden: locatie steenhuis, locatie archeologisch eiland en twee gebieden in Meeroevers.



Legenda

- Bestemmingsplangrens Meerstad-Midden west
- Resterende AB-zones na selectiebesluiten
- Archeologisch percelen
- Boerderijplaatsen
- Hoge archeologische verwachting archeo beleidskaart
- Lage archeologische verwachting archeo beleidskaart
- Resterende AB-zones BP Meerstad-Midden (2007)
- GBKN

Overzicht van gebieden met een archeologische verwachtingswaarde

De delen van het plangebied met een lage archeologische verwachtingswaarde zijn niet voorzien van een dubbelbestemming. De aangegeven archeologische beschermingszones (blauw gearceerd) gaan onder de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' vallen; dat houdt in dat archeologisch onderzoek nodig is voor bodemingrepen groter dan 50m² en dieper dan 30cm –Mv. De locaties van het archeologisch banaanvormige eiland en 'Steenhuis' zijn door de dubbelbestemming nader beschermd. Voor beide locaties van de Meeroevers geldt dat de archeologische waarde van kracht is vanaf het oude maaiveld; de ophoging (bovenste 1,5 meter) is vrij van verplichtingen. Dit geldt alleen zolang de natuurlijke bodem niet wordt bereikt. Op deze locaties is het slaan van heipalen vrijgesteld van onderzoek.

De archeologische percelen (groen gearceerd) geven de locaties aan die op de minuutkaart van 1832 reeds bebouwd waren. Ook hiervoor is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' opgenomen. De boerderijplaatsen (bruin gearceerd) zijn ook gebaseerd op de gegevens van de minuutkaart van 1832. Ook hiervoor geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1'.

De gebieden met een hoge archeologische verwachting (licht bruin/roze) zijn tot dusver nog niet nader onderzocht. Hiervoor is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' opgenomen, dat houdt in dat archeologisch onderzoek nodig is voor bodemingrepen groter dan 200 m² en dieper dan 30cm -Mv.

5.2.2.14 Waarde - Groen lint (dubbelbestemming)

Langs de Hoofdweg is een bebouwingslint aanwezig dat mede waardevol is door de groenstructuur (laanbeplanting) hierlangs. Voor die percelen waarop deze groenstructuur in het plangebied aanwezig is, is de dubbelbestemming Waarde - Groene linten gelegd. Deze bestemming zorgt voor het zo veel mogelijk behouden van de structuur van het groene lint door bijvoorbeeld het verwijderen van groenstructuren niet zonder meer toe te staan.

5.2.2.15 Waterstaat - Waterkering (dubbelbestemming)

De zone langs het Slochterdiep, het Eemskanaal en de Borgweg-Hoofdweg heeft een waterkerende functie. Dit zijn regionale waterkeringen die bestemd zijn als Waterstaat - Waterkering. Deze bestemming geeft namelijk een beschermende regeling, waarmee de waterkering optimaal kan functioneren. De bestemming voorkomt onder meer dat in deze zone gebouwd kan worden. De omvang van de zone waarop deze bestemming betrekking heeft is aangegeven door het waterschap Hunze en Aa's. Dit waterschap beheert de waterkering.

5.2.3 Algemene regels

5.2.3.1 Anti-dubbelregel

Dit artikel bevat de anti-dubbelregel. De inhoud hiervan volgt het Besluit ruimtelijke ordening. Deze bepaling is bedoeld om te voorkomen dat dezelfde grond meer dan eens betrokken wordt in een omgevingsvergunningstoets en daarmee meer gebouwd kan worden dan is toegestaan.

5.2.3.2 Algemene bouwregels

Woningsplitsing

Ingevolge het op 23 april 2014 door de gemeenteraad vastgestelde facet-bestemmingsplan Woningsplitsing bevat dit artikel een verbod om een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen. Met dit verbod wordt het realiseren van kamerverhuurachtige zelfstandige eenheden tegengegaan. Het verbod is bedoeld om de diversiteit aan woningtypen in een woonbuurt te borgen en de kleinere gezinswoningen (tot 140 m² oppervlakte) in stand te laten.

Het splitsingsverbod geldt voor zowel gebruik, verbouw als uitbreiding van woningen in het plangebied. Door middel van de hier opgenomen afwijkingsbevoegdheid mogen woningen met een gebruiksoppervlakte van 140 m² en meer eventueel gesplitst worden, onder voorwaarde dat na splitsing appartementen ontstaan die niet kleiner zijn dan 50 m² gebruiksoppervlakte. Dergelijke appartementen zijn niet vergelijkbaar met kamers in kamerverhuurpanden en vormen een ander segment op de woningmarkt. Ook voor het realiseren van een meergeneratiewoning (of mantelzorgwoning) is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen.

Parkeren

In dit artikel is geregeld dat in een omgevingsvergunning voor bouwen of verbouwen in het plangebied moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor de beoogde functie. Het toetsingskader dat hierbij wordt gehanteerd zijn de Beleidsregels Parkeernormen van de gemeente Groningen die op het moment van aanvragen van de vergunning gelden. De verwijzing naar deze beleidsregels is toegestaan op grond van artikel 3.1.2 tweede lid onder a. van het Besluit ruimtelijke ordening. In principe dient op eigen terrein in de parkeerbehoefte te worden voorzien. Voor gevallen waarin dit door bijzondere omstandigheden redelijkerwijs niet kan worden gerealiseerd, of wanneer elders aan de parkeerbehoefte kan worden voldaan, kunnen burgemeester en wethouders gebruik maken van de opgenomen afwijkingsmogelijkheid.

Ruimte tussen bouwwerken

De bepalingen omtrent dit onderwerp zijn overgenomen uit de inmiddels uit de Woningwet geschrapte stedenbouwkundige bepalingen van de (in dit geval) Groninger Bouwverordening.

5.2.3.3 Algemene gebruiksregels

Dit artikel bevat de gebruiksregels die op alle bestemmingen van toepassing zijn. Een belangrijk aspect daarin is dat in dit bestemmingsplan geen seksinrichtingen zijn toegestaan. De gemeente heeft hiervoor dergelijke inrichtingen besloten dat deze geconcentreerd worden in één gebied binnen de Diepenring en in de tippelzone in de stad. Daarbuiten wordt vestiging van deze inrichtingen tegengegaan. Het gemeentelijk beleid heeft onder meer ten doel om het woon- en leefklimaat te beschermen. De strijdigheid met de woonfunctie ontstaat door de ruimtelijke uitstraling door bijvoorbeeld aanstootgevende of storende uiterlijke kentekenen, en/of door de mogelijke verkeers- en parkeeroverlast.

5.2.3.4 Algemene aanduidingsregels

Deze regels zijn gekoppeld aan aanduidingen die betrekking hebben op een groter gebied. Deze gelden naast de regels van de onderliggende bestemmingen. De aanduidingsregels kunnen extra mogelijkheden geven, maar ook extra beperkingen, die de regels van onderliggende bestemmingen (on)mogelijk maken.

geluidzone - industrie

In het plangebied is sprake van een geluidzone van de noordelijk gelegen NAM locatie Eemskanaal. In verband met de effecten op de mogelijkheden voor woningbouw, is deze zone specifiek voorzien van de gebiedsaanduiding 'geluidzone - industrie'. De zone is de geluidruimte waarbinnen de bedrijven functioneren. De realisatie van geluidgevoelige objecten binnen deze zone is niet gewenst, omdat daarmee het functioneren van de bedrijven op het terrein belemmerd wordt. De regels bij deze aanduiding geven dan ook beperkingen voor de bouw van geluidgevoelige objecten (bijvoorbeeld woningen) binnen de aangeduide zone.

geluidzone - weg 1 en geluidzone - weg 2

Enkele wegen in en rond het plangebied hebben een berekende geluidcontour. Daarbij zijn binnen de bebouwde kom twee zones van belang, namelijk in eerste instantie de zone 48-53 dB dit zijn de voorkeursgrenswaarde en maximale waarde voor het verlenen van een hogere waarde. De tweede zone is 53-58 dB; een zone waarbinnen woningbouw niet gewenst is. Beide zones zijn in dit bestemmingsplan opgenomen. Aan de zones is een mogelijke onderzoeksverplichting gekoppeld wanneer sprake is van woningbouw of aanpassing daarvan.

milieuzone

De manege heeft een geurcontour. Deze geurcontour is aangeduid als 'milieuzone'. De regels hierbij schrijven voor dat woningen in deze contour alleen mogelijk zijn na het uitvoeren van een geuronderzoek. Uit dit geuronderzoek moet blijken dat op de woningen geen geurhinder optreedt.

vrijwaringszone - vaarweg

Langs het Eemskanaal is sprake van een zone die bedoeld is voor de bescherming van het doelmatig en veilig functioneren van dit kanaal. Dit in relatie tot de functie als landelijke (CEMT) vaarweg. Deze zone is aangeduid met 'vrijwaringszone - vaarweg'. De regeling hierbij voorkomt dat deze zone bebouwd wordt of dat er andere obstakels in mogelijk worden gemaakt. Hiermee wordt het vrijhouden van de zone gewaarborgd.

5.2.3.5 Algemene afwijkingsregels

Dit artikel bevat enkele afwijkingsbepalingen, die op alle bestemmingen in het plangebied van toepassing zijn. Bedoeling van de bepaling is om relatief kleine afwijkingen van het bestemmingsplan toe te staan, zowel qua omvang als qua functie.

5.2.4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

Dit artikel regelt het overgangsrecht. De regels zijn opgesteld volgens de artikelen 3.2.1 en 3.2.2 van

het Besluit ruimtelijke ordening.

Slotregel

Dit artikel bevat de zogenaamde slotregel, die bedoeld is voor een eenduidige vastlegging van de naam van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 6 Participatie, inspraak en overleg

6.1 Inspraak en overleg

Het voorontwerp wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd en digitaal gestuurd aan betrokken (overheids)instanties. Tijdens deze periode wordt ook een inloopbijeenkomst georganiseerd om invulling te geven aan participatie. Participatie is een belangrijk beleidsvoornemen van de gemeente Groningen. De inspraak- en participatiereacties worden behandeld en waar nodig verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

6.2 Zienswijzen

Na het overleg en de inspraak wordt het ontwerpbestemmingsplan opgesteld en ter inzage gelegd voor zienswijzen. De wettelijke periode van 6 weken (Algemene wet bestuursrecht) wordt hierbij aangehouden. Een ieder wordt daarbij in de gelegenheid gesteld zienswijzen op het plan te geven. De zienswijzen worden beantwoord en kunnen leiden tot aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan.

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

Onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen heeft in het algemeen betrekking op nieuwe ontwikkelingen waarvoor bestemmingswijzigingen nodig zijn en die door de gemeente worden gerealiseerd.

Nagegaan is of - op basis van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening en de daarin opgenomen grondexploitatie-regeling - de vaststelling van een exploitatieplan bij het bestemmingsplan nodig is. Een dergelijk plan wordt samen met het bestemmingplan door de raad vastgesteld en bevat een verantwoording van de manier waarop de kosten van een ontwikkeling verzekerd zijn. Daarnaast kan een exploitatieplan inrichtingseisen en een fasering voor de ontwikkeling bevatten.

Bij Meerstad is sprake van de realisatie van een nieuwe woonwijk, waarin bouwplannen volgens het Besluit ruimtelijke ordening mogelijk worden gemaakt. De exploitatieregeling uit het Bro is daarmee van toepassing. Een exploitatieplan is niet nodig, omdat de gemeente en Bureau Meerstad hun afspraken over de kosten op een andere manier (contractueel) hebben vastgelegd.

De gronden voor de woningbouw zijn in eigendom van en worden bouwrijp gemaakt door Bureau Meerstad. De gronden worden verkocht onder marktwaarde, met de opbrengsten hieruit worden gemaakte kosten gedekt. Bureau Meerstad heeft dus een eigen exploitatie en daarbij één aandeelhouder; de stad Groningen. Deze betaalt de kosten voor werkzaamheden voor het algemene nut, bijvoorbeeld het beheer van de openbare ruimte.

Initiatieven voor kleinschalige woningbouw langs de Borgsloot zijn in dit bestemmingsplan niet meegenomen. Hierin is alleen de huidige situatie met twee bestaande woningen positief bestemd (bestemming Wonen). Als aangetoond wordt dat de plannen hiervoor economisch uitvoerbaar zijn en stedenbouwkundig inpasbaar zijn in de planontwikkeling van Meerstad, is het mogelijk het plan van initiatiefnemer(s) mee te nemen in het ontwerpbestemmingsplan "Meerstad-Midden West". Hiervoor neemt het college van B&W wel eerst een principebesluit. De mogelijkheid bestaat dat hiervoor een aparte procedure wordt doorlopen.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Onderbouwing woningbouwbehoefte (ladder voor duurzame verstedelijking)

Woningbehoefte, onderbouwing Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Trede 1 Bepalen regionale vraag naar ruimte

In trede 1 bepaalt u de regionale ruimtevraag (kwantitatief én kwalitatief) voor wonen, werken, detailhandel en overige voorzieningen. Het gaat om de ruimtevraag waarin elders in de regio nog niet is voorzien: eventuele andere initiatieven in de regio, zoals geplande woningbouwlocaties of een binnenstedelijke herstructurering, dekken immers al (deels) de regionale ruimtevraag. Ook leegstand speelt een rol in de bepaling van de vraag. De vraag is gelijk aan de behoefte minus het aanbod (in plannen én in de bestaande voorraad met eenzelfde kwaliteit als de gevraagde kwaliteit). Wanneer de regionale ruimtevraag in beeld is, kan worden beoordeeld of een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Zo ja, dan is trede 2 aan de orde: kan de vraag binnen bestaand stedelijk gebied worden opgevangen?

Hoe bepaal ik de regio?

Het meest praktisch is om aan te sluiten bij bestaande woningmarktgebieden. Die zijn veelal bepaald op basis van woon-werkrelaties. Soms zijn er al afspraken.

De actuele regionale behoefte

Hoe maak ik de regionale woningbouwvraag inzichtelijk? Voor de bepaling van de regionale vraag zijn demografie, economie, ligging, vestigingsmilieu en kwaliteit van de huidige voorraad sleutelvariabelen.

Wat is de regio?

De Regio Groningen-Assen is een vrijwillig samenwerkingsverband tussen de provincies Drenthe en Groningen en de gemeenten Assen, Bedum, Groningen, Haren, Hoogezand-Sappemeer, Leek, Noordenveld, Slochteren, Ten Boer, Tynaarlo, Winsum en Zuidhorn. De Regio Groningen-Assen werkt al twintig jaar intensief samen aan de ruimtelijke en economische ontwikkeling van de regio en wordt gezien als samenhangend woningmarktgebied.

De actuele regionale vraag

De woningmarkt in de Regio Groningen-Assen is de laatste jaren veranderd. Om hier meer inzicht in te krijgen is in 2015 door adviesbureau Companen een woningbehoefteonderzoek (WBO) voor de gehele regio uitgevoerd. Doel van het onderzoek was om op regionaal en op gemeentelijk niveau een actueel beeld te krijgen van de toekomstige regionale vraag, zowel kwantitatief als kwalitatief. Belangrijkste conclusies zijn:

- In grote lijnen kan geconcludeerd worden dat de behoefte aan toevoeging van woningen in de RGA aanwezig blijft;
- Binnen de RGA is vooral het stedelijk wonen in de gemeente Groningen in trek. De behoefte aan stedelijk wonen in deze gemeente zal de komende jaren alleen nog maar groeien;
- Buiten de gemeente Groningen wordt dit minder. Het WBO laat zien dat deze groei vooral zal neerslaan in de kernen met goede voorzieningen. Kwalitatief gezien kan het onderscheid tussen stad en ommeland als volgt worden aangeduid: in de stad meer huur en rij en daarbuiten meer koop en vrij;
- Op termijn krijgen bijna alle gemeenten (Groningen niet) te maken met een krimp van de bevolking en later nog een krimp van het aantal huishoudens (vraaguitval). Groningen en Assen zijn de enige twee gemeenten waar verwacht wordt dat zowel inwoners als huishoudens tot in ieder geval 2040 blijven groeien;
- Woningprogrammering dient plaats te vinden op basis van behoefte. De bestaande kernen en steden worden steeds belangrijker in het voldoen aan de woningbehoefte.

Hieronder gaan we dieper in op de behoefte aan woningen en woonmilieus voor de regio en meer specifiek voor Groningen.

Analyse WBO

De verstedelijking gaat door. De woningbehoefte lijkt zich steeds meer te concentreren in stedelijke gebieden, voor de regio in het bijzonder in Groningen¹. Stedelijke woonmilieus, zeker dichtbij het centrum kunnen rekenen op veel belangstelling. De afgelopen vijf jaren kwamen jaarlijks per saldo 1.250 mensen vanuit de rest van Nederland de regio binnen. Dit saldo komt vrijwel geheel voor rekening van de stad Groningen. Daarmee is Groningen de groeimotor voor de regio. In een later stadium verhuizen gezinnen (met kinderen) uit de stad naar omliggende gemeenten in de nabijheid. Bij voorkeur de wijken grenzend aan de stad of de grotere dorpen met voorzieningen rondom de stad; een ruime woonwijk, met rust en privacy, verschillende levensfasen in de buurt van dezelfde culturen. Ze wensen luxere woningen dan ze nu krijgen².

Kwantitatieve behoefte

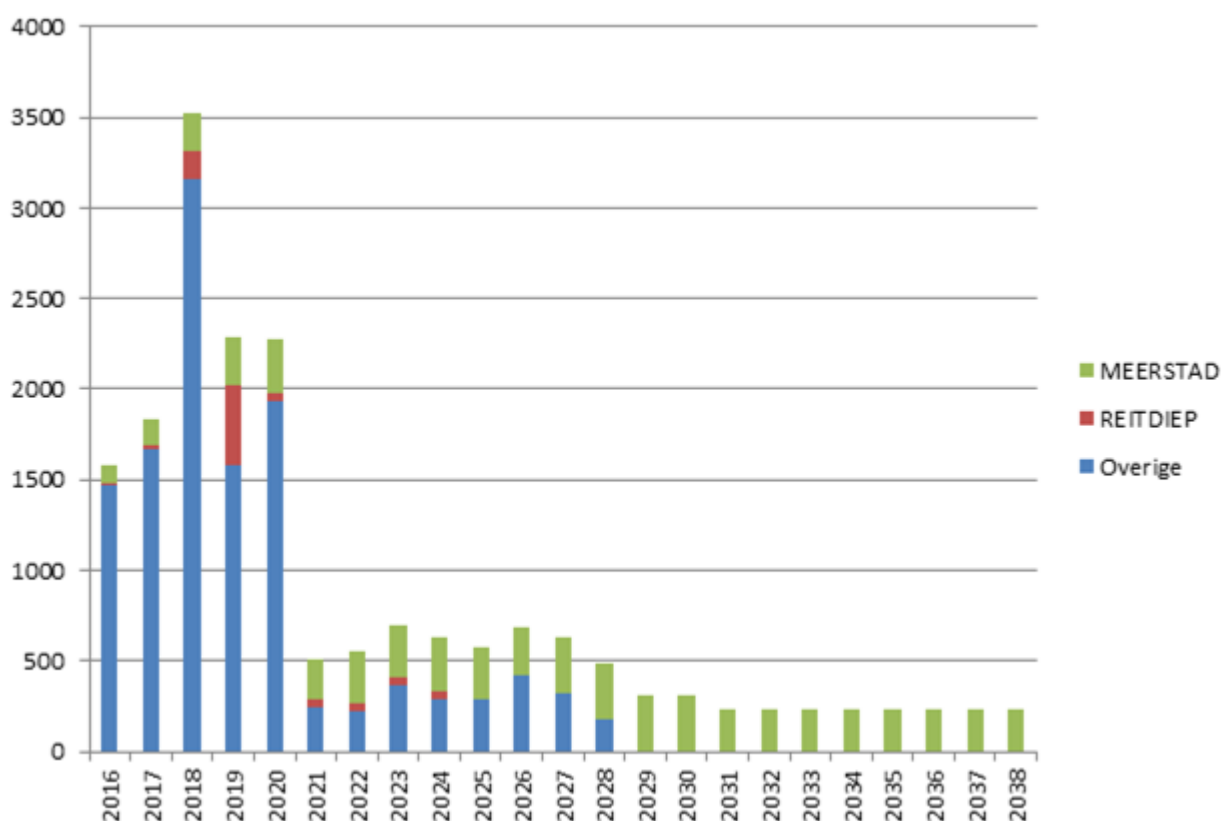
Voor Groningen wordt een jaarlijkse huishoudengroei (exclusief circa 500 studentenhuishoudens/jaar) voorzien van:

2015-2020 – 1.320 huishoudens

2020-2025 – 1.260 huishoudens

2025-2040 – 1.250 huishoudens

In onderstaande tabel is de geplande woningbouw opgenomen in Meerstad en Reitdiep. Ter Borch valt hierbuiten, omdat deze nieuwbouwwijk in de gemeente Tynaarlo ligt.



¹ Woningbehoefteonderzoek Regio Groningen-Assen 2015, Companen, pagina 9

² Woningbehoefteonderzoek Regio Groningen-Assen 2015, Companen, pagina 5

De nieuwbouwwijk Reitdiep, gesitueerd aan de noordwestkant van de gemeente Groningen en enigszins vergelijkbaar met Meerstad, is volop in ontwikkeling. De laatste woonvlekken 3 en 4 worden nu uitgegeven, met een capaciteit van circa 450 woningen.

De verkoop van de bouwkavels in de 3^e fase was een groot succes, de kavels zijn in snel tempo verkocht. De verkoop in de laatste fase zal naar verwachting ook vlot verlopen vanwege de grote behoefte aan hoogwaardige eengezinswoningen in groene woonmilieus. De woonwijk Reitdiep zal over 4 á 5 jaar voltooid zijn. Dit betekent dat aan de westkant van de stad het resterende gedeelte van de nieuwbouwwijk De Held ter hand moet worden genomen, alsmede de ontwikkeling van het Suikerunieterrein tussen Hoogkerk en de stad, om aan de vraag naar woningen aan de westkant van de stad te kunnen voldoen.

Aan de zuidkant is in de gemeente Tynaarlo de ontwikkeling van de nieuwbouwwijk Ter Borch in volle gang. Deze wijk (niet opgenomen in bovenstaande grafiek) heeft een capaciteit van circa 1.250 woningen en is voor een groot gedeelte al uitgegeven.

Dit betekent dat Meerstad de komende jaren steeds belangrijker wordt om aan de vraag van gezinnen naar hoogwaardige woningen in een groen en waterrijk woonmilieu te kunnen voldoen.

De grafiek laat dit duidelijk zien. Om in de jaarlijkse huishoudensgroei te kunnen voorzien, zijn na 2020 naast Reitdiep, Meerstad en Ter Borch nieuwe woningbouwlocaties in en nabij Groningen noodzakelijk.

Kwalitatieve behoefte

Groningen groeit. Toch vindt een belangrijke omslag plaats: het aantal jongeren blijft nagenoeg gelijk. De groei komt vrijwel geheel voor rekening van huishoudens in de middenleeftijd en oudere huishoudens. Dit heeft een belangrijke betekenis voor de toekomstige woningvraag in Groningen. De vraag naar koopwoningen in de stad is in het verleden deels ingevuld door woningen in regio's als Haren, Eelderwolde, Zuidhorn en Harkstede. Meerstad zou in deze behoefte kunnen voorzien.

In het onderzoek is aangegeven dat kernen op korte (fiets)afstand van de stad, tot circa 10 kilometer een sterke woningmarktpositie hebben. Die positie neemt snel af bij een groeiende afstand tot de stad. Voor alle doelgroepen geldt dat een moderne stadswijk of voorzieningskernen verhoudingsgewijs goed gewaardeerd worden. Daarbij ziet het onderzoeksbureau Companen dat de behoefte aan een rustige woonwijk, ruimte in de buurt en rust en privacy hoog scoren. Samen met de verstedelijkingsstrend ziet Companen mogelijkheden voor woonkernen en -wijken in de directe nabijheid van de stad.

Daarnaast is de behoefte aan centrumstedelijk en stedelijk wonen relatief groot. De excellente woonmilieus in en rond Groningen kunnen een rol spelen bij de opvang van de woningbehoefte vanuit de stad. In Groningen en Assen groeit de behoefte vooral bij huurwoningen, eengezins- en meergezinswoningen. In de koopsector is de behoefteontwikkeling vooral gericht op rijwoningen en appartementen. In Groningen vertrekken ouderen per saldo uit het centrum-stedelijke woonmilieu en verhuizen naar de wijken met een stedelijk woonmilieu.

Uit bovenstaande kwalitatieve analyse volgt dat woningbouw in Meerstad zich zou moeten concentreren op een meer stedelijk woonmilieu, met voldoende aandacht voor huurwoningen en appartementen, naast inzet op de koopsector. Daarnaast is er een (beperkte) behoefte aan woonmilieus als moderne stadswijk en volledige kern. Meerstad kan ook voorzien in de behoefte aan deze woonmilieus.

In de uitbreidingsplannen wordt hier invulling aan gegeven door de realisatie van in hoofdzaak ééngezinswoningen (rijen, dubbel en vrijstaande) en enkele appartementen/"urban villa's"/ hoogte accenten voor senioren.

Trede 2 Bouwen binnen bestaand stedelijk gebied

In trede 1 heeft u de regionale ruimtebehoefte bepaald waarin elders in de regio nog niet is voorzien. Alleen wanneer die behoefte er is, is trede 2 aan de orde.

Kan de beoogde ontwikkeling plaatsvinden binnen het stedelijk gebied door een andere bestemming van een gebied, door herstructurering van bestaande terreinen of door transformatie van bestaande gebouwen of gebieden? Om deze vraag te beantwoorden biedt de handreiking ladder voor duurzame verstedelijking (Ministerie van I&M) u handvaten voor de bepaling van:

- De beschikbare ruimte (kwantiteit);
- De (financiële) haalbaarheid van de intensivering (kwaliteit).

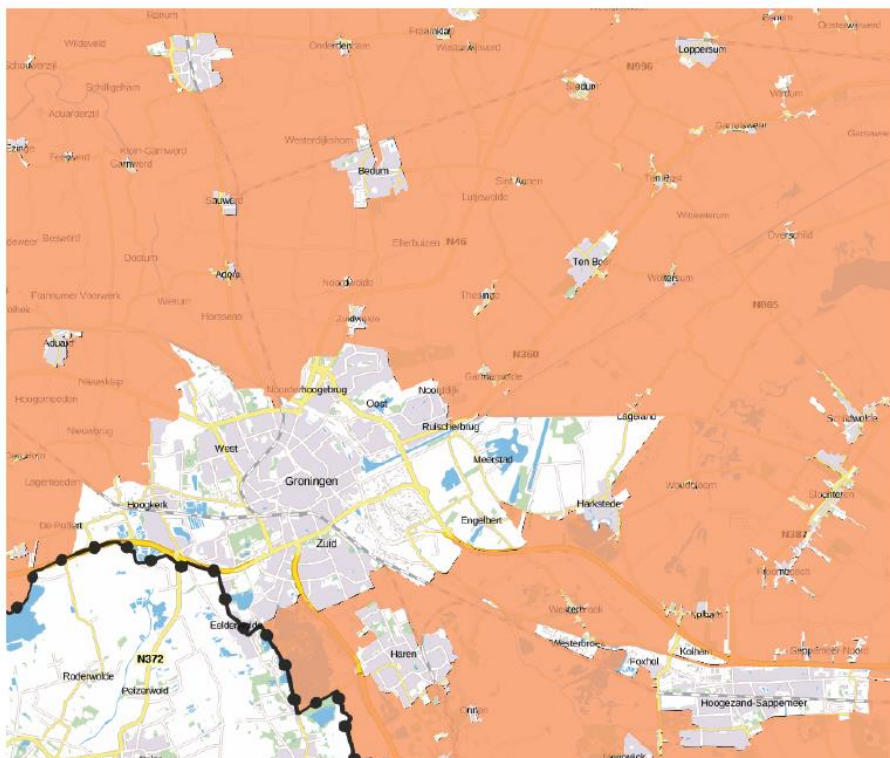
U loopt dan trede 2 door om te bekijken of u binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan voorzien.

Wat is stedelijk gebied?

De stedelijke ruimtevrage moet bij voorkeur worden opgevangen in het bestaand stedelijk gebied. Het zal nodig zijn om op basis van de gebiedspecifieke situatie te bepalen wat ervaren wordt als stedelijk gebied. In het algemeen kan het bestaand stedelijk gebied worden gedefinieerd als het bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur. Sommige provincies hebben in een verordening ruimte de afbakening van het bestaand stedelijk gebied in woord en/of kaartbeeld vastgelegd.

Het plangebied is op basis van de Provinciale Verordening Groningen aangeduid als stedelijk gebied. Meerstad is al geruime tijd gereserveerd voor woningbouw. Het gebied is nu ook beleidsmatig als zodanig verankerd (zie hieronder <https:// groningen.tercera-ro.nl/MapView/Default.aspx?id=NLIMRO9920POVgeconsolideerd-GV01v>) en grotendeels bouwrijp. Hiermee bouwen we binnen bestaand stedelijk gebied en kan worden voldaan aan invulling van deze trede.

Omgevingsverordening geconsolideerde versie



Trede 3 Bouwen buiten bestaand stedelijk gebied

Als herstructurering of transformatie van bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, is trede 3 aan de orde.

De gebruiker wordt geholpen om de meest duurzame ruimte te vinden voor verstedelijking buiten het (bestaand) stedelijk gebied. Het (potentiële) aanbod aan modaliteiten is sturend. De beantwoording van twee vragen staat centraal:

- Welke plekken zijn of worden op korte termijn multimodaal ontsloten op een wijze die past bij de schaal van de ontwikkeling?
- Wat is een optimale afstemming tussen de resterende regionale vraag en het aanbod aan passende (in potentie) multimodaal ontsloten of op korte termijn te ontsluiten locaties?

Het antwoord op deze vragen is het eindresultaat van de toepassing van de ladder: zicht op (in potentie) multimodale locaties die passen bij de schaal en de omvang van de ontwikkeling.

Omdat Meerstad onderdeel is van het bestaand stedelijk gebied, is trede 3 is niet van toepassing. Overigens wordt Meerstad ontsloten voor openbaar vervoer, auto- en fietsverkeer. Voor fietsers wordt een netwerk ontwikkeld met conflictvrije, doorgaande fietsroutes, zogenaamde snelfietsroutes. Een busverbinding geeft via de wijk Lewenborg aansluiting op de buslijn naar het NS-Station Groningen. Zo is de wijk multimodaal ontsloten.

Bijlage: data-overzicht Woningbehoefte-onderzoek Regio Groningen-Assen

Omslagpunt van groei naar krimp voor bevolking en huishoudens (figuur 3 WBO)

	Bevolking	Huishoudens
Assen	Na 2040	Na 2040
Bedum	2015-2020	2025-2030
Groningen	Na 2040	Na 2040
Haren	2015-2020	2020-2025
Hoogezand-S	2015-2020	2020-2025
Leek	2020-2025	2030-2035
Noordenveld	2015-2020	2025-2030
Slochteren	2015-2020	2030-2035
Ten Boer	2015-2020	2025-2030
Tynaarlo	2015-2020	2030-2035
Winsum	2015-2020	2020-2025
Zuidhorn	2035-2040	Na 2040

Jaarlijkse behoefteontwikkeling per subregio volgens bandbreedte van trendscenario en scenario verandering tijdperk (tabel 2.1 en tabel 5.1 WBO)

	Huishoudens / indicatie woningbehoeftegroei 2015-2020	Huishoudens / indicatie woningbehoeftegroei 2020-2025	Huishoudens / indicatie woningbehoeftegroei 2025-2030
Assen	150 - 310	60 - 230	20 - 190
Groningen	1.460 - 1.530 (1.820 - 1.910 huishoudens)	1.410 - 1.500 (1.760 - 1.870 huishoudens)	1.380 - 1.500 (1.730 - 1.870 huishoudens)
Noord	70 - 80	10 - 50	-50 - -30
West	330 - 420	160 - 230	10 - 80
Oost	70 - 80	-20 - 10	-90 - -40
Totaal	2.250	1.820	1.485

Tabel 5.1: Gemiddelde huishoudensgroei volgens trendprognose (met de bandbreedte binnen de minimum en maximum trend), 2015 - 2020 en 2020 - 2040

Gemiddelde huishoudensgroei per jaar	Trend 2015-2020	Bandbreedte 2015-2020	Trend 2020-2025	Bandbreedte 2020-2025	Trend 2025-2040 (langere termijn)	Bandbreedte 2025-2040 (langere termijn)
Assen	310	310 a 350	230	220 a 260	145	110 a 160
Groningen *	1.820	1.625 a 1.950	1.760	1.610 a 1.900	1.750	1.620 a 1.880
Noord	70	60 a 75	10	-20 a 30	-110	-150 a -80
Bedum	50	40 a 50	15	10 a 30	-20	-30 a -10
Ten Boer	10	5 a 10	10	-5 a 10	-20	-40 a -20
Winsum	10	10 a 15	-10	-25 a -10	-70	-80 a -50
Oost	80	5 a 110	10	-20 a 30	-80	-125 a -40
Hoogezand-Sappemeer	30	-30 a 55	-10	-30 a 10	-75	-110 a -50
Slochteren	50	40 a 55	20	10 a 20	-5	-15 a 10
West	330	300 a 360	160	100 a 220	-120	-190 a -80
Haren	55	40 a 70	0	-10 a 20	-50	-65 a -40
Leek	65	65 a 70	40	30 a 40	-25	-35 a -20
Noordenveld	70	50 a 80	25	25 a 50	-50	-65 a -45
Tynaarlo	75	75 a 90	45	20 a 55	-10	-30 a 0
Zuidhorn	65	55 a 70	50	35 a 50	10	5 a 25

* inclusief studenten

In de bijlage is dit per vijfjaarsperiode voor 2015 - 2040 uitgewerkt.

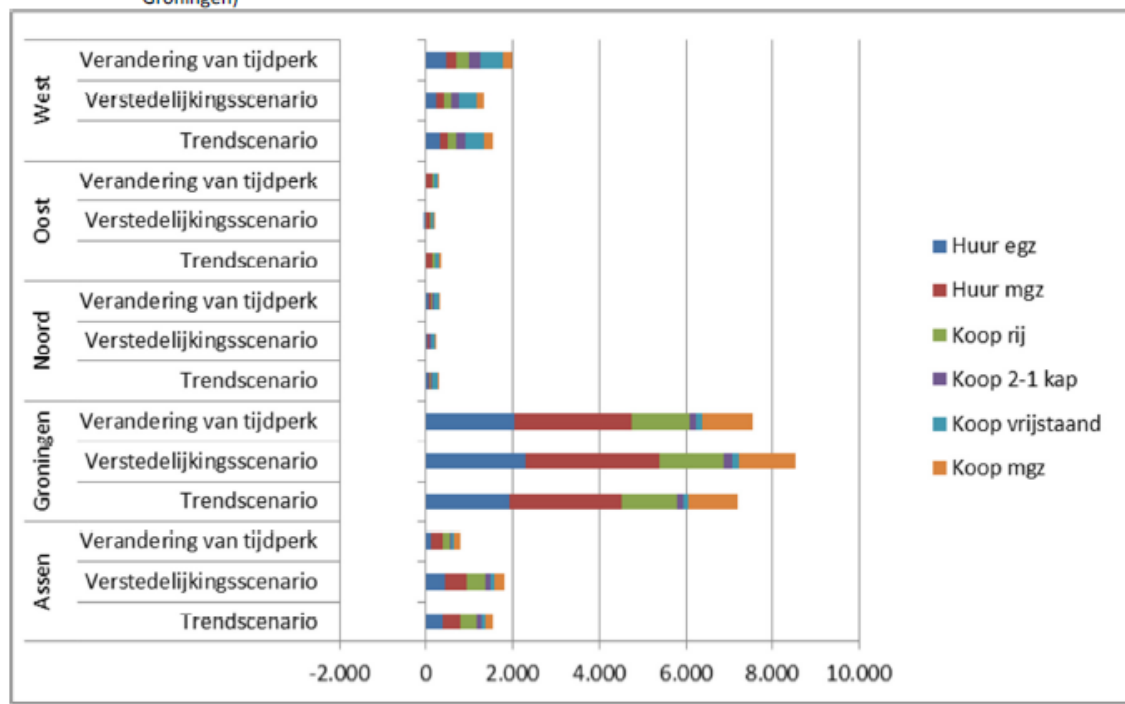
Bron: Huishoudensprognose provincies Drenthe en Groningen 2015, bewerking Companen.

Behoefteraming naar woningtype (tabel 2.2 WBO)

Tabel 2.2: Samenstelling additionele woningbehoefte per subregio, op basis van verhuistrends

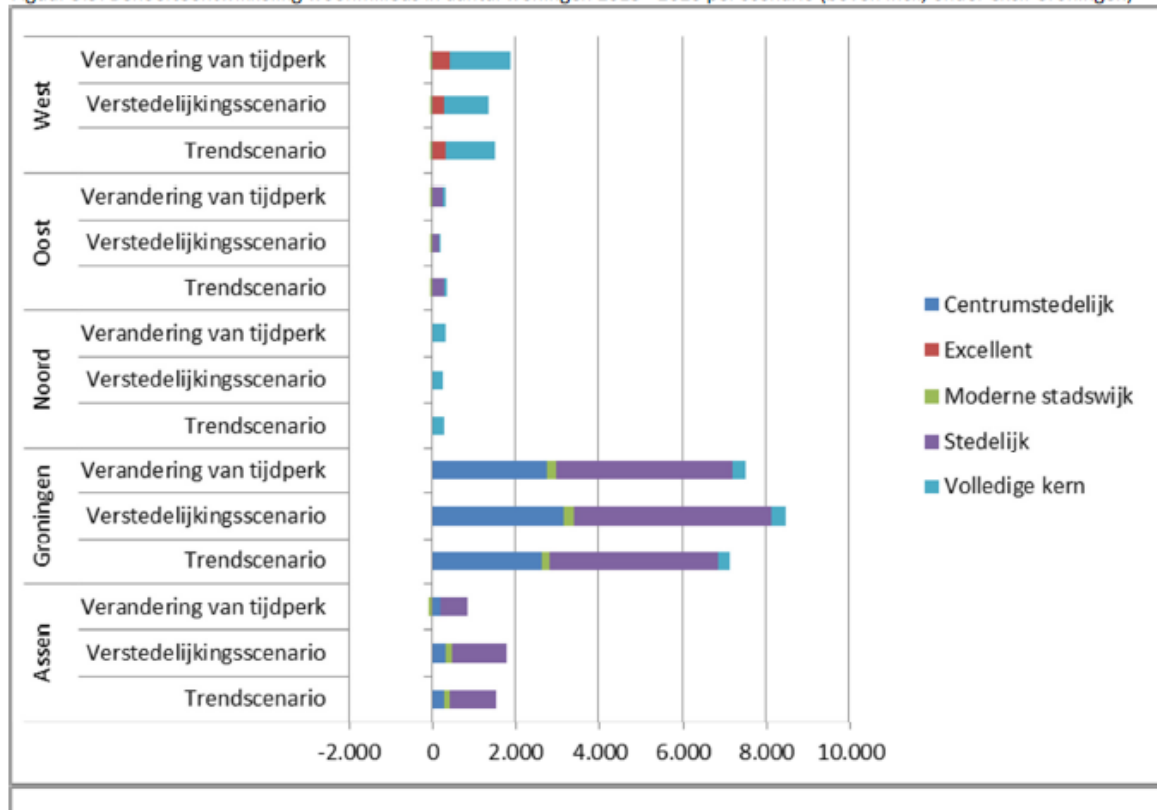
	Assen	Groningen	Noord	Oost	West
Huur eengezins	15-25%	25%	20-25%	-10 - -5%	20-25%
Huur meergezins	25-35%	35-40%	10%	50%	10-15%
Koop rijwoning	20-25%	15-20%	10%	10%	15%
Koop tweekapper	5-10%	0-5%	15%	10%	15%
Koop vrijstaand	5%	0-5%	35-40%	20%	25-30%
Koop appartement	10-20%	15%	5%	15-20%	10%

Figuur 5.6: Behoefteontwikkeling woningsegmenten in aantal woningen 2015 - 2020 per scenario (boven incl., onder excl. Groningen)



Woonmilieus

Figuur 5.5: Behoeftewikking woonmilieus in aantal woningen 2015 - 2020 per scenario (boven incl., onder excl. Groningen)



Bijlage 2 Rapportage Externe Veiligheid en verantwoording groepsrisico

**Onderzoek Externe Veiligheid en
verantwoording groepsrisico
actualisatie "Bestemmingsplan Meerstad-
Midden West"**

Opdrachtgever: gemeente Groningen, bureau Meerstad, M. Harkink
Opgesteld door: K. Probst, Omgevingsdienst Groningen
Collegiale toets: A. Drenth
Datum: 20-02-2017

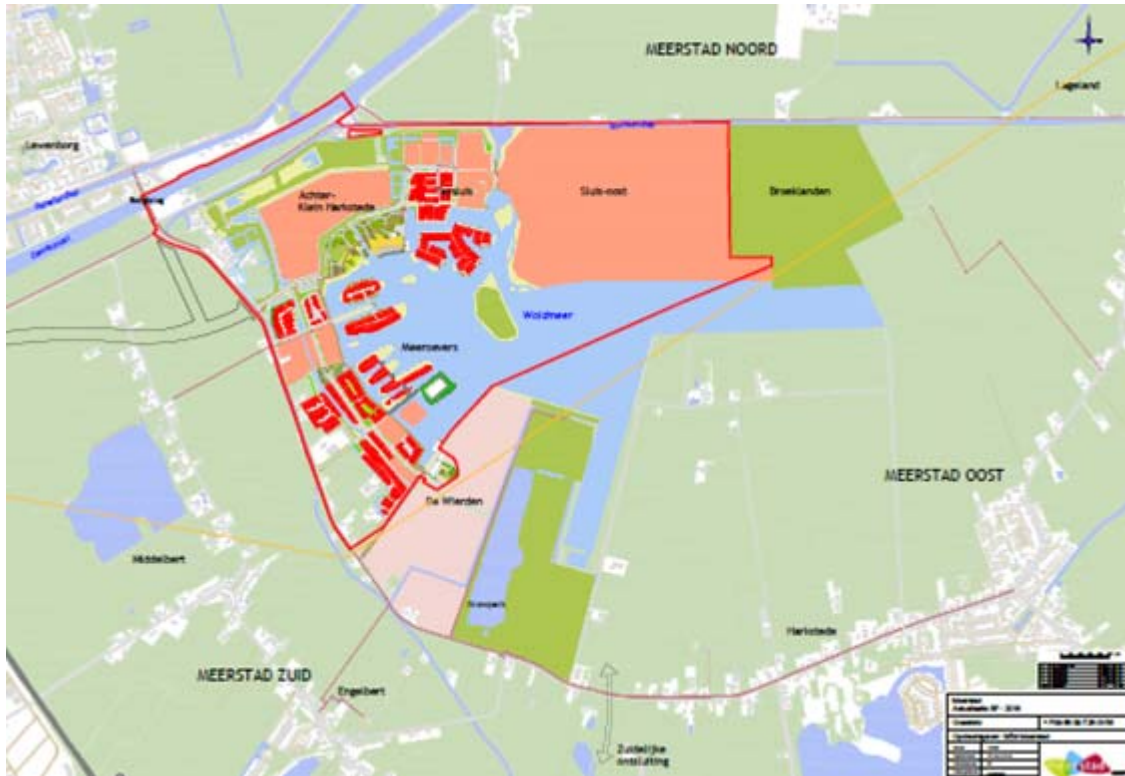
Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Doel	4
1.1	Leeswijzer	4
2	Externe Veiligheid	5
2.1	Plaatsgebonden risico (PR).....	5
2.2	Groep risico (GR).....	5
2.3	Verantwoordingsplicht	5
3	Beleid.....	7
3.1	Rijksbeleid	7
3.2	Risicobedrijven	7
3.3	Vervoer gevaarlijke stoffen	7
3.3.1	Basisnetten vervoer gevaarlijke stoffen.....	7
3.3.2	Plasbrandaandachtsgebied	7
3.4	Buisleidingen	8
3.4.1	Belemmeringenstrook.....	8
3.5	Provinciaal beleid	8
3.5.1	Provinciaal Basisnet	8
3.5.2	Plasbrandaandachtsgebied	8
3.6	Gemeentelijk beleid	8
4	Ruimtelijke inventarisatie.....	9
4.1	Overzicht relevante risicobronnen	9
4.2	Risicovolle inrichtingen	9
4.3	Vervoer gevaarlijke stoffen Eemskanaal	10
4.3.1	Berekeningsmodel.....	10
4.3.2	Trajectgegevens vaarweg	11
4.3.3	Vervoerscijfers	11
4.3.4	Bevolking	11
4.4	Vervoer gevaarlijke stoffen N360	12
4.5	Buisleidingen	13
4.5.1	Hogedrukaardgastransportleidingen	13
4.5.2	Invloedsgebied.....	13
4.5.3	Bevolkingsgegevens.....	14
4.5.4	Bevolking	14
5	Resultaten Risicoanalyse	15
5.1	Mijnbouwlocatie Eemskanaal	15
5.2	Eemskanaal	15
5.2.1	Plaatsgebonden risico	15
5.2.2	Groepsrisico.....	16
5.3	Buisleiding N-508-50	16
5.3.1	Plaatsgebonden risico	16
5.3.2	Groepsrisico.....	16
5.4	Verantwoordingsplicht groepsrisico.....	17
5.5	Beschouwing ontwikkelingen Masterplan "Meerstad"	18
5.5.1	Risicovolle inrichtingen	19
5.5.2	Vervoer gevaarlijke stoffen	19

6	Verantwoording groepsrisico.....	24
6.1	Maatgevende scenario's.....	24
6.2	Personendichtheid in het invloedsgebied van de risicobron	24
6.3	Maatregelen ter beperking van het groepsrisico	25
6.4	Mogelijkheden voor ontwikkelingen met een lager groepsrisico	25
6.5	Bestrijdbaarheid.....	25
6.6	Zelfredzaamheid	27
6.7	Conclusie	27

1 Inleiding

De raden van de gemeenten Slochteren en Groningen hebben eind 2007 het bestemmingsplan "Meerstad-Midden" vastgesteld. Gedeputeerde Staten van de provincie Groningen hebben dit bestemmingsplan in september 2008 goedgekeurd. Bureau Meerstad (de projectorganisatie die Meerstad realiseert) en de beide gemeenten zijn voornemens het westelijke deel van het bestemmingsplan Meerstad-Midden te actualiseren.



Figuur 1 contour plangebied [rood] en omgeving

1.1 Doel

Doel van dit rapport is de externe veiligheidssituatie inzichtelijk te maken voor de actualisatie van het bestemmingsplan "Meerstad Midden". Dit onderzoek bestaat uit de volgende onderdelen:

- inventarisatie van de risicobronnen in en nabij het plangebied;
- analyse van de invloed van de risicobronnen op de veiligheid;
- toetsing van de veiligheidssituatie aan de geldende veiligheidsnormen;
- uitvoering van kwantitatieve risicoanalyse voor de vaarweg Eemskanaal en relevante buisleiding;
- beoordeling van de noodzaak voor een verantwoording van het groepsrisico.

1.1 Leeswijzer

In hoofdstuk twee worden de achtergronden van het externe veiligheidsbeleid besproken. Hierin worden onder andere de begrippen plaatsgebonden risico (PR), groepsrisico (GR) en de verantwoordingsplicht toegelicht. In hoofdstuk drie wordt het beleidskader besproken. In hoofdstuk 4 worden de voor het bestemmingsplan relevante risicobronnen beschreven. In hoofdstuk 5 worden de berekende resultaten van groepsrisico beoordeeld. In hoofdstuk 6 wordt het groepsrisico verantwoord.

2 Externe Veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Voor deze categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het beleid voor transportmodaliteiten is opgenomen in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en dat voor transport door buisleidingen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Het beleid voor inrichtingen is opgenomen in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

Binnen het beleidskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt.

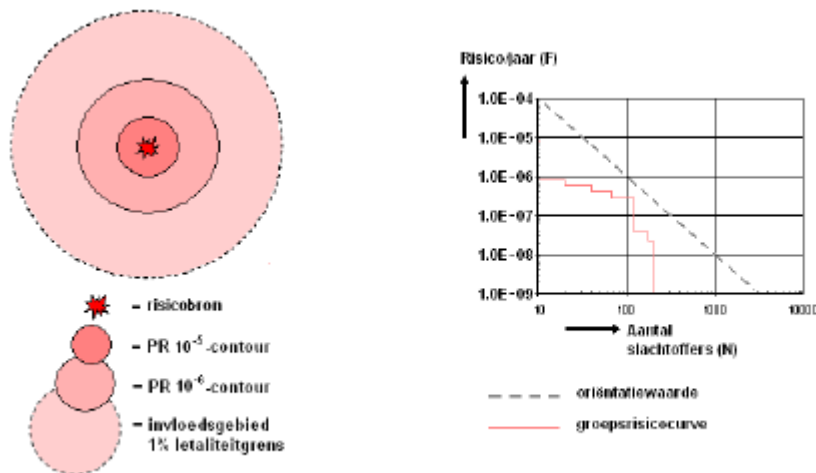
2.1 Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico (PR) geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die de hele tijd op die plaats aanwezig is. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10-6/jaarcontour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen nieuwe kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10-6/jaarcontour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

2.2 Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt begrensd door de 1%-letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald): de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Bij de bepaling van het invloedsgebied wordt uitgegaan van de weerklasser F1,5 (stabiele atmosfeer) en een windsnelheid van 1,5 m/s.

Het GR kan niet 'op de kaart' worden weergegeven, maar wordt weergegeven in een grafiek waar de kans (f) afgezet wordt tegen het aantal slachtoffers (N): de fN-curve.



Figuur 2 plaatsgebonden risicocontouren, het invloedsgebied en de grafiek van het groepsrisico met de oriëntatiewaarde voor transport

2.3 Verantwoordingsplicht

In de wet- en regelgeving is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Aandacht aan de verantwoording moet worden gegeven wanneer het groepsrisico boven de oriëntatiewaarde ligt of wanneer het groepsrisico (significant) toeneemt. Bij de verantwoordingsplicht dient het bevoegd gezag op een juiste wijze de toename en ligging van het groepsrisico te

onderbouwen en te verantwoorden. Bij buisleidingen is de verantwoording van het groepsrisico altijd verplicht wanneer binnen het invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen.

Bij de verantwoording geeft het bevoegd gezag aan of het groepsrisico in de betreffende situatie aanvaardbaar wordt geacht. De verantwoordingsplicht van het groepsrisico dient naast de rekenkundige hoogte van het groepsrisico, dat berekend wordt door middel van deze kwantitatieve risicoanalyse (QRA), tevens rekening te houden met een aantal kwalitatieve aspecten zoals mogelijke bronmaatregelen, bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

Verplichte en onmisbare onderdelen:	
A	Ligging GR t.o.v. oriënterende waarde
B	Toename GR t.o.v. nulsituatie
C	De mogelijkheden van zelfredzaamheid van de bevolking
D	De mogelijkheden van hulpverlening
E	Nut en noodzaak van de ontwikkeling
F	Het tijdsaspect

Figuur 3 Elementen verantwoordingsplicht groepsrisico

De eindafweging (vertaald in een ruimtelijke onderbouwing) kan pas worden gemaakt wanneer ook het advies van de Veiligheidsregio is ingewonnen.

3 Beleid

3.1 Rijksbeleid

Om de externe veiligheidsrisico's te beheersen heeft de rijksoverheid een aantal besluiten opgesteld die leidend zijn voor externe veiligheidstaken van de provincie en gemeenten. Het gaat daarbij om wet- en regelgeving waarin risiconormen zijn gesteld voor respectievelijk inrichtingen, transport van gevaarlijke stoffen en buisleidingen.

3.2 Risicobedrijven

Het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (Bevi) bevat veiligheidsnormen voor bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Daarnaast stelt het Besluit Risico's Zware Ongevallen (Brzo 2015) eisen aan de meest risicovolle bedrijven in Nederland.

Het Bevi verplicht gemeenten en provincies rekening te houden met de externe veiligheid als ze een omgevingsvergunning verlenen of een bestemmingsplan maken.

3.3 Vervoer gevaarlijke stoffen

3.3.1 Basisnetten vervoer gevaarlijke stoffen

Vervoer van gevaarlijke stoffen vindt plaats via het spoor, over de weg en het water. Met het Basisnet water, weg en spoor worden plafonds vastgesteld voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en worden randvoorwaarden aan de ruimtelijke ordening gesteld.

Bij de invoering van het Basisnet wordt een maximum opgelegd aan de PR 10^{-6} per jaar. Deze PR 10^{-6} per jaar kan daarmee niet meer ongelimiteerd groeien. De PR-max vormt de grens van de gebruiksruimte voor het vervoer en tevens de grens van de veiligheidszone. Een veiligheidszone is een zone langs de spoorbaan of rijksweg waarbinnen geen nieuwe kwetsbare objecten zijn toegestaan. Nieuwe beperkt kwetsbare objecten zijn hier alleen in uitzonderingsgevallen toegestaan. De veiligheidszone wordt gemeten vanaf het hart van de spoorbundel of het midden van de weg. In het kader van de ruimtelijke ordening dient de afstand die voor de veiligheidszone in het Basisnet is vastgesteld, te worden gehanteerd en wordt niet meer berekend. Het groepsrisico daarentegen dient wel te worden berekend en wordt daarbij de maximale benutting van groeiruimte voor het vervoer toegepast die in de bijlage van de betreffende transportmodaliteit is vastgelegd.

Daarnaast moet voor bepaalde transportmodaliteiten met veel vervoer van zeer brandbare vloeistoffen in de toekomstige regelgeving rekening worden met een plasbrandaandachtsgebied (PAG).

In het provinciaal Basisnet Groningen is aanvullend op het Rijksbasisnet een zone van 30 meter aangehouden waarin de beleidsvrijheid voor bepaalde functies wordt beperkt. Dit heeft betrekking op gebouwen voor beperkt zelfredzame personen (ziekenhuizen, zorgcentra of scholen).

3.3.2 Plasbrandaandachtsgebied

In het Bevt is een nieuw toetsingselement toegevoegd, het zogenaamde plasbrandaandachtsgebied PAG-zone. Dit betreft een strook van 30 m (aan weerszijde van een wegvak of baanvak). Voor een wegvak wordt deze afstand gemeten vanaf de buitenste kantstrepen. Voor een baanvak wordt deze afstand gemeten vanaf de buitenste spoorstaven van de spoorbundel voor het doorgaande verkeer. In de PAG-zone gelden geen verboden zoals bij het plaatsgebonden risico. Binnen deze zone moet worden onderzocht hoe schade en letsel ten gevolge van de warmte van een plasbrand beheerst kan worden.

Voor vaarwegen is deze zone bepaald als de vrijwaringszone zoals vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Deze zone bedraagt 25 meter aan weerszijden gemeten vanaf de begrenzijnslijn van de vaarweg.

3.4 Buisleidingen

Voor het transport van gevaarlijke stoffen via buisleidingen zijn de normen voor externe veiligheid in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vastgelegd. De regels voor buisleidingen zijn op basis van het Bevb uitgewerkt in de Ministeriële regeling externe veiligheid buisleidingen. Ook het Bevb is op dezelfde wijze opgesteld als het Bevi. Het Bevb stelt verplicht om bij onder andere het vaststellen van een bestemmingsplan rekening te houden met de externe veiligheidsaspecten.

3.4.1 Belemmeringenstrook

In elk bestemmingsplan wordt ruimte gereserveerd voor onderhoud aan de leiding door middels een belemmeringenstrook van minimaal 4 of 5 meter aan weerszijden van de leiding met een bouwverbod en een aanlegvergunningstelsel. De afstand wordt gemeten vanuit het hart van de leiding. Voor een hogedrukaardgasleiding die valt onder de werkingssfeer van het Bevb (inwendige diameter ≥ 50 mm, druk 16 bar tot en met 40 bar) geldt een belemmeringenstrook van 4 meter. Voor aardgasleidingen met een druk > 40 bar bedraagt de belemmeringenstrook 5 meter.

De belemmeringenstrook voor buisleidingen met aardolieproducten (inwendige diameter ≥ 70 mm, druk 16 bar tot en met 40 bar), leidingen met brandbare vloeistoffen (inwendige diameter ≥ 50 mm en uitwendige diameter ≥ 70 mm, druk 16 bar tot en met 40 bar), leidingen met giftige vloeistoffen en leidingen met specifieke stoffen (inwendige diameter ≥ 50 mm en uitwendige diameter ≥ 70 mm, druk 16 bar tot en met 40 bar) bedraagt 5 meter.

3.5 Provinciaal beleid

3.5.1 Provinciaal Basisnet

Het Provinciaal Basisnet Groningen is het antwoord op de Nota Vervoer gevaarlijke stoffen waarin een borging van risicoafstanden als gevolg van transporten van gevaarlijke stoffen wordt aangekondigd. Het doel is om deze transportroutes vast te leggen en een systeem te creëren waarbij rekening kan worden gehouden met de dynamiek van transport en toekomstige groei. Om dit te bereiken wordt langs een aantal aangewezen transportroutes (de grotere weg-, spoor- en waterinfrastructuur) in beginsel een zone van 30 meter aangehouden waarin de beleidsvrijheid voor bepaalde functies wordt beperkt. Dit heeft betrekking op gebouwen voor beperkt zelfredzame personen (ziekenhuizen, zorgcentra of scholen). Daarnaast zal binnen een gebied van 200 meter van de transportroute het groepsrisico moeten worden verantwoord. Voor de gemeente Groningen is de volgende infrastructuur opgenomen in het provinciaal basisnet: N46 (deels), N355, N360, N361, N370.

3.5.2 Plasbrandaandachtsgebied

Dit gebied is vastgelegd voor aangewezen transportroutes en er geldt in beginsel een zone van 30 meter waarin de beleidsvrijheid voor bepaalde functies is beperkt. Dit heeft betrekking op gebouwen voor beperkt zelfredzame personen (ziekenhuizen, zorgcentra of scholen).

3.6 Gemeentelijk beleid

De gemeente Groningen heeft op 3-9-2010 een beleidsregel externe veiligheid vastgesteld.

In de beleidsregels is in artikel 4.3.2. "Aandachtsgebied Omgeving bestaande risicobronnen" is het volgende bepaald: De toename van het groepsrisico is acceptabel, mits een uitgebreide verantwoording van het groepsrisico plaatsvindt en in bijzonder aandacht moet zijn voor risico reducerende maatregelen. Overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico is niet acceptabel.

4 Ruimtelijke inventarisatie

4.1 Overzicht relevante risicobronnen

Soort risicobron	Risicobron	wet-en regelgeving
Inrichtingen	NAM-locatie Eemskanaal NAM observatieput	Bevi geen
Transport	Eemskanaal N360	Bevt provinciaal Basisnet
Buisleiding	N-508-50	Bevb

Tabel 1: relevante risicobronnen

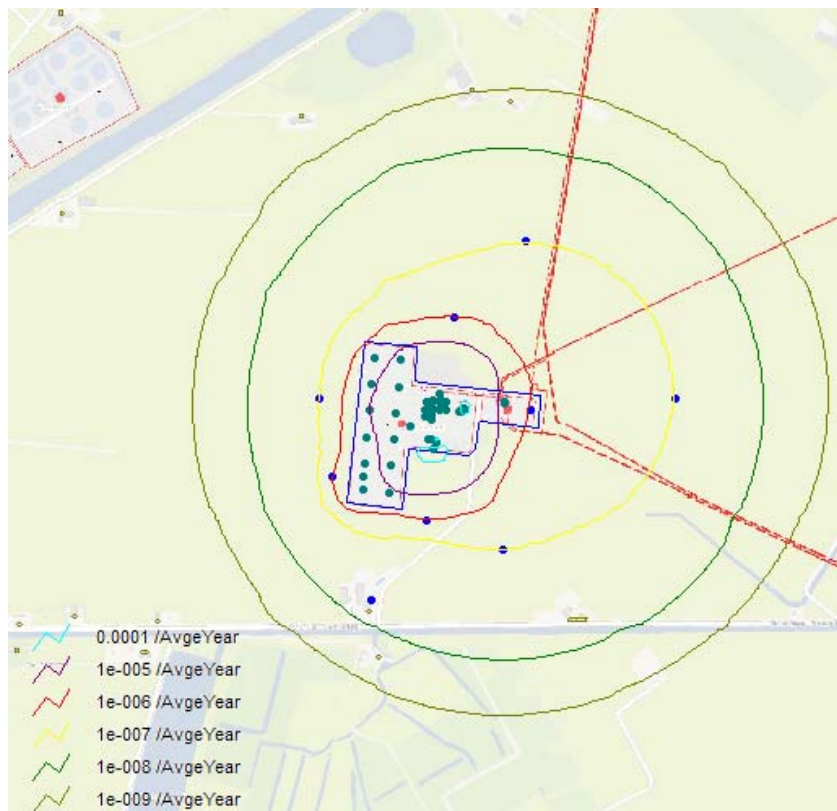
4.2 Risicovolle inrichtingen

NAM-locatie Eemskanaal

Buiten het plangebied op een afstand van c. 450 meter tot de grens van het plangebied bevindt zich de NAM-locatie Eemskanaal. Het betreft een mijnbouwlocatie waarin aardgas wordt geproduceerd dat voldoet aan de specificaties van de Gasunie. De risico's van de activiteiten zijn nader uitgewerkt in een kwantitatieve risicoanalyse (QRA). Deze QRA, documentnr. 104-3300-R19, d.d. 29-11-2010 is opgesteld door de NAM in het kader van de actualisatie van de NAM Asset Groningen locaties.

Plaatsgebonden risico

Uit de uitgevoerde QRA volgt dat de contour van het plaatsgebonden risico $PR 10^{-6}$ niet over het plangebied valt.

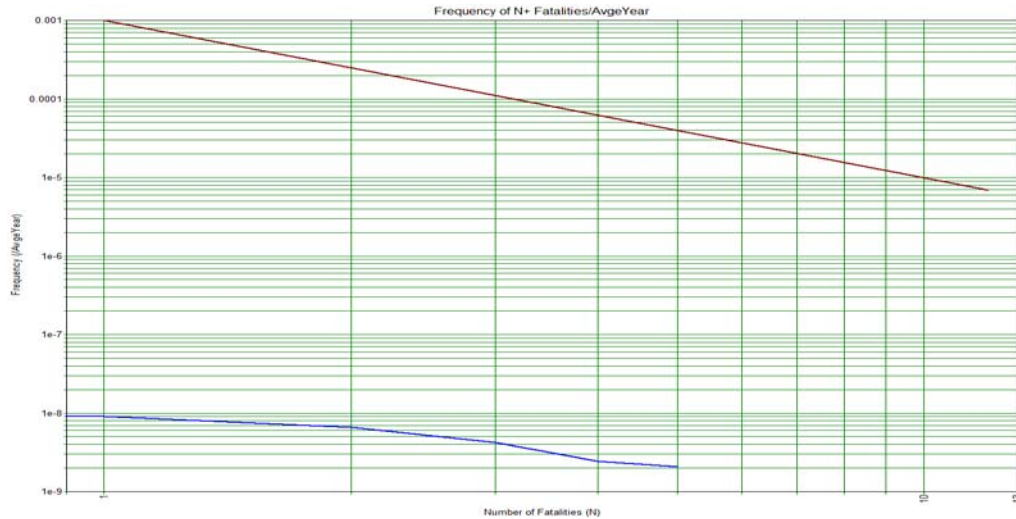


Figuur 4 $PR 10^{-6}$ contour [rood] van NAM locatie Eemskanaal

De contour van het plaatsgebonden risico $PR 10^{-6}$ ligt buiten het plangebied.

Groepsrisico

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van deze mijnbouwlocatie. Dit invloedsgebied bedraagt 1026 meter. Daarmee heeft de ontwikkeling gevolgen op de hoogte van het groepsrisico van deze mijnbouwlocatie. Voor de bestaande situatie is het groepsrisico berekend met actuele gegevens uit het BAG-populatieservice. Deze gegevens zijn op 13-09-2016 ontvangen.



Figuur 5 groepsrisicocurve huidige situatie

Het groepsrisico ligt ruimschoots onder de oriëntatiewaarde.

4.3 Vervoer gevaarlijke stoffen Eemskanaal

Het plangebied grenst direct aan de vaarweg. De vaarweg Eemskanaal maakt onderdeel uit van het Basisnet water. Over deze weg worden brandbare vloeistoffen, brandbare gassen en toxische stoffen vervoerd.

Het plan voorziet in de strook tussen het Borgsloot en het Eemskanaal in de bouw van ca. 25 woningen. Aangezien de vaarweg is opgenomen in het Basisnet, geldt voor de vrijwaringszone een afstand van 25 meter vanaf de begrenzingslijn (oever) van de vaarweg. De voorgenomen ontwikkeling vindt buiten de vrijwaringszone plaats.

vaarwegen Basisnet water

vaarweg	bepalende stofklasse	invloedsgebied
Eemskanaal	GT3	1070 meter

Tabel 3: invloedsgebied vaarweg

Het invloedsgebied van de vaarweg bedraagt 1070 meter en wordt bepaald door het toxisch scenario ten gevolge van een calamiteit bij het transport van stofcategorie GT3.

Het plangebied ligt volledig binnen het invloedsgebied.

4.3.1 Berekeningsmodel

Het risico van het transport van gevaarlijke stoffen over het Eemskanaal is berekend met RBM II versie 2.3. Dit programma is ontwikkeld voor evaluatie van de externe veiligheid voor het transport van gevaarlijke stoffen over transportmodaliteiten. Met RBM II kan het plaatsgebonden risico en het groepsrisico berekend worden. Voor de berekening zijn de volgende gegevens relevant:

- De transportintensiteit van gevaarlijke stoffen en de aard van de stoffen.
- De afstand tussen risicobron en kwetsbare objecten.
- Het aantal personen dat langs de route blootgesteld wordt aan de gevolgen van een mogelijk ongeval.
- De ongevalskans.

4.3.2 Trajectgegevens vaarweg

Eemskanaal

De onderzochte trajectlengte bestaat uit de lengte van het plangebied, vermeerderd met 1000 meter aan weerszijden van het plangebied. Dit resulteert in een onderzochte trajectlengte van ongeveer 3600 meter.

Uitgangspunten	
type vaarweg	CEMT-klasse Va
lengte traject	3600 meter
breedte traject	200 meter
frequentie [1/vtg.km]	1.32×10^{-7}
transport vervoer verhouding dag/nacht	44%/56% standaard
transportverhouding werkdag/weekenddag	71,4% / 28,6%
weerstation	Eelde

Tabel 4: uitgangspunten risicoberekeningen

4.3.3 Vervoerscijfers

Het Eemskanaal maakt onderdeel uit van het Basisnet water. De te hanteren vervoersaantallen voor het betreffende deeltraject zijn opgenomen in het Bevt. In het Basisnet water is de veiligheidszone PR 10^{-6} gelegen op 0 meter.

vaarweg	transportaantallen per stofcategorie [jaar]		
	LF1	LF2	GT3
Eemskanaal	2786	1162	30

Tabel 5: gegevens vaarweg

4.3.4 Bevolking

Volgens de handleiding is voor de berekening van het groepsrisico inzicht nodig in de personen-dichtheden binnen het invloedsgebied van de vaarweg van de maatgevende stof die het groepsrisico bepaald, stofcategorie GT3. De nauwkeurige inventarisatie van de personen-aantallen dient plaats te vinden binnen de primaire zone van het groepsrisico. Buiten deze zone kan worden volstaan met groter uniforme bevolkingsvlakken, waarbij de dichtheid van personen (personen per hectare) gebaseerd is op de feitelijke aanwezigheid.

Conform de Handleiding risicoberekeningen transport (HART, 1 april 2015, versie 1.1) dient nauwkeurig te worden geïnventariseerd tot 600 meter. Voor het gebied tussen 600 m en 1070 m kan worden uitgegaan van de bevolkingsdichtheid conform de Handreiking verantwoording groepsrisico.

Autonome situatie

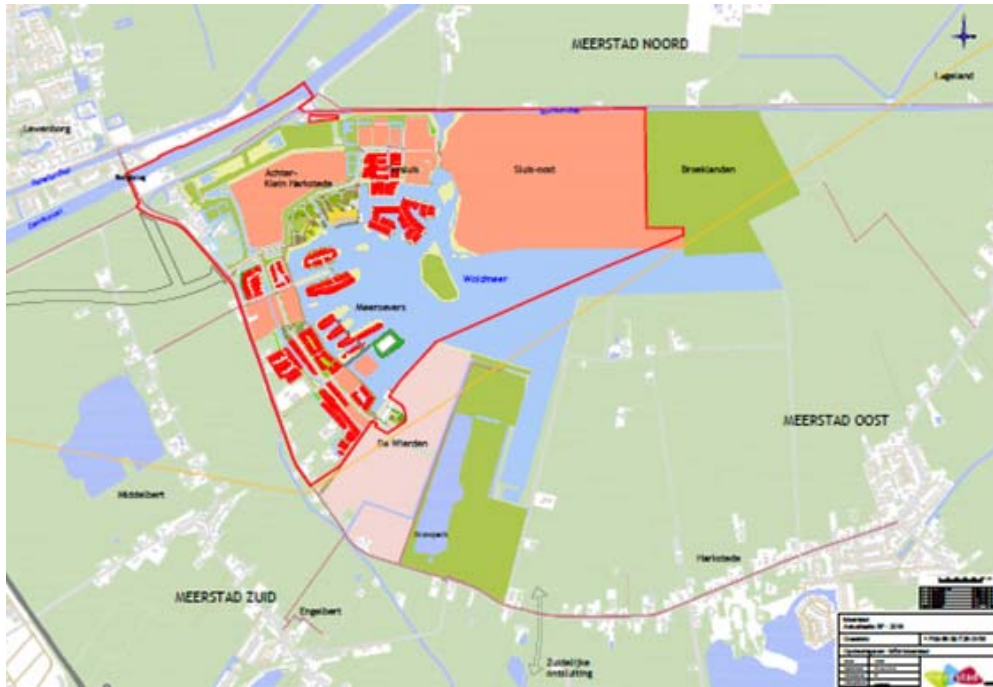
Voor de bestaande populatie zijn de bevolkingsgegevens van de Populatieservice opgevraagd. Deze gegevens zijn op 14 juli 2016 ontvangen. De situatie is aangevuld met onderstaande aanwezige bebouwing (deze woningen worden op korte termijn gerealiseerd).

woongebied	aantal woningen	aanwezig dag	aanwezig nacht
Tersluis	160	192	384
Meeroevers	390	468	936

Tabel 6: autonome situatie

Toekomstige situatie

Voor de beoogde ontwikkeling zijn onderstaande uitgangspunten gehanteerd:



Figuur 7 plangebied

woongebied	aantal woningen	aanwezig dag	aanwezig nacht
Tersluis	290	348	696
Meeroevers	160	192	384
Achter Klein Harkstede	500	600	1200
Sluis-Oost	925	1110	2220
Borgsloot-Eemskanaal	25	30	60

Tabel 7: nieuwe situatie planvoornemen

4.4 Vervoer gevaarlijke stoffen N360

De weg N360 is gelegen op een afstand van circa 200 meter tot de grens van het plangebied. Deze weg maakt onderdeel uit van het Basisnet weg.



Figuur 6 invloedsgebied N360

Over deze weg worden brandbare stoffen en brandbare gassen en toxische vloeistoffen vervoerd.

weg	Risicoplafonds PR 10^{-6} max [m]	PAG-zone Ja/Nee
N360	0	Ja

Tabel 2: relevante gegevens weg

Het invloedsgebied van de weg bedraagt 355 meter en wordt bepaald door een BLEVE-scenario (boiling liquid expanding vapour explosion) ten gevolge van een calamiteit bij het transport van stofcategorie GF3 (LPG). Het invloedsgebied van de N360 ligt deels binnen het plangebied echter buiten het gebied waarin ontwikkelingen plaatsvinden. Gelet hierop is deze risicobron niet relevant.

4.5 Buisleidingen

4.5.1 Hogedrukaardgastransportleidingen

In de nabijheid van het plangebied bevindt zich een hogedrukaardgastransportleiding met een werkdruk van 40 bar of hoger, die relevant is voor externe veiligheid. In onderstaande tabel zijn de gegevens van de relevante leiding opgenomen.

leidingnaam	diameter [mm]	druk [bar]	exploitant
N-508-50	168.3	40	Gasunie

Tabel 8: relevante leidingen

Voor de berekening van het groepsrisico is het invloedsgebied en de begrenzing van het plangebied bepalend.

4.5.2 Invloedsgebied

Het invloedsgebied van de aanwezige buisleiding is in onderstaande tabel vermeld.

leidingnaam	invloedsgebied	
	100% letaal [m]	1% letaal [m]
N-508-50	37	70

Tabel 9: relevante leidingen



Figuur 8 invloedsgedied leiding N-508-50 (geel = 100% letaliteit, bruin = 1% letaliteit) en nieuw relevant deel woongedied Meeroevers

4.5.3 Bevolkingsgegevens

Op basis van de door de leidingexploitant geleverde leidingdata en de begrenzing van het plangebied is in overeenstemming met de Handleiding Bevb (1 juli 2014, versie 2.0) het relevante interessegebied langs de buisleiding vastgesteld..

4.5.4 Bevolking

Op basis van de door de leidingexploitanten geleverde leidingdata en de begrenzing van het plangebied is in overeenstemming met de Handleiding Bevb het relevante interessegebied langs de buisleidingen vastgesteld.

Autonome situatie

In de huidige situatie betreft het plangebied voornamelijk delen van het woongedied Meeroevers. De gegevens over het aantal personen binnen het invloedsgedied zijn afgeleid uit de BAG populatieservice en aangevuld met de autonome situatie voor het gebied Meeroevers van 390 woningen (Notitie Reikwijdte en Detailniveau, 3 oktober 2016).

Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie ligt het nieuwe gedeelte van het woongedied Meeroevers binnen het invloedsgedied van de buisleiding. De ontwikkeling voorziet in 160 woningen (384 personen) die met onderhavig plan mogelijk worden gemaakt. Slechts een deel van deze woningen wordt in het invloedsgedied geprojecteerd (Notitie Reikwijdte en Detailniveau, 3 oktober 2016).

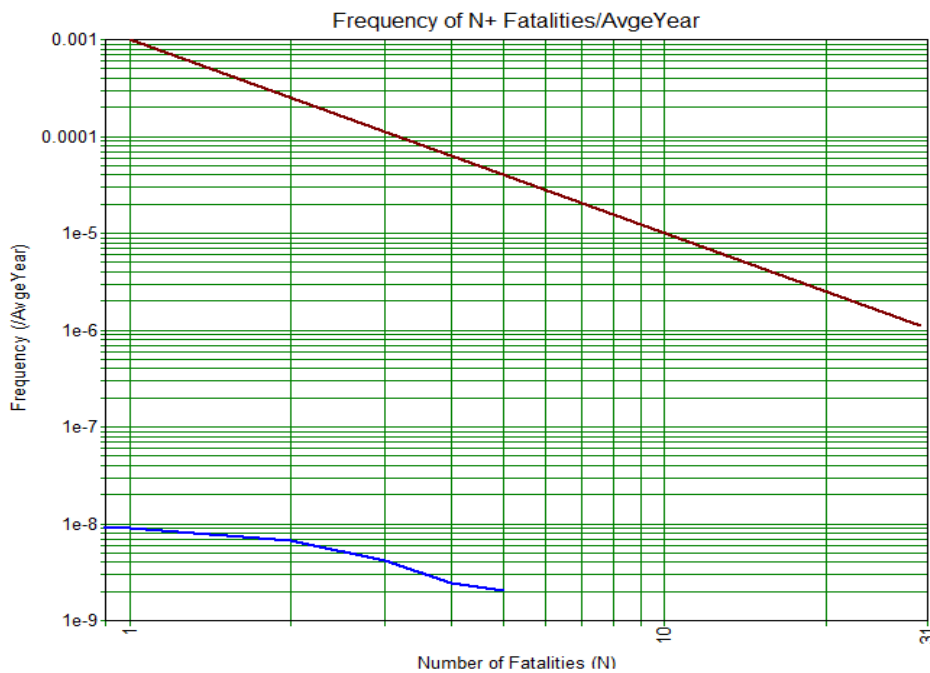
5 Resultaten Risicoanalyse

5.1 Mijnbouwlocatie Eemskanaal

Groepsrisico

Bestemming	Aanwezigheid personen per eenheid of per hectare			Absoluut		Brongegevens
	dag	nacht	eenheid of 1/ha	Dag	Nacht	
wonen Sluis-Oost 925 woningen	1.2	2.4	woning	1110	2220	Handreiking Verantwoording Groepsrisico

Tabel 10: gehanteerde bevolkingsaantallen (afgeleid uit beoogde ontwikkeling/functionies)



Figuur 9 groepsrisicocurve nieuwe situatie

Het groepsrisico neemt als gevolg van de voorgenomen ontwikkelingen niet toe.

5.2 Eemskanaal

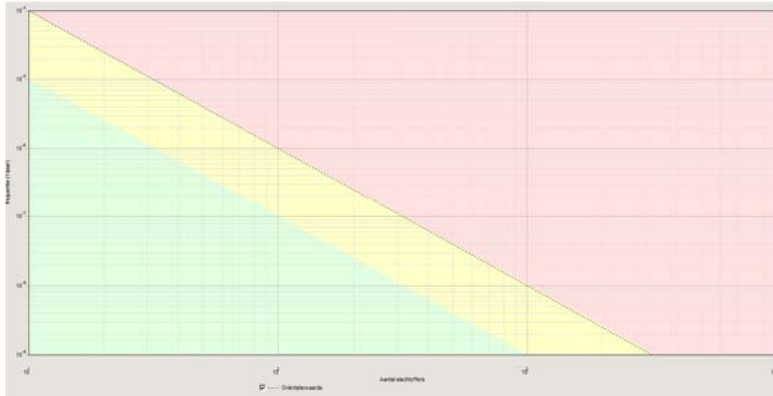
5.2.1 Plaatsgebonden risico

In dit hoofdstuk worden de uitkomsten van de berekeningen naar de risico's van de voor het plangebied relevante transportassen, die zijn uitgevoerd met het programma RBM II, weergegeven.

PR-contour	maximale afstand vanaf de rand van de oever [m]
10 ⁻⁶	niet aanwezig
10 ⁻⁷	niet aanwezig
10 ⁻⁸	0

Tabel 11: maximale afstand van het plaatsgebonden risico vanaf oever Eemskanaal

5.2.2 Groepsrisico



Figuur 10 fN-curve Eemskanaal

Er is geen sprake van een groepsrisico.

5.3 Buisleiding N-508-50

5.3.1 Plaatsgebonden risico

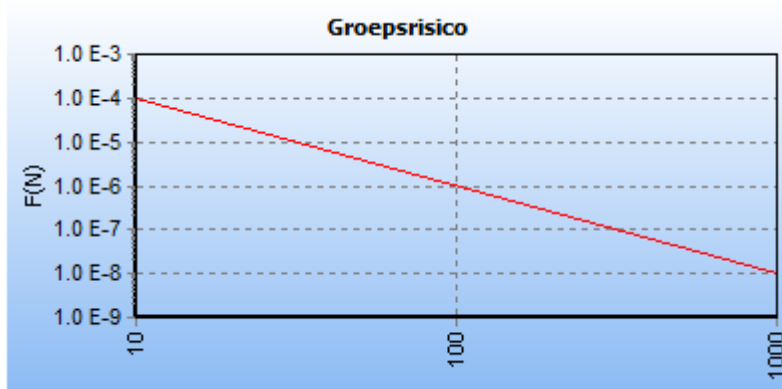
Uit de risicoberekeningen met het programma CAROLA blijkt dat de binnen het plangebied aanwezige ondergrondse aardgasleiding geen PR 10^{-6} contour heeft.

Buisleidingen met een druk tot 40 bar moet rekening worden gehouden met een belemmeringenstrook aan weerszijden van de leiding van 4 meter. Buisleidingen met een druk van 40 bar of meer hebben een belemmeringenstrook van 5 meter. Binnen de belemmeringenstrook mag niet worden gebouwd. Op grond van het Besluit externe veiligheid buisleidingen leveren deze buisleidingen geen knelpunt voor het plaatsgebonden risico (saneringsgeval) op.

5.3.2 Groepsrisico

Van de aardgasleidingen is het groepsrisico met het rekenprogramma CAROLA berekend. Het groepsrisico is gedefinieerd als het risico dat met een leidinglengte van 1 kilometer samenhangt. De mate waarin dit groepsrisico de oriëntatiewaarde nadert (of zelfs overschrijdt), wordt uitgedrukt in een overschrijdingsfactor. Als deze factor kleiner is dan 1, dan wordt de oriëntatiewaarde niet overschreden. Is zij groter dan 1, dan duidt dit op een overschrijding van de oriëntatiewaarde. In onderstaande figuur is de maatgevende kilometer weergegeven.

Op basis hiervan is voor de huidige situatie van de buisleiding N-508-50 onderstaand groepsrisico berekend.



Figuur 11 groepsrisico N-508-50

Het berekende groepsrisico ter hoogte van het plangebied is zo laag, dat het niet zichtbaar is in de fN-curve. De ontwikkeling heeft dan ook geen gevolgen voor het groepsrisico. Onderstaande figuur toont de relevante kilometer buisleiding ter hoogte van het plangebied.



Figuur 12 relevante km buisleiding N-508-50

5.4 Verantwoordingsplicht groepsrisico

Op grond van het Bevi, Bevt en Bevb dient een verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden.

Mijnbouwinstallatie Eemskanaal

Het plangebied ligt deels binnen het invloedsgebied van de mijnbouwinstallatie Eemskanaal. Gelet hierop is op grond van artikel 13 Bevi een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk. Hierbij dient te worden ingegaan op:

- a. de aanwezige en de op grond van het besluit te verwachten dichtheid van personen in het invloedsgebied van de installatie die het groepsrisico mede veroorzaakt, voor zover het invloedsgebied ligt binnen het gebied waarop het besluit betrekking heeft op het tijdstip waarop het besluit wordt vastgesteld;
- b. het groepsrisico per installatie op het tijdstip waarop het besluit wordt vastgesteld en de bijdrage van de in dat besluit toegelaten kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten aan de hoogte van het groepsrisico, vergeleken met de kans op een ongeval met 10 of meer dodelijke slachtoffers van ten hoogste 10^{-5} per jaar, met de kans op een ongeval met 100 of meer dodelijke slachtoffers van ten hoogste 10^{-7} per jaar en met de kans op een ongeval met 1000 of meer dodelijke slachtoffers van ten hoogste 10^{-9} per jaar;
- c. indien mogelijk, de maatregelen ter beperking van het groepsrisico die worden toegepast door degene die de installatie drijft, die dat risico mede veroorzaakt en, indien van toepassing, de voorschriften die zijn verbonden aan de voor de installatie geldende omgevingsvergunning;
- d. indien mogelijk, de maatregelen ter beperking van het groepsrisico die in dat besluit zijn opgenomen;
- e. de voorschriften ter beperking van het groepsrisico die het bevoegd gezag voornemens is te verbinden aan de voor een installatie, die behoort tot een categorie van installaties ten behoeve waarvan dat besluit wordt vastgesteld, te verlenen omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder e, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- f. de voor en nadelen van andere mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen met een lager groepsrisico;
- g. de mogelijkheden en de voorgenomen maatregelen tot beperking van het groepsrisico in de nabije toekomst;
- h. de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp in de installatie die het groepsrisico veroorzaakt of mede veroorzaakt, waarvan de gevolgen zich uitstrekken buiten de installatie;

-
- i. de mogelijkheid van personen die zich bevinden in het invloedsgebied van de inrichting die het groepsrisico veroorzaakt of mede veroorzaakt, om zich in veiligheid te brengen indien in die inrichting een ramp voordoet.

Eemskanaal

De voorgenomen ontwikkelingen vindt plaats op een afstand van ca. 220 meter vanaf het oever van het Eemskanaal. Gelet hierop is op grond van artikel 7 van het Bevt een beperkte verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk, ongeacht of er wel of geen sprake is van een groepsrisico. Hierbij dient te worden ingegaan op:

- a. de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval op het binnenwater en
- b. voor zover dat plan betrekking heeft op nog niet aanwezige kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten, de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op dat binnenwater een ramp voordoet.

Buisleiding N-508-50

Op grond van artikel 12 van het Bevb moet het groepsrisico in de toelichting van het bestemmingsplan worden verantwoord. Het groepsrisico verandert niet en is zodanig laag dat het niet zichtbaar is in de fN-curve. In het bestemmingsplan kan worden volstaan met een beperkte verantwoording wanneer het GR minder dan 10% toeneemt en lager is dan 10% van de oriëntatiewaarde.

Het berekende groepsrisico is lager dan 10% van de oriëntatiewaarde en kan de verantwoording zich hiermee beperken tot de onderdelen artikel 12 lid 1, sub a,b,f, en g van het Bevb en omvat zodoende:

- a. de aanwezige en de op grond van het besluit te verwachten dichtheid van personen in het invloedsgebied van de buisleidingen die het groepsrisico mede veroorzaken.
- b. het groepsrisico per kilometer buisleiding op het tijdstip waarop het besluit wordt vastgesteld en de bijdrage van de in het besluit toegelaten kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten aan de hoogte van het groepsrisico, vergeleken met de lijn die de kans weergeeft op een ongeval met 10 of meer dodelijke slachtoffers van ten hoogste 10^{-4} per jaar en de kans op een ongeval met 100 of meer dodelijke slachtoffers van ten hoogste 10^{-4} per jaar.
- f. de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval.
- g. de mogelijkheden voor personen die zich bevinden in het invloedsgebied van de buisleiding of buisleidingen die het groepsrisico mede veroorzaakt of veroorzaken, om zich in veiligheid te brengen indien zich een ramp of zwaar ongeval voordoet.

5.5 Beschouwing ontwikkelingen Masterplan en Bestemmingsplan Meerstad-Midden 2007

Voor de ontwikkeling van Meerstad is in 2005 een Masterplan opgesteld (zie figuur 13). Dit plan vormde de eerste fase van de planvorming Meerstad. Meerstad bestaat uit een groot meer, groengebieden en bebouwing. Het masterplan dient te worden uitgewerkt in bestemmingsplannen. Het oorspronkelijk masterplan heeft betrekking op een oppervlakte van circa 4000 ha en wordt begrensd door het Eemskanaal, de beide schiereilanden rond de Deense Haven, de A7 en Euvelgunnetracé, natuurontwikkelingsgebied Midden-Groningen. Het masterplan omvat de gebieden Meerstad-Midden, Meerstad-Zuid en Meerstad-Noord.

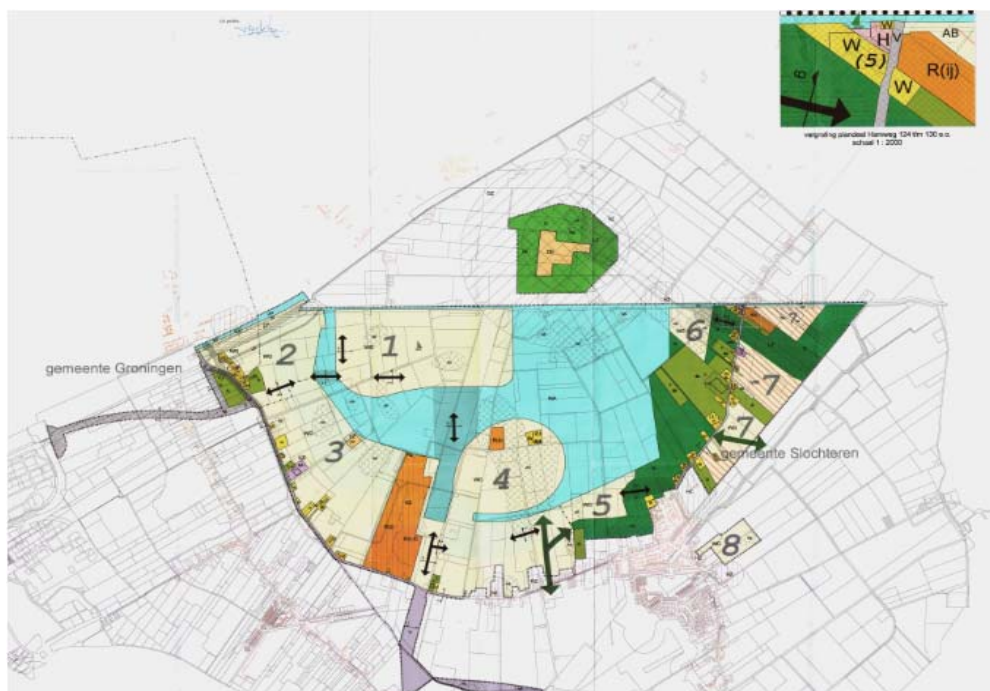
In eerdere m.e.r.-procedures voor Meerstad is aandacht besteed aan de milieueffecten van de ontwikkeling als geheel.

Het bestemmingsplan Meerstad-Midden uit 2007 (zie figuur 14) is het eerste bestemmingsplan dat een deel van de ontwikkeling van Meerstad mogelijk maakt. Een groot gebied van het plan heeft de bestemming nog nader uit te werken gekregen. Het oostelijk deel van dit bestemmingsplan wordt niet meegenomen in het actualisatie bestemmingsplan Meerstad-Midden West, maar wordt wel in deze doorkijk beschouwd (Meerstad-Midden Oost).

Als doorkijk worden de gevolgen voor het omgevingsaspect Externe Veiligheid voor het Masterplan 2005 en het Bestemmingsplan 2007 in dit hoofdstuk inzichtelijk gemaakt. In de beschouwing zijn de ontwikkelingen van Meerstad Noord niet meegenomen aangezien hier geen grootschalige woningbouwontwikkelingen worden voorzien en de invulling die dit gebied krijgt nog niet bekend is.



Figuur 13 Masterplan Meerstad 2005



Figuur 14 plankaart bestemmingsplan Meerstad Midden 2007

5.5.1 Risicovolle inrichtingen

De overige deelgebieden van Meerstad Masterplan en BP Meerstad-Midden (behoudens deelgebied 1, Sluis-Oost zie paragraaf 4.2) liggen buiten het invloedsgebied van de risicovolle inrichting NAM-locatie Eemskanaal.

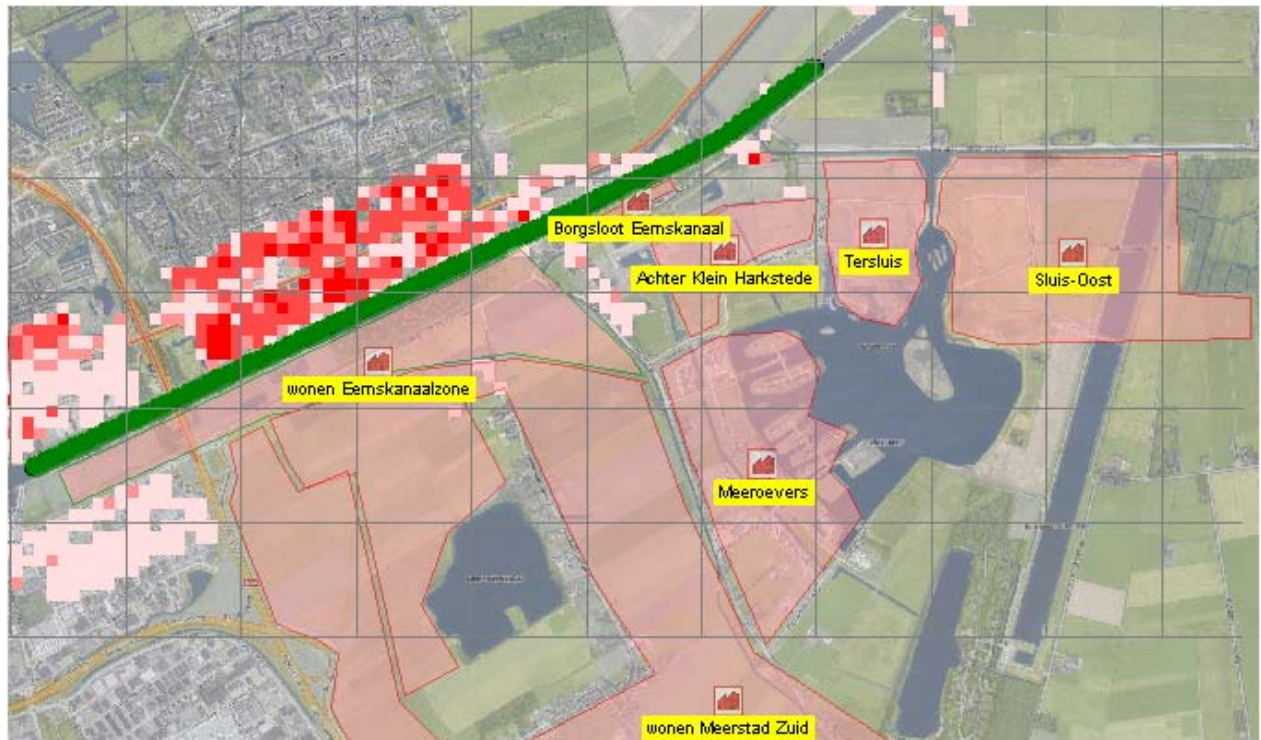
5.5.2 Vervoer gevaarlijke stoffen

Eemskanaal

situatie Masterplan - deelgebieden Meerstad Midden en Meerstad Zuid

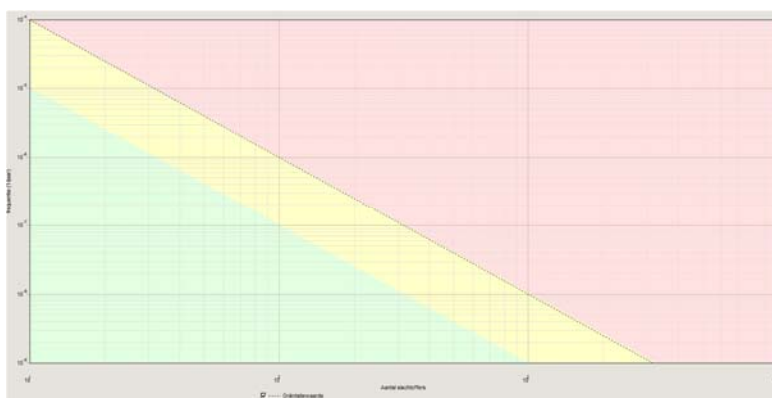
woongebied	aantal woningen/personen-dichtheid	aanwezig dag	aanwezig nacht
wonen Eemskanaalzone	990 woningen	1188	2376
bedrijven	3500	3500	0
wonen Meerstad Zuid	605 woningen	726	1452

Tabel 12 gehanteerd bevolkingsvlakken



Figuur 15 bevolkingsvlakken Masterplan

Bovenstaande ontwikkeling is meegenomen in de risicoberekeningen. Uit deze berekeningen blijkt er geen sprake is van een groepsrisico.



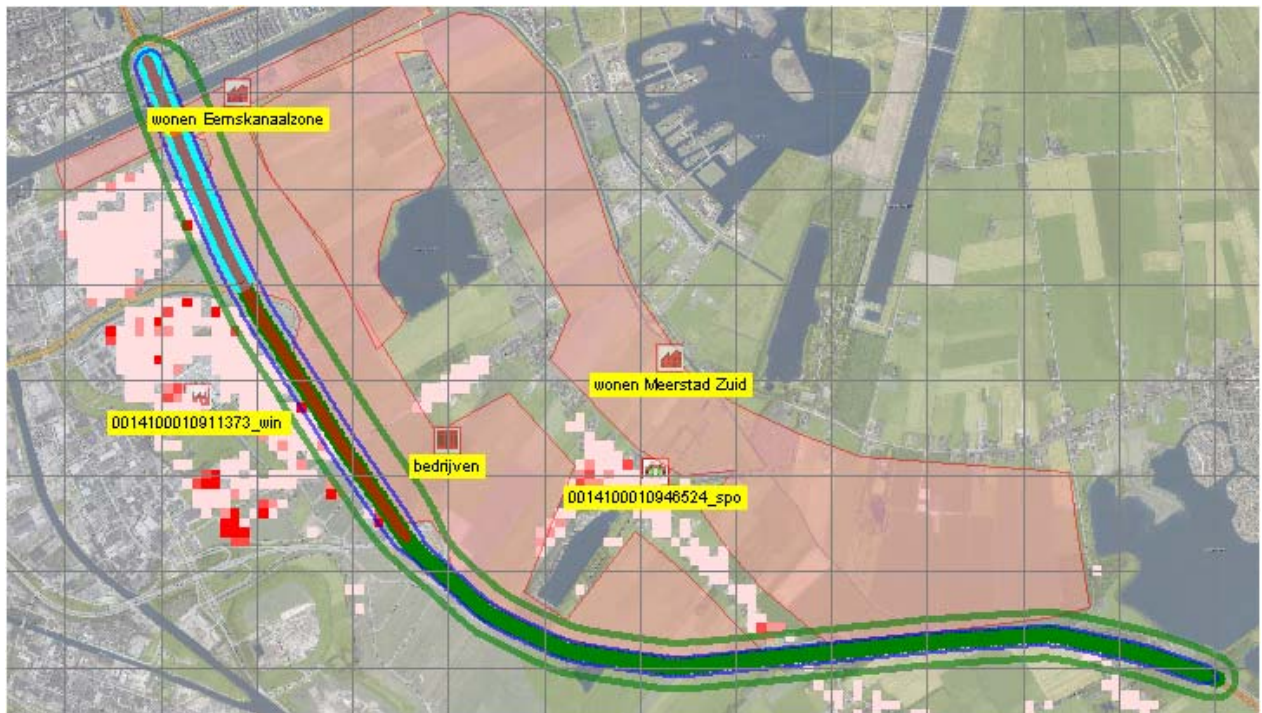
Figuur 16 fN-curve Eemskanaal

Rijksweg A7

situatie Masterplan - deelgebied Meerstad Zuid

woongebied	aantal woningen/personen- dichtheid	aanwezig dag	aanwezig nacht
wonen Eemskanaalzone	990	1188	2376
bedrijven	3500	3500	0
wonen Meerstad Zuid	605 woningen	726	1452

Tabel 13 gehanteerde bevolkingsvlakken



Figuur 17 bevolkingsvlakken Masterplan



Figuur 18 fN-curve N46/A7 bestaand (rode lijn) en toekomstig Masterplan (blauwe lijn)

Bovenstaande ontwikkeling is meegenomen in de risicoberekeningen. Uit deze berekeningen blijkt dat er sprake is van een afname van het groepsrisico. Het groepsrisico ligt onder de oriëntatiewaarde.

Buisleiding

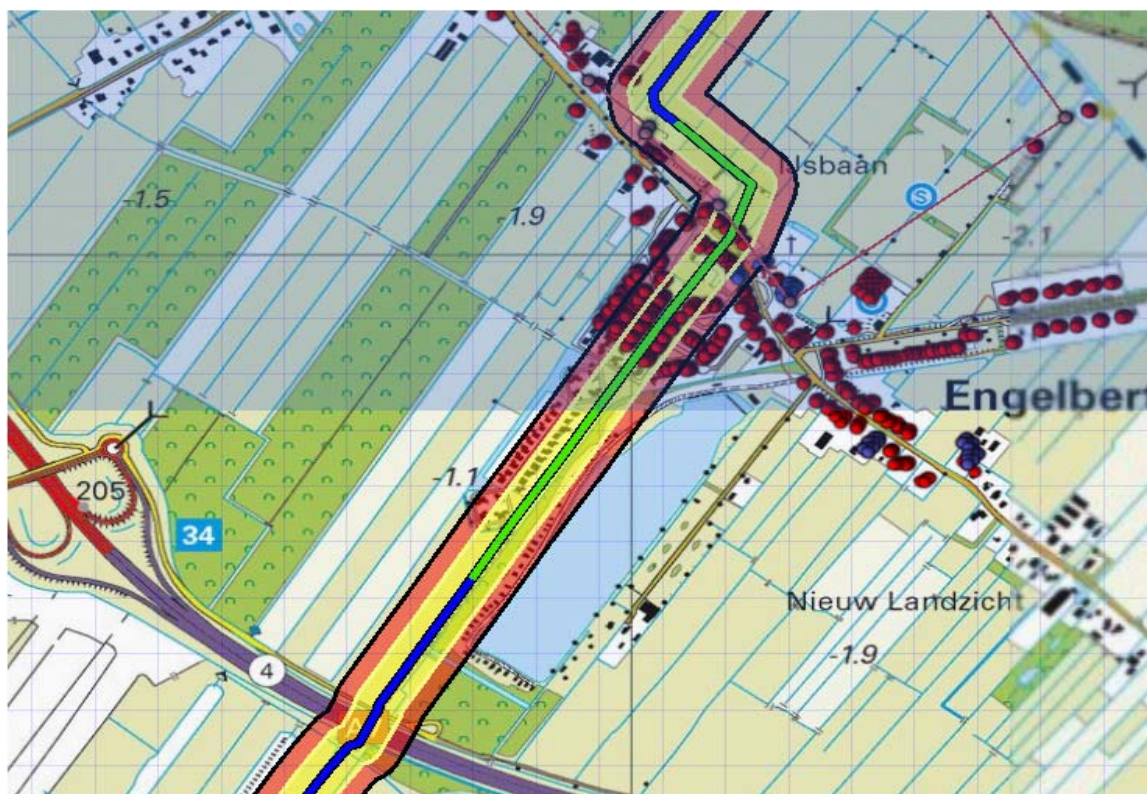
situatie Masterplan - deelgebieden Meerstad Midden en Meerstad Zuid

woongebied	aantal woningen/personen- dichtheid	aanwezig dag	aanwezig nacht
ruim wonen en wonen Eemskanaalzone	990	1188	2376
wonen Meerstad Zuid	1452 pers op 350 ha	2.07 pers/ha	4.1 pers/ha
bedrijven	3500 pers op 180 ha	19.4 pers/ha	0 pers/ha

Tabel 14 gehanteerde bevolkingsvlakken



Figuur 19 fN-curve maatgevend km buisleiding



Figuur 20 maatgevend kilometer buisleiding

Bovenstaande ontwikkeling is meegenomen in de risicoberekeningen. De maatgevende km ligt in het gebied Meerstad-Zuid. Uit deze berekeningen blijkt dat er sprake is van een groepsrisico. Dit groepsrisico wordt echter veroorzaakt door al aanwezige populatie ter hoogte van Engelbert en niet door de ontwikkelingen van het Masterplan. Het groepsrisico ligt onder de oriëntatiewaarde.

situatie Bestemmingsplan Meerstad-Midden - deelgebied Meerstad Oost

Woonvlek 7 waarin 250 woningen worden voorzien ligt binnen het invloedsgebied van een tweetal buisleidingen (A-639 en A-640). Ten behoeve van het voor-ontwerpbestemmingsplan "Meerstad-Noord" d.d. 8-4-2014 zijn de risico's van deze leidingen inzichtelijk gemaakt. Het berekende groepsrisico is nihil. De beoogde ontwikkeling heeft invloed op het bestaande groepsrisico, zal echter niet leiden tot overschrijding van de oriëntatiewaarde.

6 Verantwoording groepsrisico

De Veiligheidsregio Groningen is verzocht om advies uit te brengen over het groepsrisico als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan. Het advies hebben wij op 31 oktober 2016 ontvangen.

6.1 Maatgevende scenario's

Mijnbouwinrichting Eemskanaal

De scenario's die de hoogste bijdrage leveren betreffen lekkage van de gasscrubber en lekkage van de compressor. Het invloedsgebied bedraagt ca. 1023 meter.

Transport gevaarlijke stoffen weg en water

Voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg en water gelden de scenario's uit onderstaande tabel:

stofcategorie	Invloedsgebied [m]	(maatgevend) scenario
LF2	35	plasbrand
GT3	1070	toxische wolk

Tabel 12: scenario per stofcategorie met bijbehorend invloedsgebied

Plasbrand

Het maatgevend scenario is de plasbrand van een zeer brandbare vloeistof als gevolg van het instantaan falen van een binnenvaartschip op een transportroute. Bij het falen van een scheepscompartiment met zeer brandbare vloeistoffen zal een plas ontstaan die bij ontsteking tot een plasbrand leidt. De ontwikkeling van dit scenario vindt zeer snel plaats.

Toxische wolk

Toxische stoffen kunnen vrijkomen als het scheepscompartiment als gevolg van een incident faalt. Hierbij komen toxische stoffen vrij in de vorm van een plas (bij vloeistoffen) of een wolk (bij gassen). Bij een toxische plas zal deze vervolgens (gedeeltelijk) verdampen, waarbij een toxische wolk wordt gevormd. Afhankelijk van de weersomstandigheden en de windrichting kan de wolk richting het plangebied drijven.

Transport gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Het maatgevende scenario bij buisleidingen voor het transport van aardgas onder hoge druk is een leidingbreuk. De kans op een breuk is slechts gering, maar de optredende effecten kunnen groot zijn. Breuken worden vrijwel altijd veroorzaakt door grondwerkzaamheden.

Voor incidenten zijn gebieden van belang:

- invloedsgebied, ook wel 1% letaliteitsgrens;
- 100% letaliteitszone

Voor personen die zich in de 100% letaliteitszone en de 1% letaliteitsgrens bevinden geldt dat zij naar verwachting voldoende beschermd worden wanneer zij zich in een gebouw bevinden. Slachtoffers zullen in dit gebied voornamelijk buiten vallen.

6.2 Personendichtheid in het invloedsgebied van de risicobron

Personendichtheid

In het plangebied zijn woonfuncties voorzien. Ten opzichte van de huidige situatie is er sprake van een toename van het aantal personen.

Omvang groepsrisico

Uit het EV-onderzoek voor de mijnbouwlocatie blijkt dat zowel in de huidige alsook toekomstige situatie het groepsrisico ruim onder de oriëntatiewaarde ligt. Het groepsrisico neemt als gevolg van de vaststelling van het bestemmingsplan niet toe.

Binnen het plangebied zijn woningen bestemd.

6.3 Maatregelen ter beperking van het groepsrisico

Bronmaatregelen

Het nemen van bronmaatregelen is in het kader van een ruimtelijke besluit niet mogelijk. De risico's van de mijnbouwlocatie zijn verwaarloosbaar. Om deze redenen acht de gemeente Groningen het niet nodig dat bronmaatregelen worden genomen.

Ruimtelijke maatregelen

Bij de ruimtelijke invulling van het plan is rekening gehouden met het groepsrisico. Dit heeft ertoe geleid dat het ruimtelijke plan niet leidt tot een toename van het groepsrisico. Om deze reden acht de gemeente Groningen het niet nodig verdere ruimtelijke maatregelen te treffen ter verlaging van het groepsrisico.

6.4 Mogelijkheden voor ontwikkelingen met een lager groepsrisico

Bij de planvorming is externe veiligheid beschouwd, evenals andere ruimtelijke afwegingskaders. Hierdoor kan worden gesteld dat in redelijkheid sprake is van een optimale situatie. Een beschouwing van andere mogelijkheden is derhalve niet aan de orde.

6.5 Bestrijdbaarheid

De bestrijdbaarheid dient op twee aspecten te worden beoordeeld:

I. Bestrijden rampscenario

II. Inrichting van het gebied om bestrijding te faciliteren

Voor de bestrijding van een calamiteit is de inrichting van het gebied van belang. Naast het tijdig aanwezig zijn met voldoende materieel is tevens de bereikbaarheid in algemene zin en de specifieke risicolocatie cruciaal.

Bereikbaarheid calamiteit

Het plangebied als geheel kan door hulpdiensten voldoende snel en in voldoende mate tweezijdig worden bereikt.

Binnen het plangebied bevindt zich wel een aantal zogenaamde doodlopende wegen (= wegen die maar op één manier in en uit te rijden zijn). Voor doodlopende routes geldt een aantal eisen waardoor deze toch een goede bereikbaarheid kunnen borgen.

- Aanwezigheid van een keermogelijkheid. Hierbij moet de wegbreedte minimaal 4,5 meter bedragen.
- Bij afwezigheid van een keermogelijkheid moet de wegbreedte 5,0 meter bedragen.
- Maximale afstand tot het object 40 meter indien niet aan de eisen voor de wegbreedte wordt voldaan.
- Geen vertakkingen.

De meeste toekomstige woongebieden en percelen onbelemmerd en via twee onafhankelijke routes bereikbaar zullen zijn. Hierbij wordt verondersteld dat alle wegen (exclusief de fietspaden) geschikt zijn voor de specifieke kenmerken van brandweervoertuigen. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

- De minimale beschikbare rijstrookbreedte moet minimaal voor 3,25 meter verhard zijn.
- Daarnaast moet de doorgangshoogte minimaal 4,2 meter zijn.
- Verder moet er rekening gehouden worden met de draaicirkel: een bochtstraal moet rijdbaar zijn voor de brandweervoertuigen. Binnenbochtstraal hoogwerker: 5,5 meter, buitenbochtstraal 10 meter.
- Daarnaast is er ook een maximum aan de belasting van een weg. Enige verharding is al snel rijdbaar maar geeft veel problemen in het beheer als hier frequent een brandweervoertuig overheen rijdt. Als richtlijn voor verharding geldt een asbelasting van

10 ton en een totaal gewicht van 30 ton. Dit valt samen met verkeersklasse 30. Als hier niet aan voldaan wordt, zal het beheer toenemen.

- Het tracé van de buisleiding is slechts beperkt bereikbaar voor de hulpdiensten vanwege het beperkt aantal verharde toegangen. Dit beperkt mogelijk het snel en effectief bestrijden van incidenten op het kanaal. Verbetering van de bereikbaarheid van het leidingtracé is wenselijk, maar dit valt buiten de reikwijdte van dit bestemmingsplan.
- Het Eemskanaal en de N360 zijn voldoende snel en in voldoende mate tweezijdig bereikbaar.

De bereikbaarheid van het plangebied goed. Delen van het plangebied moeten nog worden ingericht. Veiligheidsregio Groningen adviseert om de nog uit te werken gebieden in het kader van de geplande woningbouw tweezijdig bereikbaar te maken voor hulpvoertuigen conform bovengenoemde voorwaarden. De handleiding 'Bereikbaarheid en Bluswatervoorzieningen' (B&B¹) geldt hierbij als uitgangspunt. Veiligheidsregio Groningen wordt hierbij graag betrokken.

Bluswatervoorziening

Het plangebied kent drie typen gebieden:

1. Gebieden met bestaande bebouwing (voorbeeld 'Meeroevers'). Hier zijn voldoende bluswatervoorzieningen aanwezig in de vorm van ondergrondse brandkranen en/of waterwinplaatsen nabij open water. Deze voorzieningen zijn in het verleden gerealiseerd in afstemming met de veiligheidsregio.
2. Gebieden zonder bebouwing, waarvan de uitwerking al bekend is (voorbeeld 'Tersluis'). Hier ontbreken op dit moment bluswatervoorzieningen. De veiligheidsregio heeft echter al geadviseerd op de geplande ontwikkelingen. Hier zullen bluswatervoorzieningen worden gerealiseerd conform de gemaakte afspraken.

Gebieden waarvan de uitwerking op dit moment nog niet exact bekend is (voorbeeld: 'Achter Klein Harkstede'). Hier zijn op dit moment geen bluswatervoorzieningen aanwezig en voor deze gebieden zijn ook geen concrete afspraken gemaakt met de Veiligheidsregio. Een deel van deze gebieden zal later worden gebruikt voor wonen.

Primair

Op grond van het Bouwbesluit 2012 (artikel 6.30, eerste lid) moeten gebouwen en andere bouwwerken een toereikende bluswatervoorziening hebben. De bluswatervoorziening moet bereikbaar en betrouwbaar zijn, dus ook bij droogte of vorst. De benodigde capaciteit voor de primaire bluswatervoorziening bij bestaande bouw bedraagt minimaal 60 m³ per uur, te meten aan het einde van de vulslang. Bij nieuwbouw kan in overleg met de brandweer voor de eerste inzet met één tankautospuiter veelal worden volstaan met een capaciteit van 30 m³ per uur.

In delen van het plangebied zal open water beschikbaar zijn als bluswatervoorziening. Voorwaarde hiervoor is wel dat het water voor de hulpdiensten bereikbaar is via opstelplaatsen. De hiervoor geldende eisen zijn opgenomen in het advies van de Veiligheidsregio.

Langs de N360, de buisleiding en het Eemskanaal zijn geen bluswatervoorzieningen aanwezig. Dit betekent dat voor het bestrijden van grote incidenten groot watertransport benodigd is. Hiervoor geldt een opkomst- en opbouwtijd van minimaal een half uur. Hierdoor is een calamiteit met gevaarlijke stoffen mogelijk niet snel en effectief te beheersen. Dit leidt tot een verhoogde kans op slachtoffers. Maatregelen om de bestrijdbaarheid langs het Eemskanaal, de buisleiding of de N360 te verbeteren, vallen echter buiten de strekking van het voorliggende plan.

Voor incidenten met een aardgastransportleiding geldt verder dat een gasbrand niet geblust mag worden in verband met explosiegevaar. Dit bemoeilijkt het snel en effectief bestrijden van een gasbrand. De brandweer zal zich voornamelijk richten op het bestrijden van secundaire branden en het assisteren bij het ontruimen van de gevarezone.

Veiligheidsregio Groningen adviseert om alle nieuwbouwlocaties en nog uit te werken gebieden in het kader van de toekomstige ontwikkelingen te voorzien van adequate bluswatervoorzieningen conform bovengenoemde voorwaarden. Het Bouwbesluit 2012 (artikel 6.30) en de handleiding B&B gelden hierbij als uitgangspunt. Veiligheidsregio Groningen wordt hierbij graag betrokken.

¹ Handleiding 'Bereikbaarheid en bluswatervoorziening regio Groningen', Veiligheidsregio Groningen, juli 2013.

6.6 Zelfredzaamheid

Inrichting om de zelfredzaamheid te kunnen faciliteren

Het plangebied is beoordeeld op de mate van zelfredzaamheid van personen. Hierbij is het fysieke vermogen beoordeeld, zoals geestelijke en/of lichamelijke beperkingen van groepen personen. Hieruit blijkt het volgende:

In de invloedsgebieden van de risicobronnen bevinden zich geen objecten waarbij sprake is van langdurig verblijf van groepen verminderd zelfredzame personen, zoals kleine kinderen, zieken en ouderen. Het plan voorziet ook niet in de realisatie van dergelijke objecten. De gebruikers van het plangebied vormen een gemiddelde bevolkingsgroep uit de samenleving, die over het algemeen als zelfredzaam wordt beschouwd.

Het aspect zelfredzaam vermogen geeft geen aanleiding tot het treffen van maatregelen.

Ontvluchtingsmogelijkheden

Het plangebied en de directe omgeving daarvan bieden voldoende vluchtmogelijkheden, die loodrecht van de risicobronnen weggeleid.

Het aspect ontvluchtingsmogelijkheden geeft geen aanleiding tot het treffen van maatregelen.

Alarmeringsmogelijkheden

Het plangebied ligt buiten het sirenebereik van het bestaande WAS. Alarmering zal daarom op een andere manier plaats moeten vinden. Eind 2012 is NL-Alert geïntroduceerd. Met NL-Alert kan de overheid mensen in een rampgebied en in de directe omgeving van een (dreigende) noodsituatie met een tekstbericht informeren via de eigen mobiele telefoon. Hierdoor is en blijft een snelle alarmering in het wijzigingsgebied mogelijk.

De veiligheidsregio adviseert om de bevolking bij een ramp op een andere wijze te alarmeren dan via het bestaande WAS (bijvoorbeeld via NL-Alert, televisie, radio, geluidswagen, enz.).

6.7 Conclusie

Alles overwegende wordt geconcludeerd dat vanuit oogpunt van externe veiligheid verantwoord is om het bestemmingsplan "Meerstad-Midden West" vast te stellen. Het restrisico is in dit kader aanvaardbaar.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan Meerstad-Midden West met identificatienummer NL.IMRO.0014.BP568MeerstadMidW-vo01 van de gemeente Groningen

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen

1.3 aan-huis-verbonden beroep

het beroepsmatig uitoefenen van activiteiten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en/ of de daarbij behorende aan-, uit- en bijgebouwen kan worden uitgeoefend, mits:

- a. het beroep door de bewoner van het pand wordt uitgeoefend, en
- b. de woonfunctie in overwegende mate intact blijft, en
- c. waarbij het beroep een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft, die met de woonfunctie in overeenstemming is

1.4 aanbouw

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw

1.5 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden

1.6 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft

1.7 aangebouwd bijgebouw

een bijgebouw dat is aangebouwd aan een hoofdgebouw, een aan- of uitbouw van dat hoofdgebouw of een ander aangebouwd bijgebouw bij dat hoofdgebouw

1.8 additionele voorzieningen

gebouwde of ongebouwde voorzieningen en functies, die een onderdeel vormen van en ondergeschikt zijn aan een bestemming of functie, hieronder onder meer begrepen ontsluitingsstructuren

1.9 agrarisch bedrijf

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het houden van dieren en/of het telen van gewassen, uitgezonderd maneges, kwekerijen, boomkwekerijen, houtteelt en bosbouw

1.10 agrarisch dienstverlenend bedrijf

een niet-industrieel bedrijf uitsluitend of overwegend gericht op het verrichten van werkzaamheden voor de levering, opslag of verwerking van goederen en/of de levering van diensten, uitsluitend of overwegend ten behoeve van agrarische bedrijven, zoals loonwerkbedrijven, bedrijven ter onderhoud en reparatie van landbouwmachines en landbouwwerktuigen en fouragehandels

1.11 archeologische waarden

de aan een gebied toegekende waarden in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische relictten

1.12 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde

1.13 bebouwingspercentage

een op de verbeelding of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van een bouwperceel, dat ten hoogste mag worden bebouwd

1.14 bebouwingssoort

een binnen een bestemming in de bouwregels nader onderscheiden bebouwingssoort, bijvoorbeeld bedrijfsgebouwen, aangebouwde bedrijfswoningen, aanbouwen, vrijstaande bijgebouwen etc

1.15 bedrijf

elke vorm van activiteit of organisatie waarbij of waarin personen voor zichzelf, voor derden of in dienst van derden, structureel en/of met een zekere regelmaat inkomensvormende activiteiten verrichten of activiteiten die in de regel inkomensvormend zijn, ongeacht of dit gebeurt binnen een private, publieke, commerciële, maatschappelijke of anders gerichte organisatie, ongeacht of de activiteiten al dan niet in loondienst worden verricht en ongeacht of daarmee een volledig inkomen wordt verworven. Als één bedrijf kunnen worden aangemerkt meerdere op één locatie gehuisveste bedrijven die functioneel en organisatorisch zeer nauw verbonden zijn en die zich ruimtelijk gezien als één geheel manifesteren

1.16 bedrijfsgebouw

een gebouw, dat hoofdzakelijk dient voor de uitoefening van een bedrijf, met inbegrip van een eventuele in dat gebouw ingebouwde bedrijfswoning

1.17 bedrijfsvloeroppervlakte

de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een functie die wordt gebruikt voor een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke

1.18 bedrijfswoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is

1.19 bestaand bouwwerk

bouwwerken die bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan

1.20 bestaand gebruik

gebruik dat bestaat ten tijde van het van kracht worden van de betreffende gebruiksbepaling

1.21 bestaande afwijking

bestaand bouwwerk of bestaand gebruik dat in overeenstemming was met het voor de inwerkingtreding van dit plan geldende plan, inbegrepen het overgangsrecht van dat plan, en dat in strijd is met dit plan; dan wel bouwwerken die bestonden op 1 mei 2000

1.22 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak

1.23 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming

1.24 bijgebouw

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw, dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw; en dat behoort bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw

1.25 boomkwekerij

een bedrijfsactiviteit gericht op het voortbrengen van beplantingsgewassen, zoals bos- en haagplantsoen, laan- en parkbomen, vruchtbomen, rozenstruiken, sierconiferen, overige sierheesters, een en ander in de vorm van vollegrondsteelt dan wel containerteelt

1.26 bosbouw

het ontwikkelen c.q. permanent in stand houden van een min of meer natuurlijke levensgemeenschap van planten en dieren, waarin boomvormende soorten aspect-bepalend zijn, met een oppervlakte van groter dan 10 are

1.27 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk

1.28 bouwgrens

de grens van een bouwvlak

1.29 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, kapverdieping en dakopbouw ten behoeve van technische voorzieningen

1.30 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten

1.31 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel

1.32 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten

1.33 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

1.34 caravan

een kampeermiddel op wielen, geen kampeerauto zijnde, dat, zonder te worden uiteengenomen of gesplitst in meerdere delen, in zijn geheel op zijn eigen wielen verplaatst kan worden

1.35 cultuurgrond

grasland en akkerbouwgronden, met uitzondering van kwekerijen, boomkwekerijen, houtteelt en bosbouw

1.36 dagrecreatie

het verblijf voor recreatieve doeleinden buiten de eerste woning zonder dat er een overnachting elders mee gepaard gaat

1.37 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw of een overkapping

1.38 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten 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

1.39 drijvende woning

een woning waarvan de drijvende fundering door middel van een sputpaal of andere verbinding vast is verankerd met de waterbodem of de wal en die daardoor niet horizontaal over het water kan worden verplaatst, zodanig dat sprake is van een omgevingsvergunningplichtig bouwwerk

1.40 erf

het al dan niet bebouwde perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw

1.41 erotisch getinte vermaaksfunctie

een vermaaksfunctie, die is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal

1.42 essentiële voorzieningen

de voorzieningen die minimaal nodig zijn om een woning zelfstandig te kunnen bewonen: een privé woon- en/of slaapvertrek, een keuken of kookhoek, een toilet en een bad- en/of douchegelegenheid

1.43 evenement

voor publiek toegankelijke verrichting op, in ieder geval, het gebied van kunst, ontwikkeling, ontspanning sport of vermaak, alsmede grootschalige herdenkingsplechtigheden, tentoonstellingen, optochten, kermissen, circussen, filmopnamen en feesten

1.44 (extensief) dagrecreatief medegebruik

een (extensief) dagrecreatief medegebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan, zoals wandelen, fietsen, paardrijden, kanoën, het gebruik van een vissteiger of een picknickplaats of een naar de aard daarmee gelijk te stellen medegebruik

1.45 gebouw

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

1.46 gebruiksoppervlakte woonfunctie:

de oorspronkelijke vloeroppervlakte binnen de bouwmuren bepaald volgens NEN 2580 met dien verstande dat daarbij aangebouwde bergingen, garages en andere niet voor bewoning geschikte ruimtes niet worden meegeteld

1.47 geluidsbelasting:

de geluidsbelasting vanwege een weg, een industrieterrein en/of een spoorweg

1.48 geluidsgevoelige objecten

woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen, als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder en elk ander gebouw waar gedurende een langere periode van de dag mensen verblijven

1.49 geluidszoneringplichtige inrichting

een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld

1.50 geprojecteerd object

een gebouw of bouwwerk dat nog niet is opgericht of een terrein waarvan een functie nog niet is gerealiseerd, terwijl dat bouwwerk of die functie ingevolge een vigerend bestemmingsplan, uitwerkingsplan, wijzigingsplan of een verleende vrijstelling had kunnen worden gerealiseerd

1.51 gesloten oppervlakteverharding

een gebonden verharding zoals asfalt en gestort beton, niet bestaande uit afzonderlijk opneembare elementen (klinkers, betonplaten, grind)

1.52 gewone bouwwerken

bouwwerken, geen gebouw zijnde

1.53 grondgebonden agrarische bedrijfsvoering

een agrarische bedrijfsvoering die hoofdzakelijk niet in gebouwen plaatsvindt

1.54 hindergevoelig gebouw

geluidgevoelig gebouw

1.55 hindergevoelige functie

geluidgevoelige functies en/of objecten van verblijfsrecreatie

1.56 hindergevoelige objecten

hindergevoelige gebouwen en/of hindergevoelige functies

1.57 hogere grenswaarde

een maximale waarde voor de geluidbelasting, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval is vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder c.q. het Besluit geluidhinder voor of bij de vaststelling van het plan, een wijzigingsplan of een uitwerkingsplan

1.58 hoofdgebouw

gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.59 hoofdverblijf

de plaats waar een persoon gedurende een jaar het merendeel van de nachten doorbrengt en waar het sociale leven van deze persoon zich afspeelt

1.60 horeca - 1

horecabedrijven gericht op het verstrekken van etenswaren, in hoofdzaak voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van zwak- en niet-alcoholische dranken zoals cafetaria's, snackbars, lunchrooms, grillrooms, shoarmazaken, broodjeszaken en daarmee vergelijkbare horecabedrijven

1.61 horeca - 2

horecabedrijven gericht op het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken, zoals restaurants, bistro's en daarmee vergelijkbare horecabedrijven

1.62 horeca - 3

horecabedrijven gericht op het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, met eventueel daaraan ondergeschikt het verstrekken van etenswaren of maaltijden voor gebruik ter plaatse, zoals (eet)café's, met uitzondering van discotheken en nachtclubs

1.63 horeca - 4

horecabedrijven gericht op het verstrekken van dranken voor consumptie ter plaatse, waarbij het doen beluisteren van overwegend elektrisch versterkte muziek of het gelegenheid geven tot dansen een wezenlijk onderdeel vormen, zoals discotheken, alsmede horecabedrijven gericht op het verstrekken van dranken en kleine etenswaren voor gebruik ter plaatse, ook tussen 02.00 en 06.00 uur, zoals nachtclubs en automatieken

1.64 horeca - 5:

horecabedrijven gericht op het verstrekken van logies met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden of dranken voor gebruik ter plaatse, zoals hotels en pensions

1.65 horecabedrijf

een bedrijf of instelling, waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie

1.66 houtteelt

het bedrijfsmatig voortbrengen van hout en bosproducten op gronden die hiervoor tijdelijk (maximaal 40 jaar) worden gebruikt

1.67 huishouden

persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan; daaronder niet begrepen kamerverhuur

1.68 huisvesting in verband met mantelzorg

huisvesting in of bij een woning van één huishouden van maximaal twee personen, van wie ten minste één persoon mantelzorg verleent aan of ontvangt van een bewoner van de woning

1.69 intensieve ligzone

een ligzone met meer voorzieningen dan die nodig zijn om te kunnen aanleggen en aanmeren en de toegang tot de vaartuigen te regelen, bijvoorbeeld sanitair, werfactiviteiten, stallingsmogelijkheden of een beperkte horecafunctie

1.70 intensieve veehouderij

niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering die is gericht op het houden van dieren, zoals rundveemesterij (met uitzondering van vetweiderij), varkens-, vleeskalver-, pluimvee- of pelsdierhouderij of een combinatie van deze bedrijfsvormen, alsmede naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijfsvormen

1.71 jachthaven

een faciliteit gericht op het verschaffen van ligplaatsen aan meerdere vaartuigen, met meer voorzieningen dan die nodig zijn om te kunnen aanleggen en aanmeren en de toegang tot de vaartuigen te regelen, bijvoorbeeld sanitair, werfactiviteiten, stallingsmogelijkheden of een beperkte horecafunctie

1.72 kamerverhuur

ruimte(n) in een (deel van een) gebouw die geschikt is (zijn) of geschikt te maken is (zijn) voor (nacht)verblijf, niet zijnde een logiesfunctie als bedoeld in het Bouwbesluit of niet zijnde een (zelfstandige) woonruimte als bedoeld in de Huisvestingswet, ongeacht de duur van het verblijf en al dan niet tegen betaling

1.73 kamerverhuurpand

een gebouw of een deel van een gebouw, niet zijnde een meervoudige woning of een logiesgebouw, met vier of meer woonvertrekken bedoeld voor de huisvesting van verschillende personen die ieder voor zich een zelfstandige huishouding voeren en essentiële woonvoorzieningen delen

1.74 kampeermiddel

een tent, tentwagen, kampeerauto of (sta)caravan, of enig ander onderkomen, voertuig, gewezen voertuig of gedeelte daarvan, allen voor zover zij geheel of gedeeltelijk blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf; tot een kampeermiddel wordt ook gerekend een bijzettentje bij het kampeermiddel

1.75 kantoor

een ruimte die dient voor de uitoefening van administratieve, boekhoudkundige, financiële, organisatorische en/of zakelijke dienstverlening - niet zijnde detailhandel - al dan niet met een publiekgerichte baliefunctie

1.76 kap

een door tenminste één hellend dakvlak begrensd dak dat meer dan 50% van de bovenste vloerlaag van de onderliggende verdieping omvat

1.77 kas

een gebouw, waarvan de wanden en het dak geheel of grotendeels bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal, dienend tot het kweken van vruchten, bloemen of planten

1.78 kleinschalige bedrijfsmatige activiteit

bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in of bij een woning met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend

1.79 korrelgrootte

de in de voorgevel van een gebouw gemeten pandbreedte dan wel de maat van de verticale geleding van de voorgevel van een gebouw, afgeleid van de gemiddelde pandbreedte in de straatwand

1.80 kwekerij

een bedrijfsactiviteit gericht op het voortbrengen van een of meer soorten gewassen door middel van vollegrondsteelt, containerteelt en/of anderszins, waarbij per geteelde gewassoort een beperkte oppervlakte geteeld wordt en waarbij gewasbewerkingen en oogstwerkzaamheden slechts in beperkte mate gemechaniseerd worden uitgevoerd

1.81 kwelvoorziening

een waterstructuur of een zone met daarin een waterstructuur, dienende ter voorkoming van wateroverlast door kwel vanwege een oppervlaktewater in een vanaf dat oppervlaktewater achter de kwelvoorziening gelegen gebied, en ter bevordering van de waterkwaliteit

1.82 ligplaats

een plaats in het water, die door een woonschip, een bedrijfs-, recreatie- of beroepsvaartuig voor een langere periode wordt ingenomen ten behoeve van een gebruik ter plaatse of waar het vaartuig (gewoonlijk) wordt gestald gedurende de periode dat het niet wordt gebruikt voor deelname aan het vaarverkeer

1.83 ligplaatszone

een faciliteit gericht op het verschaffen van ligplaatsen aan meerdere vaartuigen, met alleen die voorzieningen die nodig zijn om te kunnen aanleggen en aanmeren en de toegang tot de vaartuigen te regelen, zoals steigers, meerpalen en dergelijke. Onder een ligplaatszone worden niet begrepen ligplaatsen voor ten hoogste één recreatievaartuig bij een woning of een bedrijf, met daarbij een tweede ligplaats voor een open boot of kano met een lengte van maximaal 5 meter. Onder een ligplaatszone wordt evenmin begrepen een jachthaven

1.84 ligzone

een faciliteit gericht op het verschaffen van ligplaatsen aan meerdere vaartuigen. Hieronder worden niet begrepen ligplaatsen behorende bij en op of direct grenzend aan het perceel van een woning of een bedrijf, voor zover er op of bij dat perceel ten hoogste één ligplaats voor een recreatievaartuig is met daarbij desgewenst een tweede ligplaats voor een open boot of kano met een lengte van maximaal 5 meter

1.85 logies met ontbijt

het verstrekken van gelegenheid tot overnachting met ontbijt als toeristisch-recreatieve voorziening in een woning en ondergeschikt aan de woonfunctie

1.86 maatschappelijke dienstverlening

het geheel van diensten die de overheden aan hun burgers leveren, alsmede het verlenen van maatschappelijke diensten, medische dienstverlening, psychosociale zorg, onderwijs, kinderdagopvang, sociaal-culturele voorzieningen, voorzieningen van levensbeschouwelijke aard, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie en speelterreinen, evenwel met uitzondering van een seksinrichting

1.87 maatvoeringsgrens

een op de verbeelding aangegeven lijn, die de grens aanduidt van een maatvoeringsvlak

1.88 maatvoeringsvlak

een op de verbeelding geheel of gedeeltelijk door maatvoeringsgrenzen omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waarop bebouwingsregelingen van eenzelfde aard van toepassing zijn

1.89 manege

een bedrijfsactiviteit in hoofdzaak gericht op (het bieden van gelegenheid tot) recreatief en/of educatief gebruik van paarden en/of op het stallen van paarden voor derden

1.90 mantelzorg

zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt gegeven aan een hulpbehoevende door één of meerdere leden van diens directe omgeving, waarbij de zorgverlening direct voortvloeit uit de sociale relatie

1.91 meergeneratiewoning

een geschakelde, zelfstandige wooneenheid met inpandigse verbinding voor ouderen of mensen met een beperking en hun familie waarbij de familie mantelzorg verleent

1.92 meervoudige woning

een woning bestemd dan wel geschikt voor bewoning door meer dan één huishouden, vanwege het in meervoud aanwezig zijn van alle essentiële woonvoorzieningen, waarbij de essentiële woonvoorzieningen voor een huishouden niet behoeven te worden gedeeld met een ander huishouden, zich niet in één ruimte bevinden met essentiële woonvoorzieningen van een ander huishouden en vanuit de woning bereikbaar zijn zonder privé-vertrekken van een ander huishouden te moeten doorkruisen

1.93 NEN

door de Stichting Nederlands Normalisatie-instituut uitgegeven norm

1.94 niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering

een agrarische bedrijfsvoering die hoofdzakelijk in gebouwen plaatsvindt

1.95 noodwaterberging

de incidentele, tijdelijke opvang van al dan niet gebiedsvreemd water in het plangebied door verhoging van het meerpeil met ten hoogste 50 centimeter teneinde wateroverlast of overstrooming in het plangebied of elders te voorkomen

1.96 onderbouw

een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,20 meter boven peil is gelegen

1.97 ondergeschikte functie

een functie die qua omvang en uitstraling ondergeschikt is aan een op dezelfde plaats voorkomende (hoofd)functie, maar indien dat in de bestemmingsomschrijving niet expliciet is aangegeven aan die functie niet ten dienste hoeft te staan c.q. daar functioneel mee verbonden hoeft te zijn

1.98 openbaar toegankelijk gebied

weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer

1.99 overkapping

elk bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een voor mensen toegankelijke oppervlakte overdekt

1.100 peil

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang
- b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw
- c. indien in of op het water wordt gebouwd: het wateroppervlak

1.101 perceelsgrens

de bouwperceelgrens

1.102 platte afdekking

een horizontale afdekking of een afdekking onder een hoek van maximaal 5 graden met het horizontale vlak

1.103 productiegebonden detailhandel

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

1.104 prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding

1.105 reclameobject

bouwwerk of werk opgericht en/of in stand gehouden met het doel te functioneren als of als drager van reclame-uitingen

1.106 recreatief medegebruik

een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve medegebruik is toegestaan

1.107 relatie

een figuur dat twee afzonderlijk weergegeven delen van een bouwvlak met elkaar verbindt, zodanig dat voor toepassing van de regels sprake is van één bouwvlak

1.108 resterende bebouwingsruimte

de oppervlakte van het gedeelte van een krachtens de plankaart of een voorschrift toegelaten bebouwd oppervlak voor een bebouwingssoort, voorzover dat toegelaten oppervlak nog niet door aanwezige bebouwing van die soort is ingenomen

1.109 risicovolle inrichting

een inrichting, bij welke ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten

1.110 seksinrichting

de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar

1.111 silo

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, ten behoeve van de opslag van goederen

1.112 standplaats voor straathandel

- a. het vanaf een vaste plaats op een openbare en in de openlucht gelegen plaats te koop aanbieden, verkopen of afleveren van goederen dan wel aanbieden van diensten;gebruikmakend van fysieke middelen, zoals een kraam, een wagen of een tafel;
- b. door anderszins goederen uit te stallen of uitgesteld te hebben om deze te koop aan te bieden, te verkopen of af te leveren

1.113 standplaats voor woonwagen

een kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten

1.114 straatmeubilair

de op of bij de weg behorende bouwwerken, zoals verkeersborden, wegbebakening, bewegwijzeringen, verkeersgeleiders, parkeermeters, informatie- en reclameborden, zitbanken, bloemen plantenbakken, afvalbakken, rijwielstandaards, kunstobjecten, gedenktekens en hiermee naar aard en omvang vergelijkbare bouwwerken

1.115 strijdig evenement

een evenement dat vanwege duur, frequentie, aard en/of omvang niet past binnen de ter plaatse geldende bestemming(en)

1.116 terugkerend evenement

een met een zekere regelmaat of in een bepaald patroon terugkerend evenement

1.117 uitbouw

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw

1.118 verbeelding

de verbeelding van het bestemmingsplan Meerstad-Midden West, met het identificatienummer NL.IMRO.0014.BP568MeerstadMidW-vo01

1.119 verblijfsrecreatie

het verblijf voor recreatieve doeleinden buiten de eerste woning, waarbij tenminste één overnachting wordt gemaakt, met uitzondering van overnachtingen bij familie en kennissen

1.120 verplaatsbaar gebouw

een gebouw dat in zijn geheel of in delen verplaatsbaar is, met inbegrip van direct of indirect daaraan verbonden ondergeschikte aanbouwtjes, luifels en soortgelijke bouwwerken, ook als deze op zich niet verplaatsbaar zijn

1.121 voorerf

gedeelte van het erf voor de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan

1.122 voorgevel

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw, of indien een perceel met meerdere zijden aan een weg grenst, de als zodanig door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel

1.123 voorkeursgrenswaarde

de bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder

1.124 waterwoning

een drijvende woning of een woning die is gebouwd in het water en rondom door water wordt omgeven

1.125 werk

een werk, geen bouwwerk zijnde

1.126 winkel

een gebouw, dat een ruimte omvat, welke door zijn indeling kennelijk bedoeld is te worden gebruikt voor de detailhandel

1.127 woning

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

1.128 woon-werkcombinaties

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

1.129 woonhuis

een gebouw, dat één woning omvat, dan wel twee of meer naast elkaar en/of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat, en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid kan worden beschouwd

1.130 woonschip

een schip, niet zijnde een drijvende woning, uitsluitend of hoofdzakelijk als woning gebruikt of tot woning bestemd

1.131 woonwagen

voor permanente bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst

1.132 zakelijke dienstverlening

het verlenen van diensten, al dan niet in een kantoorgebouw, op administratief, financieel en juridisch gebied, alsmede op het gebied van de informatie- en communicatietechnologie, de verhuur en handel in onroerend goed, architecten-, onderzoeks-, marketing-, uitzend- en beveiligingsbureaus en daarmee naar de aard vergelijkbare vormen van dienstverlening

1.133 zelfstandige woning

de kleinste binnen één of meer panden gelegen en voor woondoeleinden geschikte eenheid van gebruik die in functioneel opzicht zelfstandig is

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 lengte, breedte en diepte van een gebouw

tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevelvlakken en / of de buitenkant dakoverstek en/of het hart van de gemeenschappelijke scheidingsmurenmaten buitenwerks, waarbij uitstekende delen van ondergeschikte aard tot maximaal 0,5 meter buiten beschouwing blijven

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen

2.3 horizontale diepte van een gebouw

de lengte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de naar de weg gekeerde gevel

2.4 de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel

2.5 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak

2.6 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk

2.7 de inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen

2.8 de hoogte van een bouwlaag

de hoogte tussen de bovenkanten van boven elkaar gelegen vloeren, of tussen bovenkant vloer en vlakke afdekking, welke hoogte niet meer mag bedragen dan in de bouwregels is bepaald

2.9 de afstand tot de (zijdelingse) perceelgrens

tussen de (zijdelingse) grenzen van een bouwperceel en enig punt van een op dat bouwperceel voorkomend gebouw, waar die afstand het kortst is

Voor zover op de verbeelding niet anders is aangegeven, wordt de vaststelling van afmetingen bepaald door middel van meting op de kaart, met dien verstande dat:

- a. de maatbepaling tot op 1 meter nauwkeurig geschiedt, en
- b. 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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een agrarisch bedrijf met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, met uitzondering van een intensieve veehouderij;
- b. productiegebonden detailhandel;
- c. een bedrijfswoning met bijbehorende bijgebouwen;
- d. cultuurgrond met bijbehorende paden, sloten en werken;
- e. infrastructurele voorzieningen zoals deze bestonden op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan;
- f. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen, aan- en afvoeren van water;
- g. behoud, herstel en ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden zoals die ter plaatse voorkomen;

met daaraan ondergeschikt:

- h. het gebruik van gronden voor een paardenbak ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenbak';
- i. wegen en paden;
- j. groenvoorzieningen;
- k. nutsvoorzieningen;
- l. water;
- m. speelvoorzieningen;
- n. extensieve dagrecreatie;

met de daarbij behorende verhardingen, tuinen, erven en additionele voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemene bouwregels

- a. Er zijn uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 3.1 genoemde doeleinden.
- b. Gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen een bouwvlak, met uitzondering van kassen.
- c. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd op minimaal 3 meter achter het voorerf.
- d. Per bouwvlak mogen uitsluitend gebouwen en overkappingen worden gebouwd ten behoeve van maximaal 1 agrarisch bedrijf.
- e. Het aantal bedrijfswoningen per bestemmingsvlak is maximaal 1.
- f. De maatvoering van de gebouwen mag niet meer c.q. minder bedragen dan in het volgende bouwschema is bepaald:

Gebouws oort				(graden)	vel hoofdg ebouw en verleng de daarva n (m)	(m)
Kassen	200	4	7			
Aangebou wde bedrijfswo ning	200	5,75	14	35		
Vrijstaand e bedrijfsw oning	200	3,75	9	35		
Aan- en uitbouwen en aangebou wde bijgebouw en	50, of indien de nog resterende bebouwingsrui mte voor de bedrijfswo ning groter is dan 50, de resterende bebouwingsrui mte	3	6		3	
Vrijstaand e bijgebou wen	50	3	6		3	
Overkappi ngen	400		5,5			
Overige gebouwen	3.500	4,5	14	15		5

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

Functie van een bouwwerk	Toegestaan buiten bouwvlak?	Maximale oppervlakte (m ²)		Maximale bouwhoogte (m)	
		Per bouwwerk	gezaamenlijk	Binnen bouwvlak	Buiten bouwvlak
mestsilo's (inclusief afdekking)	nee	-	750 m ²	7,50	-
sleufsilos	nee	-	-	2	-
overige silos	nee	-	25 m ²	7,50	-
erf- en terreinafscheidingen	ja	-	-	2	1,50
palen en masten m.u.v. reclameobjecten	nee	-	-	9	-

overige bouwwerken, geen gebouw zijnde	nee	-	-	5	-
--	-----	---	---	---	---

3.3 Nadere eisen

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

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

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 3.2.1 onder b voor het oprichten van agrarische bouwwerken van ondergeschikte aard buiten het bouwvlak, zoals melk- en schuilstallen, met dien verstande dat:
 1. de inhoud maximaal 100 m³ bedraagt;
 2. de goothoogte maximaal 2,75 meter bedraagt; en
 3. de bouwhoogte maximaal 4,50 meter bedraagt;
- b. lid 3.2.1 onder b en toestaan dat een vrijstaand bijgebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen niet meer bedraagt dan de oppervlakte van het bouwvlak;
- a. lid 3.2.1 onder b en toestaan dat een hoofdgebouw gedeeltelijk, en een aanbouw, een uitbouw of een aangebouwd bijgebouw geheel of gedeeltelijk buiten het bouwvlak worden gebouwd, mits de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen niet meer bedraagt dan de oppervlakte van het bouwvlak;
- b. lid 3.2.1 onder g voor het vergroten van de maximum goothoogte van een bedrijfsgebouw of bedrijfswoning tot maximaal 5,5 meter;
- c. lid 3.2.1 onder g voor een gedeeltelijk platte afdekking van bedrijfsgebouwen tot maximaal 50 m²;
- d. lid 3.2.2 voor het oprichten van palen en masten buiten het bouwvlak met een bouwhoogte van maximaal 6 meter;
- e. lid 3.2.2 voor het oprichten van de daar bedoelde overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, met een bouwhoogte van maximaal 7,5 meter.

3.4.2 Voorwaarden voor afwijking

Afwijken van de regels met toepassing van lid 3.4.1 is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

3.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met dit bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden buiten het bouwvlak ten behoeve van de realisering van mestbassins of andere werken of bouwwerken voor de opslag van mest, waaronder mestzakken;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van intensieve veehouderij;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bewoning anders dan als een bedrijfswoning;
- e. het gebruik van de gronden voor recreatief nachtverblijf;
- f. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning.

Onder strijdig gebruik wordt niet verstaan het gebruik van een deel van de bedrijfsgebouwen voor ambachtelijk bedrijf, agrarisch dienstverlenend bedrijf, de verkoop van agrarische producten en/of berging van caravans en boten c.q. opslagdoeleinden, mits de agrarische functie de hoofdfunctie van de gezamenlijk bedrijfsgebouwen op het betreffende perceel blijft.

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Agrarisch' wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen', mits:

- a. de agrarische bedrijfsfunctie ter plaatse is beëindigd;
- b. de wijziging alleen wordt toegepast voor bestaande, als zodanig bestemde, agrarische opstallen en bedrijfswoningen en het omliggende erf;
- c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. het straat en bebouwingsbeeld;
 2. de woonsituatie;
 3. de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden en bouwwerken.

Artikel 4 Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bestaande bedrijven en bedrijven die zijn genoemd in de categorieën 1 en 2 van de bij dit plan behorende Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten, met uitzondering van geluidszoneringsplichtige en risicovolle inrichtingen;
- b. productiegebonden detailhandel;
- c. een terrein voor opslag, ter plaatse van de aanduiding 'opslag';
- d. één bedrijfswoning, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
met daaraan ondergeschikt:
 - e. wegen, fiets- en voetpaden;
 - f. groenvoorzieningen;
 - g. nutsvoorzieningen;
 - h. parkeervoorzieningen;
 - i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;met de daarbijbehorende:
 - j. additionele voorzieningen, waaronder speelvoorzieningen en bruggen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemene bouwregels

- a. Er zijn uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 4.1 genoemde doeleinden.
- b. Een bedrijfswoning mag uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'.
- c. Als binnen een bestemmingsvlak een bouwvlak is aangegeven mogen gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- d. De afstand tussen een bedrijfswoning en de weg is minimaal de bestaande afstand.
- e. Voor gebouwen en overkappingen gelden de in het schema vermelde maten en percentages, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'opslag' geen gebouwen mogen worden gebouwd.

Gebouws oort	Maximum oppervlakte (m ²)	Maximale goothoogte (m)	Maximale bouwhoogte (m)	Minimale dakhelling (graden)	Afstan d tot voorge vel hoofd gebou en verlen gde daarva n (m)	Afstan d tot zijdelin gse percee lgrens (m)
Aangebou wde bedrijfswon ing	200	5,75	14	35		

Vrijstaande bedrijfswoning	300	3,75	9	35		
Aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen	50, of indien de nog resterende bebouwingsruimte voor de bedrijfswoning groter is dan 50, de resterende bebouwingsruimte	3	6		3	
Overkappingen	100		5			
Overige gebouwen	950	5,5	14	15		5

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

- De bouwhoogte van palen en masten is maximaal 8 meter.
- Voor perceel- en erfafscheidingen geldt dat uitsluitend vergunningvrije bouwwerken zijn toegestaan.
- De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is maximaal 5 meter.

4.3 Nadere eisen

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

- de woonsituatie;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.1 onder d voor het vergroten van de maximum goothoogte van een hoofdgebouw tot maximaal 6 meter.

4.4.2 Voorwaarden voor afwijking

Afwijken van de regels met toepassing van lid 4.4.1 is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de woonsituatie;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met dit bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven, behorende tot een andere categorie dan die welke volgens lid 4.1 onder a. zijn toegestaan;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, anders dan productiegebonden detailhandel;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bewoning anders dan als een bedrijfswoning;
- d. het gebruik van de gronden voor recreatief nachtverblijf;
- e. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning.

4.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Bedrijf' wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen', mits de bedrijfsfunctie ter plaatse is beëindigd en geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden en bouwwerken.

Artikel 5 Bedrijf - Delfstoffenexploitatiegebied

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Delfstoffenexploitatiegebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de opsporing, winning, behandeling en transport van delfstoffen;
- b. met de daarbij behorende additionele voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemene bouwregels

- a. Er zijn uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 5.1 genoemde doeleinden.
- b. De bouwhoogte van gebouwen is maximaal 15 meter.
- c. De bouwhoogte van een brandvlampijp is maximaal 65 meter.
- d. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is maximaal 30 meter.
- e. In afwijking van het bepaalde in de voorgaande leden, mogen, voorzover het de gronden betreft die worden omringd door gronden met de bestemming 'Woongebied - Uit te werken', alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht tot een maximale bouwhoogte van 10 meter.

5.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met dit bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- de opslag van aan hun gebruik onttrokken voer- of vaartuigen, werktuigen of machines of onderdelen daarvan, verpakkingsmaterialen, bouwmaterialen, bagger en grondspecie, afval, puin, grind of brandstoffen, anders dan in verband met normaal onderhoud of ter verwezenlijking van de bestemming.

Artikel 6 Bedrijf - Nutsvoorziening

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Nutsvoorziening' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een schakelstation;
- b. overige nutsvoorzieningen;
- c. wegen en groenvoorzieningen;
- d. additionele voorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemene bouwregels

Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 6.1 genoemde doeleinden.

6.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte is maximaal 5 meter.

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen is maximaal 2,50 meter;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, is maximaal 10 meter.

6.3 Nadere eisen

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

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

6.4 Afwijken van de bouwregels

6.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2.3 en toestaan dat de bouwhoogte wordt verhoogd tot maximaal 4 meter.

6.4.2 Voorwaarden voor afwijking

Afwijken van de regels met toepassing van lid 6.4.1 is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;

- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de milieusituatie;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 7 Gemengd - 1

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. een woning, al dan niet in combinatie met:
 1. aan-huis -beroepen;
 2. logies met ontbijt, met dien verstande dat deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en ten dienste van deze functie maximaal twee (slaap)kamers voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt;
- b. zakelijke dienstverlening;
- c. maatschappelijke dienstverlening;
- d. bedrijven onder de milieucategorieën 1 en 2 die zijn genoemd in de bij de regels behorende Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten hieronder niet begrepen geluidszoneringsplichtige inrichtingen en risicovolle inrichtingen;
- e. behoud en herstel van de hoofdvorm van karakteristieke en beeldbepalende panden, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';

met daaraan ondergeschikt:

- f. groenvoorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. verhardingen;
- j. parkeervoorzieningen;

met de daarbij behorende tuinen, erven en additionele voorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemene bouwregels

- a. Er zijn uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 7.1 genoemde doeleinden.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' mag de uitwendige hoofdvorm, bestaande uit oppervlakte, goot- en bouwhoogte en dakhelling, van de zodanig aangeduide (delen van) gebouwen, niet meer dan 10% afwijken van de bestaande maatvoering.
- c. Gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- d. Woningen mogen uitsluitend als hoofdgebouw of onderdeel van een hoofdgebouw (in pandig) worden gebouwd.
- e. De goot- en bouwhoogte en dakhelling van gebouwen en overkappingen mogen niet meer c.q. niet minder bedragen dan in het volgende bouwschema is bepaald, tenzij ter plaatse anders is aangeduid, met dien verstande dat:
 1. bij een platte afdekking de bouwhoogte maximaal de goothoogte is;
 2. topgevels, lijstgevels, dakkappellen en schoorstenen hiervan zijn uitgezonderd.

Goothoogte (m)	Bouwhoogte (m)	Dakhelling (graden)
3	10	min 30° en max 60°

- f. Maximaal 300 m² van het bebouwd oppervlak mag worden gebruikt voor de (bedrijfs)woning inclusief bijbehorende bijgebouwen.
- g. Per bouwvlak is maximaal 1 woning toegestaan.
- h. De afstand tussen gebouwen en/of overkappingen op een bouwperceel is minimaal 1 meter, tenzij de gebouwen en/of overkappingen aaneen worden gebouwd.
- i. De afstand tussen een woning en andere geluidsgevoelige objecten en de weg is minimaal de

bestaande afstand.

7.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van aan-en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de in het schema vermelde maten:

	Maximum oppervlakte (m ²)	Maximum goothoogte (m)	Maximum bouwhoogte (m)	Afstand achter de voorgevel van een hoofdgebouw en het verlengde daarvan (m)
Aan-, uit- en bijbouwen	100	3,5, goothoogte aanbouw is maximaal de bouwhoogte van de begane grondverdieping van het hoofdgebouw + 0,2 meter	6, bouwhoogte aanbouw is maximaal de bouwhoogte van het hoofdgebouw	3
Overkappingen	100	3,5		3

7.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

- De bouwhoogte van palen en masten is maximaal 8 meter.
- Voor perceel- en erfafscheidingen geldt dat uitsluitend vergunningvrije bouwwerken zijn toegestaan.
- De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is maximaal 5 meter.

7.3 Nadere eisen

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

- de karakteristieke hoofdvorm van gebouwen;
- de woonsituatie;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

7.4 Afwijken van de bouwregels

7.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- lid 7.2.1 onder b voor een grotere afwijking van de bestaande maatvoering in samenhang met de in lid 7.6 genoemde vergunning en voldaan wordt aan de overige bouwregels die ter plaatse van toepassing zijn;
- lid 7.2.1 onder e voor het vergroten van de maximum goothoogte van een hoofdgebouw tot maximaal 6 meter;
- lid 7.2.1 onder e en toestaan dat de goothoogte van een hoofdgebouw maximaal 4,50 meter bedraagt;
- lid 7.2.2 ten behoeve van gehele of gedeeltelijke vervanging van één of meerdere bijgebouwen en overkappingen waarvan de gezamenlijke oppervlakte meer bedraagt dan 100 m², door één of

meerdere vrijstaande bijgebouwen, met dien verstande dat:

1. de vervanging bijdraagt aan een aanmerkelijke verbetering van de landschappelijke situatie ter plaatse waarbij voorzien wordt in een goede landschappelijke inpassing;
2. de vervanging van de bebouwing uitsluitend is bedoeld ten behoeve van de doeleinden genoemd in lid 7.1 sub a tot en met e;
3. met de vervanging een vermindering (sanering) van de oppervlakte plaatsvindt, voor zover die oppervlakte meer bedraagt dan 100 m² tot een oppervlakte van 50% van het meerdere.

7.4.2 Voorwaarden voor afwijking

Afwijken van de regels met toepassing van lid 7.4.1 is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

7.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met dit bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven, behorende tot een andere categorie dan die welke volgens lid 7.1 onder a zijn toegestaan;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, anders dan productiegebonden detailhandel;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bewoning anders dan als een bedrijfswoning;
- d. het gebruik van de gronden voor recreatief nachtverblijf, tenzij het recreatief nachtverblijf betreft zoals genoemd in lid 7.1;
- e. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning.

7.6 Sloopvergunning

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' is het geheel of gedeeltelijk slopen van gebouwen zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning verboden.
- b. Het bepaalde onder a. is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:
 1. het normale onderhoud betreffen;
 2. die op basis van het voorheen geldende plan niet vergunningplichtig waren en die reeds in uitvoering waren ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
 3. mogen worden uitgevoerd krachtens een ten tijde van de inwerkingtreding van het plan reeds verleende omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk.
- c. De in lid a. genoemde vergunning wordt alleen verleend indien:
 1. de bebouwing vanwege ernstige gebreken niet in stand kan worden gehouden of waaraan dermate hoge kosten van herstel zijn verbonden, zonder dat door de overheid een financiële tegemoetkoming kan worden gedaan, dat instandhouding redelijkerwijze niet kan worden gevegd.
 2. de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het gebouw kan worden hersteld en/of
 3. het delen van het gebouw of bijgebouwen betreft die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken en door sloop daarvan geen aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt.

Artikel 8 Gemengd - 2

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een informatiecentrum;
 - b. een havenkantoor;
 - c. een clubgebouw;
 - d. horeca tot en met categorie 3 en 5;
- met daaraan ondergeschikt:
- e. groenvoorzieningen;
 - f. nutsvoorzieningen;
 - g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - h. verhardingen;
 - i. parkeervoorzieningen;
 - j. een extensieve ligzone voor maximaal 25 recreatievoertuigen;
- met de daarbij behorende tuinen, erven en additionele voorzieningen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemene bouwregels

- a. Er zijn uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 8.1 genoemde doeleinden.
- b. Er mag uitsluitend een gebouw op of in het water worden gebouwd.
- c. De bouwhoogte van een gebouw is maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte.

8.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. De bouwhoogte van steigers en terrassen bedraagt maximaal 1,5 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte van toegangssteigers tussen de wal en de gevel maximaal 3 meter mag bedragen.
- b. De bouwhoogte van palen en masten is maximaal 8 meter.
- c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is maximaal 5 meter.

8.3 Nadere eisen

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

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

8.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met dit bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bewoning;
- b. het gebruik van de gronden voor recreatief nachtverblijf;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor functies die niet zijn genoemd in lid 8.1.

8.5 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 8.1 voor het gebruik van gebouwen voor dienstverlening, maatschappelijke dienstverlening of zakelijke dienstverlening mits:

- a. geen onevenredige aantasting van plaats vindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, waterfunctie en waterwoningen;
- b. er in voldoende parkeerplaatsen wordt voorzien op eigen erf of binnen het haventerrein en de omliggende bestemming Groen - 1.

Artikel 9 Groen - 1

9.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. groenvoorzieningen;
 - b. bermen en beplantingen;
 - c. recreatieve voorzieningen;
 - d. fiets- en voetpaden;
 - e. ontsluitingswegen;
 - f. nutsvoorzieningen;
 - g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - h. parkeervoorzieningen;
 - i. recreatieve voorzieningen en horeca tot en met categorie 3, ter plaatse van de aanduiding 'horeca';
 - j. voorzieningen behorende bij een ligplaatszone, ter plaatse van de aanduiding 'haven';
- met daarbij behorende additionele voorzieningen, zoals een tewaterlaatplaats voor boten.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemene bouwregels

Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend bouwwerken toegestaan ten behoeve van de in lid 9.1 genoemde doeleinden.

9.2.2 Gebouwen

- a. Op deze gronden mogen uitsluitend gebouwen van openbaar nut, zoalsabri's, telefooncellen, transformatorhuisjes, gasreducerstations, verzamelcontainers voor flessen, oud papier en dergelijke en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes en bouwwerken tot een maximale inhoud van 200 m³ worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 5 meter.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a mogen ter plaatse van de aanduiding 'horeca' gebouwen ten behoeve van recreatieve voorzieningen en horeca van categorie 1, 2 en 3 worden gebouwd, waarvoor de volgende bouwregels gelden:
 1. de bouwhoogte van gebouwen is maximaal 10 meter;
 2. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen is maximaal 1.200 m².

9.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. De bouwhoogte van licht- en vlaggenmasten mag maximaal 10 meter bedragen;
- b. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 6 meter bedragen.

9.3 Afwijken van de bouwregels

9.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.2.2 onder a ten behoeve van een schuilstal.

9.3.2 Voorwaarden voor afwijking

Afwijken van de regels met toepassing van lid 9.3.1 is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

9.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met dit bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- het gebruik van de gronden voor recreatief nachtverblijf.

Artikel 10 Groen - 2

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. onbebouwde tuinen, niet ingericht ten dienste van het gebruik van een gebouw;
- c. natuur;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. fiets- en voetpaden;
- f. met daarbij behorende additionele voorzieningen.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Algemene bouwregels

Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 10.1 genoemde doeleinden.

10.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte maximaal 3 meter mag bedragen.

Artikel 11 Groen - 3

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. afscherpende groenvoorzieningen;
- b. natuur;
- c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. fiets- en voetpaden;
- e. met daarbij behorende additionele voorzieningen.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Algemene bouwregels

Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 11.1 genoemde doeleinden.

11.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte maximaal 3 meter mag bedragen.

Artikel 12 Maatschappelijk

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke dienstverlening;
 - b. speelvoorzieningen;
- met daaraan ondergeschikt:
- c. wegen, fiets- en voetpaden;
 - d. groenvoorzieningen;
 - e. nutsvoorzieningen;
 - f. parkeervoorzieningen;
 - g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- met de daarbijbehorende:
- h. additionele voorzieningen, waaronder speelvoorzieningen en bruggen.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Algemene bouwregels

- a. Er zijn uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 12.1 genoemde doeleinden.
- b. Gebouwen mogen uitsluitend gebouwd worden binnen een bouwvlak;
- c. De bouw- en goothoogte van de gebouwen binnen het bouwvlak mogen ten hoogste de ter plaatse aangeduide 'maximum bouwhoogte (m)' bedragen.
- d. In afwijking van het bepaalde onder b mogen gebouwen van ondergeschikte aard, zoals een fietsenberging en dergelijke, buiten het bouwvlak worden gebouwd tot een gezamenlijke oppervlakte van 50 m² per bouwperceel met een bouwhoogte van maximaal 3,5 meter mits gesitueerd achter het (verlengde van) de voorgevel van de gebouwen binnen het bouwvlak.

12.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. De bouwhoogte van palen en masten is maximaal 8 meter.
- b. De bouwhoogte van perceel- en erfafscheidingen is maximaal 2 meter.
- c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is maximaal 5 meter.

12.3 Nadere eisen

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

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

12.4 Afwijken van de bouwregels

12.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 12.2.1 onder b en toestaan dat een gebouw gedeeltelijk buiten een bouwvlak wordt gebouwd, mits:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen buiten het bouwvlak niet meer dan 100 m² bedraagt;
- b. de maatvoering van de gebouwen buiten het bouwvlak niet meer bedraagt dan is toegestaan voor de bijbehorende bebouwing binnen het bouwvlak, tot een bouwhoogte van maximaal 9 meter.

12.4.2 Voorwaarden voor afwijking

Afwijken van de regels met toepassing van lid 12.4.1 is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

12.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met dit bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van detailhandel;
- c. het gebruik van gronden voor andersoortige opvang dan kinderopvang en peuterspeelzaalwerk;
- d. het hebben van reclame-uitingen die geen betrekking hebben op de op het perceel plaatsvindende niet wederrechtelijke activiteiten.

Artikel 13 Natuur

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de natuurwetenschappelijke en de landschappelijke waarden;
- b. water en waterhuishoudkundige doeleinden, exclusief noodwaterberging;
- c. voorzieningen ten behoeve van toekomstige noodwaterberging;
- d. agrarisch medegebruik;
- e. extensief dagrecreatief medegebruik en educatief medegebruik;
- f. openbare nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende additionele voorzieningen.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Algemene bouwregels

Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan ten behoeve van de in lid 13.1 genoemde doeleinden.

13.2.2 Gebouwen

Op deze gronden mogen uitsluitend gebouwen van openbaar nut en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes en bouwwerken tot een maximale inhoud van 200 m³ worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 5 meter.

13.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. De bouwhoogte van licht- en vlaggenmasten mag maximaal 10 meter bedragen.
- b. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 6 meter bedragen.

Artikel 14 Sport - Manege

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport - Manege' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- cultuurgrond;
 - een manege;
 - horecavoorzieningen ten dienste van het manegebedrijf;
 - detailhandel in ruitersportartikelen;
- met de daarbij behorende additionele voorzieningen.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Algemene bouwregels

- Er zijn uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 14.1 genoemde doeleinden.
- Per bestemmingsvlak is maximaal 1 bedrijfswoning toegestaan.
- Per bouwvlak mogen uitsluitend gebouwen worden gebouwd ten behoeve van niet meer dan 1 manege.
- Gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd.
- De afstand tussen een bedrijfswoning en de weg is minimaal de bestaande afstand.
- Voor gebouwen en overkappingen gelden de in het schema vermelde maten en percentages.

Gebouws oort	Maximum oppervlakte (m ²)	Maximale goothoogte (m)	Maximale bouwhoogte (m)	Minimale dakhellin g (graden)	Afstand tot voorgevel hoofdgeb ouw en verlengd e daarva n (m)	Afstan d tot zijdelin gse percee lgrens (m)
Aangebou wde bedrijfswon ing	200	5,75	14	35		
Vrijstaand e bedrijfsw oning	300	3,75	9	35		
Aan- en uitbouwen en aangebou wde bijgebouwe n	50, of indien de nog resterende bebouwingsruimt e voor de bedrijfswoning groter is dan 50, de resterende bebouwingsruimt e	3	6		3	
Overkappi ngen	200		5			
Overige gebouwen	-	4,5	14	15		5

Alle gebouwen gezamenlijk	2.500					
---------------------------	-------	--	--	--	--	--

14.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

- (sleuf)silo's zijn niet toegestaan buiten het bouwvlak;
- vlaggenmasten en antennemasten zijn niet toegestaan buiten het bouwvlak;
- de maatvoering van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, mag niet meer bedragen dan in het volgende bouwschema is bepaald:

Functie van een bouwwerk	Maximale oppervlakte (m ²)		Maximale bouwhoogte (m)	
	Per bouwwerk	gezamenlijk	Binnen bouwvlak	Buiten bouwvlak
mestsilo's (inclusief afdekking)	-	300	7,50	-
sleufsilo's	-	-	2	-
overige silo's	30	30	10	-
erf- en terreinafscheidingen	-	-	2	1,5
palen en masten m.u.v. reclameobjecten	-	-	9	6
overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde	-	-	5	5

14.3 Nadere eisen

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

- de woonsituatie;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

14.4 Afwijken van de bouwregels

14.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- lid 14.2.1 onder d en toestaan dat een vrijstaand bijgebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen niet meer bedraagt dan de oppervlakte van het bouwvlak;
- lid 14.2.1 onder d en toestaan dat een hoofdgebouw gedeeltelijk, en een aanbouw, een uitbouw, een aangebouwd bijgebouw of een overkapping geheel of gedeeltelijk buiten het bouwvlak worden gebouwd, mits de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen niet meer bedraagt dan de oppervlakte van het bouwvlak;
- lid 14.2.1 onder f voor het vergroten van de maximum goothoogte van een bedrijfsgebouw of

- bedrijfswoning tot maximaal 5,5 meter;
- d. lid 14.2.1 onder f voor een gedeeltelijk platte afdekking van bedrijfsgebouwen tot maximaal 50 m².

14.4.2 Voorwaarden voor afwijking

Afwijken van de regels met toepassing van lid 14.4.1 is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

14.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met dit bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden buiten het bouwvlak ten behoeve van de realisering van mestbassins of andere werken of bouwwerken voor de opslag van mest, waaronder mestzakken;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van intensieve veehouderij;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bewoning anders dan als een bedrijfswoning;
- d. het gebruik van de gronden voor recreatief nachtverblijf;
- e. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning.

Artikel 15 Verkeer

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, fiets- en voetpaden;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. nutsvoorzieningen;
- d. bermen, taluds, groenvoorzieningen;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. geluidwerende voorzieningen;

met de daarbij behorende additionele voorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen, verkeersvoorzieningen en geluidwerende voorzieningen.

Het aantal rijbanen van de wegen bedraagt met uitzondering van voorsorteervakken ten hoogste twee.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Algemene bouwregels

Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 15.1 genoemde doeleinden.

15.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt dat de bouwhoogte maximaal 10 meter mag bedragen.

Artikel 16 Verkeer - Verblijfsgebied

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonstraten;
- b. fiets- en voetpaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. speelvoorzieningen
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. geluidwerende voorzieningen;
- i. standplaatsen voor straathandel, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - standplaats';

met de daarbij behorende additionele voorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen, verkeersvoorzieningen en geluidwerende voorzieningen.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Algemene bouwregels

Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan ten behoeve van de in lid 16.1 genoemde doeleinden.

16.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt dat de bouwhoogte maximaal 10 meter mag bedragen.

Artikel 17 Water

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water en waterhuishoudkundige doeleinden, waaronder mede begrepen een kwelvoorziening ter voorkoming van wateroverlast binnen andere doeleinden alsmede ter bevordering van de waterkwaliteit in het hele gebied, noodwaterberging hieronder niet begrepen;
- b. voorzieningen ten behoeve van toekomstige noodwaterberging;
- c. scheepvaartverkeer;
- d. oeverstroken en eilandjes, bermen en groenvoorzieningen;
- e. medegebruik ten behoeve van natuur;
- f. recreatief medegebruik, waaronder fiets- en voetpaden;
- g. ligplaatsen voor recreatievaartuigen;
- h. steigers bij woningen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - steiger 1' en 'specifieke bouwaanduiding - steiger 2';
- i. bermen en groenvoorzieningen;
- j. een extensieve ligzone voor maximaal 50 recreatievaartuigen ter plaatse van de aanduiding 'haven';
- k. met daarbij behorende additionele voorzieningen, waaronder bruggen, dammen en/of duikers, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'brug' een fiets-/voetgangersbrug kan worden gerealiseerd.

17.2 Bouwregels

17.2.1 Algemene bouwregels

Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 17.1 genoemde doeleinden.

17.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. De bouwhoogte van steigers bedraagt maximaal 1 meter.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - steiger 1' mogen alleen de in lid 17.1 onder g bedoelde steigers worden gebouwd, met een breedte van maximaal 1,5 meter.
- c. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - steiger 2' mogen alleen de in lid 17.1 onder g bedoelde steigers worden gebouwd, met een breedte van maximaal 1,5 m en met dien verstande dat de steiger aan het einde mag worden gesplitst in de vorm van een T-splitsing (= 2x 90 graden), dan wel in een soortgelijke splitsing maar onder andere hoeken die liggen tussen de 70 en 110 graden.
- d. Het aantal steigers per woning bedraagt ten hoogste één.
- e. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 6 meter bedragen.
- f. Er mogen geen drijvende terrassen worden gebouwd.

17.3 Afwijken van de bouwregels

17.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 17.2.2 onder b en c voor het bouwen van steigers bij woningen;

- b. lid 17.2.2 onder f voor het bouwen van van een drijvend terras binnen de bestemming 'Water' mits de openheid en een ruime doorvaart kan worden gegarandeerd tussen verschillende bebouwing/terrassen en/of oevers, ter plaatse van de gronden grenzend aan de bestemming 'Gemengd - 2'.

17.3.2 Voorwaarden voor afwijking

Afwijken van de regels met toepassing van lid 17.3.1 is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

17.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met een bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden ten behoeve van ligplaatsen voor varende schepen met een verblijfsfunctie en bedrijfsschepen;
- b. het gebruiken van drijvende terrassen bij woningen;
- c. het gebruik van water voor noodwaterberging, in die zin dat het oprichten, aanbrengen en instandhouden van voorzieningen ten behoeve toekomstig gebruik als noodwaterberging is toegestaan, maar het daadwerkelijk gebruik als noodwaterberging niet;
- d. het gebruik van de gronden voor recreatief nachtverblijf.

17.5 Afwijken van de gebruiksregels

17.5.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 17.4 onder b voor het deels gebruiken van een terras binnen de bestemming 'Water' mits de openheid en een ruime doorvaart kan worden gegarandeerd tussen verschillende bebouwing/terrassen en/of oevers, ter plaatse van de gronden grenzend aan de bestemming 'Gemengd - 2'.

17.5.2 Voorwaarden voor afwijking

Afwijken van de regels, als bedoeld in lid 17.5.1 is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

Artikel 18 Wonen

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, al dan niet in combinatie met:
 1. aan-huis-verbonden beroepen;
 2. bestaande kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
 3. logies met ontbijt, met dien verstande dat deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en ten dienste van deze functie maximaal twee (slaap)kamers voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt;
 4. kamerverhuur in het hoofdgebouw, ter plaatse van de aanduiding 'kamerverhuur';
- b. behoud en herstel van de hoofdvorm van karakteristieke en beeldbepalende panden, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
met daaraan ondergeschikt:
 - c. fiets- en voetpaden;
 - d. groenvoorzieningen;
 - e. nutsvoorzieningen;
 - f. parkeervoorzieningen;
 - g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;met de daarbij behorende:
 - h. additionele voorzieningen, waaronder speelvoorzieningen en bruggen.

18.2 Bouwregels

18.2.1 Algemene bouwregels

- a. Er zijn uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 18.1 genoemde doeleinden.
- b. Per bestemmingsvlak is maximaal 1 woning toegestaan, tenzij het gronden betreft ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', in welk geval maximaal het aangegeven aantal is toegestaan.
- c. Ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' mag de uitwendige hoofdvorm, bestaande uit oppervlakte, goot- en bouwhoogte en dakhelling, van de zodanig aangeduide (delen van) gebouwen, niet meer dan 10% afwijken van de bestaande maatvoering.
- d. Als binnen een bestemmingsvlak een bouwvlak is aangegeven mogen gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- e. De afstand tussen een hoofdgebouw en de weg is minimaal de bestaande afstand.
- f. Voor gebouwen en overkappingen gelden de in het schema vermelde maten en percentages.

Gebouws oort	Maximum oppervlakte (m ²)	Maximale gothoogte (m)	Maximale bouwhoogte (m)	Minimale dakhelling (graden)	Afstand tot voorgevel hoofdgebouw en verlengde daarvan (m)
Hoofdgebou uw	200	3,5	8	35	

Aan- en uitbouwen en aangebouwd de bijgebouwen	50, of indien de nog resterende bebouwingsruimte voor het hoofdgebouw groter is dan 50, de resterende bebouwingsruimte	3	6		3
Vrijstaande bijgebouwen	bouwpercelen < 2.000 m ² : 75 bouwpercelen >= 2000 m ² : 100	3	6	5,5	3
Overkappingen	100		5		0

18.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

- De bouwhoogte van palen en masten is maximaal 8 meter.
- Voor perceel- en erfafscheidingen geldt dat uitsluitend vergunningvrije bouwwerken zijn toegestaan.
- De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, is maximaal 5 meter.

18.3 Nadere eisen

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

- de woonsituatie;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

18.4 Afwijken van de bouwregels

18.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- lid 18.2.1 onder c voor een grotere afwijking van de bestaande maatvoering in samenhang met de in lid 18.7 genoemde vergunning en voldaan wordt aan de overige bouwregels die ter plaatse van toepassing zijn;
- lid 18.2.1 onder d voor het gedeeltelijk bouwen van een hoofdgebouw of het geheel of gedeeltelijk bouwen van een aanbouw, uitbouw of bijgebouw buiten het bouwvlak, mits de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen maximaal de oppervlakte van het bouwvlak is;
- lid 18.2.1 onder f voor het vergroten van de maximum goothoogte van een hoofdgebouw tot maximaal 6 meter;
- lid 18.2.1 onder f voor het verkleinen van de dakhelling van hoofdgebouwen minder dan 35°.

18.4.2 Voorwaarden voor afwijking

Afwijken van de regels met toepassing van lid 18.4.1 is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

18.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met dit bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor reclamedoeleinden (waaronder mede begrepen reclamemasten), met uitzondering van een bord met een oppervlakte van ten hoogste 0,75 m² op de gevel van een gebouw, ten behoeve van een op dat perceel gevestigd gebruik;
- b. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- c. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van een aan huis verbonden beroep;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten, voor zover dit niet uitdrukkelijk op grond van lid 18.1 is toegestaan.

18.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 18.5 onder c voor het gebruik van vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van een aan huis verbonden beroep tot een maximum van 70 m².
- b. lid 18.5 onder d voor het gebruik van hoofdgebouwen en aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen ten behoeve van een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit tot een maximum van 70 m² en voor zover voorkomend op de lijst in Bijlage 2.

18.7 Sloopvergunning

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' is het geheel of gedeeltelijk slopen van gebouwen zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning verboden.
- b. Het bepaalde onder a. is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:
 - 1. het normale onderhoud betreffen;
 - 2. die op basis van het voorheen geldende plan niet vergunningplichtig waren en die reeds in uitvoering waren ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
 - 3. mogen worden uitgevoerd krachtens een ten tijde van de inwerkingtreding van het plan reeds verleende omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk.
- c. De in lid a. genoemde vergunning wordt alleen verleend indien:
 - 1. de bebouwing vanwege ernstige gebreken niet in stand kan worden gehouden of waaraan dermate hoge kosten van herstel zijn verbonden, zonder dat door de overheid een financiële tegemoetkoming kan worden gedaan, dat instandhouding redelijkerwijze niet kan worden gevegd.
 - 2. de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het gebouw kan worden hersteld en/of
 - 3. het delen van het gebouw of bijgebouwen betreft die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken en door sloop daarvan geen aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt.

Artikel 19 Woongebied - 1

19.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. woningen, al dan niet in combinatie met:
 1. aan-huis-verbonden beroepen;
 2. bestaande kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
 3. logies met ontbijt, met dien verstande dat deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en ten dienste van deze functie maximaal twee (slaap)kamers voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt;
- b. wegen, fiets- en voetpaden;
- c. groenvoorzieningen;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. parkeervoorzieningen, met dien verstande dat bij vrijstaande en twee-aaneen gebouwde woningen ten minste twee opstelplaatsen voor auto's, niet zijnde garages, op eigen erf naast of achter het hoofdgebouw aanwezig dienen te zijn;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. additionele voorzieningen, waaronder speelvoorzieningen en bruggen.

19.2 Bouwregels

19.2.1 Algemene bouwregels

- a. Er zijn uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 19.1 genoemde doeleinden.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' worden de voorgevels van hoofdgebouwen gericht op deze lijn.
- c. De goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw zijn maximaal de ter plaatse van de aanduidingen 'maximum goothoogte (m)' en 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte, met dien verstande dat:
 1. de bouwhoogte van hoofdgebouwen met een plat dak ten hoogste 7 m bedraagt;
 2. bij toepassing van een plat dak, naast het gestelde onder 1, een extra etage is toegestaan ter plaatse waar een 'maximum goothoogte (m)' van meer dan 3,5 meter is aangegeven, mits de extra etage ten hoogste 60% van de oppervlakte van het hoofdgebouw bedraagt en de bouwhoogte maximaal 10,5 meter bedraagt;
 3. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - toren' een toren op het hoofdgebouw is toegestaan met een oppervlakte van maximaal 25 m² en een bouwhoogte van maximaal 21 meter;
 4. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' appartementengebouwen mogen worden gebouwd met een goot- en bouwhoogte van maximaal 11 meter en 17 meter.
- d. Rijenwoningen mogen niet worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - wierde' en ter plaatse waar een maximum goothoogte van 3,5 m is aangegeven.
- e. Voor gebouwen en overkappingen gelden de in het schema vermelde maten en percentages.

	Maximum bebouwingspercentage (%) *	Maximum oppervlakte hoofdgebouw (m ²)	Minimale afstand van voorgevels van hoofdgebouwen tot de perceelgrens (m)	Minimale afstand van voorgevels van hoofdgebouwen tot de bestemmingsgrens (m)

Woningtype				
Vrijstaand	30	200	5	
Twee-aaneen	45	150	5	
Rijwoning	55	100	3	
Appartementgebouw	55		3	
Aanduiding				
'haven'			van 0 tot 1	
'gevelijn'			nvt	
'specifieke bouwaanduiding-wierde'				6

Bouwregel	Minimale afstand van overige gevels tot de perceelgrens (m) **
	2

* met dien verstande dat collectieve parkeergarages bij appartementsgebouwen die voorzien zijn van een dak met beplanting bij dit percentage niet worden meegerekend

** met dien verstande dat:

- de afstand van de achtergevel tot aan de waterlijn minimaal 6 meter bedraagt en van de zijgevel tot aan de waterlijn minimaal 4 meter bedraagt

- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dijkwoningen' de afstand van gebouwen tot de zij- en achtergrens minimaal 4 meter bedraagt

en met dien verstande dat tot op de perceelgrens mag worden gebouwd op de zijdelingse perceelgrenzen waar woonhuizen aaneen gebouwd zijn of waar woonhuizen door middel van aan- en uitbouwen of bijgebouwen met andere woonhuizen zijn verbonden

19.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van aan-en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

a. Voor gebouwen en overkappingen gelden de in het schema vermelde maten:

Bouwregel	Maximum oppervlakte (m²)	Maximum goothoogte (m)	Maximum bouwhoogte (m)	Afstand achter de voorgevel van een hoofdgebouw en het verlengde daarvan (m)
Bouwwerk				
Aan-, uit- en bijbouwen	100	3,5, goothoogte aanbouw is maximaal de bouwhoogte van de begane grondverdieping van het hoofdgebouw + 0,2 meter	6, bouwhoogte aanbouw is maximaal de bouwhoogte van het hoofdgebouw en bouwhoogte aan- en uitbouw die twee vrijstaande woonhuizen verbinden is maximaal de goothoogte	3, maar 1 ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - wierde'
Overkappingen	100	3,5		0

b. In afwijking van het bepaalde in lid 19.2.1 onder e mogen bijgebouwen op de erfgrans worden

gebouwd indien deze als eenheid met een bijgebouw op het buurperceel worden gebouwd en de afstand tussen deze bijgebouwen en de overige gebouwen minimaal 3 meter bedraagt.

- c. In afwijking van het bepaalde in lid 19.2.2 onder a is de bouwhoogte binnen 3 meter van de erfgrans maximaal 3 meter, met dien verstande dat deze vanaf de erfgrans mag worden verhoogd in een rechte lijn naar maximaal 6 meter op een afstand van minimaal 3 meter uit de perceelgrans.

19.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. De bouwhoogte van palen en masten is maximaal 8 meter.
- b. Voor perceel- en erfafscheidingen geldt dat uitsluitend vergunningvrije bouwwerken zijn toegestaan.
- c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is maximaal 5 meter.

19.3 Nadere eisen

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

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

19.4 Afwijken van de bouwregels

19.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 19.2.1 onder c voor het vergroten van de goothoogte van hoofdgebouwen;
- b. lid 19.2.1 onder c voor het verhogen van de gevel van platte daken met ten hoogste 1 m ten behoeve van een borstwering bij een dakterras;
- c. lid 19.2.1 onder d voor het bouwen van rijwoningen;
- d. lid 19.2.1 onder e voor het verhogen van het bebouwingspercentage ten behoeve van collectieve parkeergarages bij appartementsgebouwen die voorzien zijn van een dak met beplanting;
- e. lid 19.2.1 onder e voor de bouw van hoofdgebouwen tot ten hoogste 300 m²; mits het bebouwingspercentage genoemd in lid 19.2.1 onder e niet wordt overschreden;
- f. lid 19.2.2 onder a voor de bouw van aan- en uitbouwen of bijgebouwen tot maximaal 150 m², mits het bebouwingspercentage genoemd in lid 19.2.1 onder e niet wordt overschreden en de oppervlakte niet meer bedraagt dan de oppervlakte van het hoofdgebouw;
- g. lid 19.2.2 onder a voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen op minder dan 3 meter achter de voorgevels met het oog op een goede ruimtelijke inpassing van een garage op het perceel en/of de gebruiksmogelijkheden van het bouwperceel;
- h. lid 19.2.2 onder a voor de bouw van veranda's en erkers voor de voorgevel van een hoofdgebouw worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - 1. een veranda of erker maximaal 3 meter uit de gevel van het hoofdgebouw wordt gebouwd;
 - 2. de bouwhoogte maximaal 3,5 meter bedraagt, met dien verstande dat deze hoger mag zijn indien de overkapping respectievelijk het dak deel uitmaken van de kap van het hoofdgebouw;
 - 3. bij aaneengebouwde woningen mogen veranda's alleen voor de voor-gevel worden gebouwd als ze worden gebouwd bij alle woningen van dat blok van aaneengebouwde woningen;
 - 4. de bouwhoogte van de balustrade van een veranda maximaal 1,5 meter bedraagt, eventueel vermeerderd met de tot de veranda behorende vloerhoogte.

19.4.2 Voorwaarden voor afwijking

Afwijken van de regels met toepassing van lid 19.4.1 is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

19.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met dit bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor reclamedoeleinden (waaronder mede begrepen reclamemasten), met uitzondering van een bord met een oppervlakte van ten hoogste 0,75 m² op de gevel van een gebouw, ten behoeve van een op dat perceel gevestigd gebruik;
- b. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- c. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van een aan huis verbonden beroep;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten, voor zover dit niet uitdrukkelijk op grond van lid 19.1 is toegestaan.

19.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 19.5 onder c voor het gebruik van vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van een aan huis verbonden beroep tot een maximum van 70 m².
- b. lid 19.1 onder d voor het gebruik van hoofdgebouwen en aan-, uit- en bijgebouwen ten behoeve van een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit tot een maximum van 70 m² en voor zover voorkomend op de lijst in Bijlage 2.

Artikel 20 Woongebied - 2

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, al dan niet in combinatie met:
 1. aan-huis-verbonden beroepen;
 2. bestaande kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
 3. logies met ontbijt, met dien verstande dat deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en ten dienste van deze functie maximaal twee (slaap)kamers voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt;
- b. wegen, fiets- en voetpaden;
- c. groenvoorzieningen;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. parkeervoorzieningen, met dien verstande dat bij vrijstaande woningen ten minste twee opstelplaatsen voor auto's, niet zijnde garages, op eigen erf naast of achter het hoofdgebouw aanwezig dienen te zijn;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. additionele voorzieningen, waaronder speelvoorzieningen en bruggen.

20.2 Bouwregels

20.2.1 Algemene bouwregels

- a. Er zijn uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 20.1 genoemde doeleinden.
- b. De goothoogte van een hoofdgebouw is maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven hoogte.
- c. De bouwhoogte van een hoofdgebouw is maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte.
- d. De hoofdgebouwen worden gebouwd met een kap.
- e. Voor gebouwen en overkappingen gelden de in het schema vermelde maten en percentages.

Bouwregel	Maximum bebouwingspercentage (%)	Maximum oppervlakte hoofdgebouw (m ²)
Woningtype		
Vrijstaand	25	200
Twee-aaneen	45	200
Rijwoning	55	200

Bouwregel	Minimale afstand tot perceelgrens die grenst aan openbaar groen of de weg gekeerde perceelgrens (m)	Minimale afstand tot zijdelingse perceelgrens (m)	Minimale afstand tot openbaar water	Minimale afstand tot perceelgrens die grenst aan de aanduiding 'steiger' (m)
Aanduiding			5	10
sba - vr1	3	3		
sba - vr2	4	2		

Aanduiding		Minimale afstand tot perceelgrens waarin geen twee aaneen gebouwde hoofdgebouwen zijn gebouwd (m)		Minimale afstand tot de perceelgrens die grenst aan de bestemming Water (m)
sba - vr3		3		5
sba - vr4		3		10
sba - vr5	4	2		5
sba - eg	1			

Bouwregel	Hoofdgebouwen uitsluitend vrijstaand	Hoofdgebouwen vrijstaand of twee-aaneen	Hoofdgebouwen vrijstaand, twee-aaneen of in rijen
algemeen			x
Aanduiding:			
sba - vr1	x		
sba - vr2	x		
sba - vr3		x *	
sba - vr4	x		
sba - vr5		x *	

* met dien verstande dat twee aaneen gebouwde woningen niet mogen worden gebouwd op:

1. percelen die met de zijdelingse perceelgrens grenzen aan openbaar toegankelijk gebied, dan wel;
2. percelen die grenzen aan andere bouwpercelen waar twee aaneen gebouwde woningen zijn of worden gebouwd.

20.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van aan-en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. Voor gebouwen en overkappingen gelden de in het schema vermelde maten:

Bouwregel	Maximum oppervlakte (m ²)	Maximum goothoogte (m)	Maximum bouwhoogte (m)	Afstand achter de voorgevel van een hoofdgebouw en het verlengde daarvan (m)
Bouwwerk				
Aan-, uit- en bijbouwen	100	3,5, goothoogte aanbouw is maximaal de bouwhoogte van de begane grondverdieping van het hoofdgebouw + 0,2 boven de bovenkant van de begane grondverdieping van het hoofdgebouw	6, bouwhoogte aanbouw is maximaal de bouwhoogte van het hoofdgebouw en bouwhoogte aan- en uitbouw die twee vrijstaande woonhuizen verbinden is maximaal de goothoogte	3 bij vrijstaande en twee-aaneen gebouwde hoofdgebouwen 0 bij rijwoningen
Overkappingen	100	3,5		0

- b. In afwijking van het gestelde in lid 20.2.1 onder f mogen bijgebouwen op de erfgrans worden gebouwd indien deze als eenheid met een bijgebouw op het buurperceel worden gebouwd en de afstand tussen deze bijgebouwen en de overige gebouwen minimaal 3 meter bedraagt.
- c. In afwijking van het gestelde in lid 20.2.2 onder a is de bouwhoogte binnen 3 meter van de erfgrans maximaal 3 meter, met dien verstande dat deze vanaf de erfgrans mag worden verhoogd in een rechte lijn naar maximaal 6 meter op een afstand van minimaal 3 meter uit de perceelgrans.

20.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. De bouwhoogte van palen en masten is maximaal 8 meter.
- b. Voor perceel- en erfafscheidingen geldt dat uitsluitend vergunningvrije bouwwerken zijn toegestaan.
- c. Steigers mogen uitsluitend worden gebouwd in aansluiting op de in de bestemming 'Water' voorkomende aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - steiger 1' of 'specifieke bouwaanduiding - 2'.
- d. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is maximaal 5 meter.

20.3 Nadere eisen

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

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

20.4 Afwijken van de bouwregels

20.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 20.2.1 onder c voor het vergroten van de goothoogte van hoofdgebouwen;
- b. lid 20.2.1 onder d en e voor het geheel of gedeeltelijk bouwen zonder kap tot een maximale bouwhoogte van maximaal 11 meter;
- c. lid 20.2.1 onder e voor de bouw van twee-aaneen of in rijen gebouwde woningen, ter plaatse van de aanduidingen 'vrijstaand', 'twee-aaneen', 'specifieke bouwaanduiding - vrijstaand 1', 'specifieke bouwaanduiding - vrijstaand 2', 'specifieke bouwaanduiding - vrijstaand 3', 'specifieke bouwaanduiding - vrijstaand 4' of 'specifieke bouwaanduiding - vrijstaand 5';
- d. lid 20.2.1 onder e voor de bouw van hoofdgebouwen tot ten hoogste 300 m², mits het bebouwingspercentage genoemd in lid 20.2.1 onder e niet wordt overschreden;
- e. lid 20.2.2 onder a voor de bouw van aan- en uitbouwen of bijgebouwen tot maximaal 150 m², mits het bebouwingspercentage genoemd in lid 20.2.1 onder e niet wordt overschreden en de oppervlakte niet meer bedraagt dan de oppervlakte van het hoofdgebouw;
- f. lid 20.2.2 onder a voor de bouw van veranda's en erkers voor de voorgevel van een hoofdgebouw worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. een veranda of erker maximaal 3 meter uit de gevel van het hoofdgebouw wordt gebouwd;
 2. de bouwhoogte maximaal 3,5 meter bedraagt, met dien verstande dat deze hoger mag zijn indien de overkapping respectievelijk het dak deel uitmaken van de kap van het hoofdgebouw;
 3. bij aaneengebouwde woningen mogen veranda's alleen voor de voor-gevel worden gebouwd als ze worden gebouwd bij alle woningen van dat blok van aaneengebouwde woningen;

4. de bouwhoogte van de balustrade van een veranda maximaal 1,5 meter bedraagt, eventueel vermeerderd met de tot de veranda behorende vloerhoogte.

20.4.2 Voorwaarden voor afwijking

Afwijken van de regels met toepassing van lid 20.4.1 is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

20.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met dit bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor reclamedoeleinden (waaronder mede begrepen reclamemasten), met uitzondering van een bord met een oppervlakte van ten hoogste 0,75 m² op de gevel van een gebouw, ten behoeve van een op dat perceel gevestigd gebruik;
- b. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- c. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van een aan huis verbonden beroep;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten, voor zover dit niet uitdrukkelijk op grond van lid 20.1 is toegestaan.

20.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 20.5 onder c voor het gebruik van vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van een aan huis verbonden beroep tot een maximum van 70 m².
- b. lid 20.1 onder d voor het gebruik van hoofdgebouwen en aan-, uit- en bijgebouwen ten behoeve van een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit tot een maximum van 70 m² en voor zover voorkomend op de lijst in Bijlage 2.

Artikel 21 Woongebied - 3

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, al dan niet in combinatie met:
 1. aan-huis-verbonden beroepen;
 2. bestaande kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
 3. logies met ontbijt, met dien verstande dat deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en ten dienste van deze functie maximaal twee (slaap)kamers voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt;
- b. wegen, fiets- en voetpaden;
- c. groenvoorzieningen;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. parkeervoorzieningen, met dien verstande dat bij vrijstaande en twee-aaneen gebouwde woningen ten minste twee opstelplaatsen voor auto's, niet zijnde garages, op eigen erf naast of achter het hoofdgebouw aanwezig dienen te zijn;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. additionele voorzieningen, waaronder speelvoorzieningen en bruggen.

21.2 Bouwregels

21.2.1 Algemene bouwregels

- a. Er zijn uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 21.1 genoemde doeleinden.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bouwwerken' mogen geen bouwwerken worden gebouwd.
- c. De goothoogte van een hoofdgebouw is maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven hoogte.
- d. De bouwhoogte van een hoofdgebouw is maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte.
- e. De hoofdgebouwen worden gebouwd met een kap.
- f. Voor gebouwen en overkappingen gelden de in het schema vermelde maten en percentages.

Bouwregel	Maximum bebouwingspercentage (%)	Maximum oppervlakte hoofdgebouw (m ²)	Hoofdgebouwen vrijstaand of twee-aaneen **	Hoofdgebouwen vrijstaand
Woningtype				
Vrijstaand	30	200		
Twee-aaneen	45	150	aanduiding 'twee-aaneen'	overige deel van de bestemming

Bouwregel	Minimale afstand tot de perceelgrens die grenst aan openbaar toegankelijk gebied (m)	Minimale afstand tot de zijdelingse perceelgrens (m)	Minimale afstand tot de achterste perceelgrens (m)
Aanduiding			
	3	3	5*
-sba-bw		5	

* met uitzondering van percelen waarvan het achterste deel een bestemming 'Groen - 2'

heeft, in welk geval geen minimale afstand geldt

** met dien verstande dat twee aaneen gebouwde woningen niet mogen worden gebouwd op percelen die met de zijdelingse perceelgrens grenzen aan openbaar toegankelijk gebied

21.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van aan-en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

a. Voor gebouwen en overkappingen gelden de in het schema vermelde maten:

Bouwregel	Maximum oppervlakte (m ²)	Maximum goothoogte (m)	Maximum bouwhoogte (m)	Afstand achter de voorgevel van een hoofdgebouw en het verlengde daarvan (m)
Bouwwerk				
Aan-, uit- en bijbouwen	100	3,5, goothoogte aanbouw is maximaal de bouwhoogte van de begane grondverdieping van het hoofdgebouw + 0,2 meter	6, bouwhoogte aanbouw is maximaal de bouwhoogte van het hoofdgebouw en bouwhoogte aan- en uitbouw die twee vrijstaande woonhuizen verbinden is maximaal de goothoogte	3 bij vrijstaande en twee-aaneen gebouwde hoofdgebouwen 0 bij rijenwoningen
Overkappingen	100	3,5		0

- b. In afwijking van het gestelde in lid 21.2.1 onder f mogen bijgebouwen op de erfgrans worden gebouwd indien deze als eenheid met een bijgebouw op het buurperceel worden gebouwd en de afstand tussen deze bijgebouwen en de overige gebouwen minimaal 3 meter bedraagt.
- c. In afwijking van het gestelde in lid 21.2.2 onder a is de bouwhoogte binnen 3 meter van de erfgrans maximaal 3 meter, met dien verstande dat deze vanaf de erfgrans mag worden verhoogd in een rechte lijn naar maximaal 6 meter op een afstand van minimaal 3 meter uit de perceelgrens.

21.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. De bouwhoogte van palen en masten is maximaal 8 meter.
- b. Voor perceel- en erfafscheidingen geldt dat uitsluitend vergunningvrije bouwwerken zijn toegestaan.
- c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is maximaal 5 meter.

21.3 Nadere eisen

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

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

21.4 Afwijken van de bouwregels

21.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 21.2.1 onder c voor het vergroten van de goothoogte van hoofdgebouwen;
- b. lid 21.2.1 onder d en e voor het geheel of gedeeltelijk bouwen zonder kap tot een maximale bouwhoogte van maximaal 11 meter;
- c. lid 21.2.1 onder f voor de bouw van in twee-aaneen of in rijen gebouwde woningen;
- d. lid 21.2.1 onder f voor de bouw van hoofdgebouwen tot ten hoogste 300 m²; mits het bebouwingspercentage genoemd in lid 21.2.1 onder f niet wordt overschreden;
- e. lid 21.2.2 onder a voor de bouw van veranda's en erkers voor de voorgevel van een hoofdgebouw worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. een veranda of erker maximaal 3 meter uit de gevel van het hoofdgebouw wordt gebouwd;
 2. de bouwhoogte maximaal 3,5 meter bedraagt, met dien verstande dat deze hoger mag zijn indien de overkapping respectievelijk het dak deel uitmaken van de kap van het hoofdgebouw;
 3. bij aaneengebouwde woningen mogen veranda's alleen voor de voor-gevel worden gebouwd als ze worden gebouwd bij alle woningen van dat blok van aaneengebouwde woningen;
 4. de bouwhoogte van de balustrade van een veranda maximaal 1,5 meter bedraagt, eventueel vermeerderd met de tot de veranda behorende vloerhoogte.

21.4.2 Voorwaarden voor afwijking

Afwijken van de regels met toepassing van lid 21.4.1 is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

21.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met dit bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor reclamedoeleinden (waaronder mede begrepen reclamemasten), met uitzondering van een bord met een oppervlakte van ten hoogste 0,75 m² op de gevel van een gebouw, ten behoeve van een op dat perceel gevestigd gebruik;
- b. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- c. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van een aan huis verbonden beroep;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten, voor zover dit niet uitdrukkelijk op grond van lid 21.1 is toegestaan.

21.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 21.5 onder c voor het gebruik van vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van een aan huis verbonden beroep tot een maximum van 70 m².
- b. lid 21.1 onder d voor het gebruik van hoofdgebouwen en aan-, uit- en bijgebouwen ten behoeve van een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit tot een maximum van 70 m² en voor zover voorkomend op de lijst in Bijlage 2.

Artikel 22 Woongebied - 4

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied - 4' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, al dan niet in combinatie met:
 1. aan-huis-verbonden beroepen;
 2. bestaande kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
 3. logies met ontbijt, met dien verstande dat deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en ten dienste van deze functie maximaal twee (slaap)kamers voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt;
- b. wegen, fiets- en voetpaden;
- c. groenvoorzieningen;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. parkeervoorzieningen, met dien verstande dat bij vrijstaande en twee-aaneen gebouwde woningen ten minste twee opstelplaatsen voor auto's, niet zijnde garages, op eigen erf naast of achter het hoofdgebouw aanwezig dienen te zijn;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. additionele voorzieningen, waaronder speelvoorzieningen en bruggen.

22.2 Bouwregels

22.2.1 Algemene bouwregels

- a. Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 22.1 genoemde doeleinden.
- b. De goothoogte van een hoofdgebouw is maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven hoogte.
- c. De bouwhoogte van een hoofdgebouw is maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte, met dien verstande dat de bouwhoogte van een gebouw met een plat dak maximaal 7 meter bedraagt, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1'.
- d. De hoofdgebouwen worden gebouwd met een kap.
- e. De voorgevel van een hoofdgebouw dient evenwijdig aan de achtergrens van het bouwperceel te worden geplaatst, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding 2'.
- f. Voor gebouwen en overkappingen gelden de in het schema vermelde maten en percentages.

Bouwregel	Maximum bebouwingspercentage (%)		Maximum oppervlakte hoofdgebouw (m ²)
	Aanduiding	sbA - 1	
Woningtype			
Vrijstaand	30	30	200
Twee-aaneen	45	30	150
Rijwoning	70	50	100

Bouwregel	Minimale afstand van voorgevels van vrijstaande en twee-aaneen gebouwde hoofdgebouwen tot de perceelgrens (m)	Minimale afstand tot zijdelingse perceelgrens bij vrijstaand en twee-aaneen (m) *	Minimale afstand van hoofdgebouwen tot de voor- en achtergrens van percelen (m) **
	5	3	5

Bouwregel	Hoofdgebouwen vrijstaand, twee-aaneen of in rijen	Aantal aaneen te bouwen hoofdgebouwen
Aanduiding	sba-1 en sba-2	'aaneengebouwd': 4

* met uitzondering van de zijdelingse perceelsgrenzen waar twee-aaneen gebouwde en in rijen gebouwde woningen aaneen gebouwd zijn, daar mag tot op de perceelsgrens worden gebouwd.

** geldt voor de gebieden die zijn voorzien van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2'

22.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van aan-en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

a. Voor gebouwen en overkappingen gelden de in het schema vermelde maten:

Bouwregel	Maximum oppervlakte (m ²)	Maximum goothoogte (m)	Maximum bouwhoogte (m)	Afstand achter de voorgevel van een hoofdgebouw en het verlengde daarvan (m)
Bouwwerk				
Aan-, uit- en aangebouwde bijgebouwen	100	4,5, goothoogte aanbouw is maximaal de bouwhoogte van de begane grondverdieping van het hoofdgebouw + 0,2 meter	7, bouwhoogte aanbouw is maximaal de bouwhoogte van het hoofdgebouw en bouwhoogte aan- en uitbouw die twee vrijstaande woonhuizen verbinden is maximaal de goothoogte	0
Vrijstaande bijgebouwen		3	6	0
Overkappingen	100	3,5		0

- b. In afwijking van het gestelde in lid 22.2.1 onder f mogen bijgebouwen op de erfgrans worden gebouwd indien deze als eenheid met een bijgebouw op het buurperceel worden gebouwd en de afstand tussen deze bijgebouwen en de overige gebouwen minimaal 3 meter bedraagt.
- c. In afwijking van het gestelde in lid 22.2.2 onder a is de bouwhoogte binnen 3 meter van de erfgrans maximaal 3 meter, met dien verstande dat deze vanaf de erfgrans mag worden verhoogd in een rechte lijn naar maximaal 6 meter op een afstand van minimaal 3 meter uit de perceelgrens.

22.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

a. De bouwhoogte van palen en masten is maximaal 8 meter.

- b. Voor perceel- en erfafscheidingen geldt dat uitsluitend vergunningvrije bouwwerken zijn toegestaan.
- c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is maximaal 5 meter.

22.3 Nadere eisen

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

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

22.4 Afwijken van de bouwregels

22.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 22.2.1 onder f voor de bouw van in rijen gebouwde woningen;
- b. lid 22.2.1 onder b voor het vergroten van de goothoogte van hoofdgebouwen;
- c. lid 22.2.1 onder c voor het verhogen van de gevel van platte daken met maximaal 1 meter ten behoeve van een borstwering bij een dakterras;
- d. lid 22.2.1 onder c en d voor het geheel of gedeeltelijk bouwen zonder kap tot een maximale bouwhoogte van maximaal 11 meter;
- e. lid 22.2.1 onder e voor het afwijken van de ligging van de voorgevel;
- f. lid 22.2.1 onder f voor de bouw van hoofdgebouwen tot ten hoogste 300 m²; mits het bebouwingspercentage genoemd in lid 22.2.1 onder f niet wordt overschreden;
- g. lid 22.2.1 onder f voor de bouw van hoofdgebouwen op minimaal 2 meter uit de zijdelingse perceelgrens indien de woning aan openbaar groen grenst aan die zijde;
- h. lid 22.2.1 onder f voor de bouw van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen op minimaal 2 meter uit de zijdelingse perceelgrens;
- i. lid 22.2.1 onder f voor het bouwen van de voorgevel van hoofdgebouwen op een afstand van minder dan 5 meter uit de perceelgrens als dit noodzakelijk is om de gebruiksmogelijkheden van het bouwperceel te vergroten;
- j. lid 22.2.2 onder a voor de bouw van aan- en uitbouwen of bijgebouwen tot maximaal 150 m², mits het bebouwingspercentage genoemd in lid 22.2.1 onder f niet wordt overschreden en de oppervlakte niet meer bedraagt dan de oppervlakte van het hoofdgebouw;
- k. lid 22.2.2 onder a voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen op minder dan 3 meter achter de voorgevels van hoekwoningen, met het oog op een goede ruimtelijke inpassing van een garage op het perceel en/of de gebruiksmogelijkheden van het bouwperceel;
- l. lid 22.2.2 onder a voor de bouw van veranda's en erkers voor de voorgevel van een hoofdgebouw worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. een veranda of erker maximaal 3 meter uit de gevel van het hoofdgebouw wordt gebouwd;
 2. de bouwhoogte maximaal 3,5 meter bedraagt, met dien verstande dat deze hoger mag zijn indien de overkapping respectievelijk het dak deel uitmaken van de kap van het hoofdgebouw;
 3. bij aaneengebouwde woningen mogen veranda's alleen voor de voor-gevel worden gebouwd als ze worden gebouwd bij alle woningen van dat blok van aaneengebouwde woningen;
 4. de bouwhoogte van de balustrade van een veranda maximaal 1,5 meter bedraagt, eventueel vermeerderd met de tot de veranda behorende vloerhoogte.

22.4.2 Voorwaarden voor afwijking

Afwijken van de regels met toepassing van lid 22.4.1 is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

22.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met dit bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor reclamedoeleinden (waaronder mede begrepen reclamemasten), met uitzondering van een bord met een oppervlakte van ten hoogste 0,75 m² op de gevel van een gebouw, ten behoeve van een op dat perceel gevestigd gebruik;
- b. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- c. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van een aan huis verbonden beroep;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten, voor zover dit niet uitdrukkelijk op grond van lid 22.1 is toegestaan.

22.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 22.5 onder c voor het gebruik van vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van een aan huis verbonden beroep tot een maximum van 70 m².
- b. lid 22.1 onder c voor het gebruik van hoofdgebouwen en aan-, uit- en bijgebouwen ten behoeve van een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit tot een maximum van 70 m² en voor zover voorkomend op de lijst in Bijlage 2.

Artikel 23 Woongebied - 5

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied - 5' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, al dan niet in combinatie met:
 1. aan-huis-verbonden beroepen;
 2. bestaande kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
 3. logies met ontbijt, met dien verstande dat deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en ten dienste van deze functie maximaal twee (slaap)kamers voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt;
- b. wegen, fiets- en voetpaden;
- c. groenvoorzieningen;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. parkeervoorzieningen, met dien verstande dat bij vrijstaande en twee-aaneen gebouwde woningen ten minste twee opstelplaatsen voor auto's, niet zijnde garages, op eigen erf naast of achter het hoofdgebouw aanwezig dienen te zijn;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. additionele voorzieningen, waaronder speelvoorzieningen en bruggen.

23.2 Bouwregels

23.2.1 Algemene bouwregels

- a. Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 23.1 genoemde doeleinden.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - gebouwen' mogen geen gebouwen worden gebouwd.
- c. De goothoogte van een hoofdgebouw is maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven hoogte.
- d. De bouwhoogte van een hoofdgebouw is maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte.
- e. De hoofdgebouwen worden gebouwd met een kap.
- f. Voor gebouwen en overkappingen gelden de in het schema vermelde maten en percentages.

Bouwregel	Maximum bebouwingspercentage (%)			Maximum oppervlakte hoofdgebouw (m ²)
		sba - eiland	sba - geschakelde vrijstaande woonhuizen	
Aanduiding				
Woningtype				
Vrijstaand	30	25	45	200
Twee-aaneen	45			150
Rijwoning	55			100
Aanduiding				
sba-geschakelde vrijstaande woonhuizen				180
aaneengebouwd				100

Bouwregel	Minimale afstand tot perceelgrens die grenst aan water (m) *	Minimale afstand tot de perceelgrens (m) *
	5	2

Bouwregel Aanduiding	Hoofdgebouwen vrijstaand of twee-aaneen	Hoofdgebouwen uitsluitend vrijstaand **	Hoofdgebouwen in rijen
	x		
sba-eiland		x	
sba-geschakelde vrijstaande woonhuizen	x		
aaneengebouwd	x		x

* tot op de perceelgrens mag worden gebouwd:

- aan openbare paden uitsluitend bedoeld voor langzaam verkeer die grenzen aan de achterperceelgrens

- op de zijdelingse perceelgrenzen waar woonhuizen aaneengebouwd zijn of waar woonhuizen door middel van aan- en uitbouwen of bijgebouwen met andere woonhuizen zijn verbonden

** met dien verstande dat hoofdgebouwen ter plaatse van deze aanduiding ook twee-aaneengebouwd mogen worden indien:

- deze niet op de koppen van een eiland en op de hoek van twee wegen worden gebouwd

- deze uitsluitend tussen percelen met vrijstaande woningen worden gebouwd

23.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van aan-en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

a. Voor gebouwen en overkappingen gelden de in het schema vermelde maten:

	Maximum oppervlakte (m ²)	Maximum goothoogte (m)	Maximum bouwhoogte (m)	Afstand achter de voorgevel van een hoofdgebouw en het verlengde daarvan (m)
Aan-, uit- en bijbouwen	100	3,5, goothoogte aanbouw is maximaal de bouwhoogte van de begane grondverdieping van het hoofdgebouw + 0,2 meter	6, bouwhoogte aanbouw is maximaal de bouwhoogte van het hoofdgebouw en bouwhoogte aan- en uitbouw die twee vrijstaande woonhuizen verbinden is maximaal de goothoogte	3 bij vrijstaande en twee-aaneen gebouwde hoofdgebouwen 0 bij rijwoningen
Overkappingen	100	3,5		0

b. In afwijking van het gestelde in lid 23.2.1 onder f mogen bijgebouwen op de erfgrans worden gebouwd indien deze als eenheid met een bijgebouw op het buurperceel worden gebouwd en de afstand tussen deze bijgebouwen en de overige gebouwen minimaal 3 meter bedraagt.

c. In afwijking van het gestelde in lid 23.2.2 onder a is de bouwhoogte binnen 3 meter van de erfgrans maximaal 3 meter, met dien verstande dat deze vanaf de erfgrans mag worden verhoogd in een rechte lijn naar maximaal 6 meter op een afstand van minimaal 3 meter uit de perceelgrens.

23.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. De bouwhoogte van palen en masten is maximaal 8 meter.
- b. Voor perceel- en erfafscheidingen geldt dat uitsluitend vergunningvrije bouwwerken zijn toegestaan.
- c. Steigers mogen uitsluitend worden gebouwd in aansluiting op de in de bestemming 'Water' voorkomende aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - steiger 1' of 'specifieke bouwaanduiding - steiger 2'.
- d. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is maximaal 5 meter.

23.3 Nadere eisen

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

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

23.4 Afwijken van de bouwregels

23.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 23.2.1 onder f voor de bouw van twee-aaneen of in rijen gebouwde woningen;
- b. lid 23.2.1 onder f voor het vergroten van de goothoogte van hoofdgebouwen;
- c. lid 23.2.1 onder f voor het geheel of gedeeltelijk bouwen zonder kap tot een maximale bouwhoogte van maximaal 11 meter;
- d. lid 23.2.1 onder f voor de bouw van hoofdgebouwen tot ten hoogste 300 m²; mits het bebouwingspercentage genoemd in lid 23.2.1 onder f niet wordt overschreden;
- e. lid 23.2.2 onder a voor de bouw van aan- en uitbouwen of bijgebouwen tot maximaal 150 m², mits het bebouwingspercentage genoemd in lid 23.2.1 onder f niet wordt overschreden en de oppervlakte niet meer bedraagt dan de oppervlakte van het hoofdgebouw;
- f. lid 23.2.2 onder a voor het bouwen van aan- en uit- of bijgebouwen op een afstand van minder dan 3 meter achter de voorgevel van een hoofdgebouw (of het verlengde daarvan).
- g. lid 23.2.2 onder a voor de bouw van veranda's en erkers voor de voorgevel van een hoofdgebouw worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. een veranda of erker maximaal 3 meter uit de gevel van het hoofdgebouw wordt gebouwd;
 2. de bouwhoogte maximaal 3,5 meter bedraagt, met dien verstande dat deze hoger mag zijn indien de overkapping respectievelijk het dak deel uitmaken van de kap van het hoofdgebouw;
 3. bij aaneengebouwde woningen mogen veranda's alleen voor de voor-gevel worden gebouwd als ze worden gebouwd bij alle woningen van dat blok van aaneengebouwde woningen;
 4. de bouwhoogte van de balustrade van een veranda maximaal 1,5 meter bedraagt, eventueel vermeerderd met de tot de veranda behorende vloerhoogte.

23.4.2 Voorwaarden voor afwijking

Afwijken van de regels met toepassing van lid 23.4.1 is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

23.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met dit bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor reclamedoeleinden (waaronder mede begrepen reclamemasten), met uitzondering van een bord met een oppervlakte van ten hoogste 0,75 m² op de gevel van een gebouw, ten behoeve van een op dat perceel gevestigd gebruik;
- b. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- c. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van een aan huis verbonden beroep;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten, voor zover dit niet uitdrukkelijk op grond van lid 23.1 is toegestaan.

23.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 23.5 onder d voor het gebruik van vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van een aan huis verbonden beroep tot een maximum van 70 m².
- b. lid 23.1 onder e voor het gebruik van hoofdgebouwen en aan-, uit- en bijgebouwen ten behoeve van een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit tot een maximum van 70 m² en voor zover voorkomend op de lijst in Bijlage 2.

Artikel 24 Woongebied - Waterwoningen 1

24.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied - Waterwoningen 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in waterwoningen al dan niet in combinatie met:
 1. aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
 2. logies met ontbijt, met dien verstande dat deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en ten dienste van deze functie maximaal twee (slaap)kamers voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt;
- b. wegen, fiets- en voetpaden;
- c. groenvoorzieningen;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. voorzieningen ten behoeve van toekomstige noodwaterberging;
- h. additionele voorzieningen, waaronder speelvoorzieningen en bruggen.

24.2 Bouwregels

24.2.1 Algemene bouwregels

Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 24.1 genoemde doeleinden.

24.2.2 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. Er mogen uitsluitend vrijstaande waterwoningen met aan- of uitbouwen worden gebouwd, alsmede per waterwoning maximaal één bijgebouw.
- b. De bouwhoogte van de waterwoning met aan- of uitbouwen is maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte, met dien verstande dat waar hoger gebouwd mag worden dan 5 meter, dat alleen mag gebeuren ten behoeve van een derde bouwlaag van niet meer dan 60% van de oppervlakte van het hoofdgebouw.
- c. De oppervlakte van een waterwoning met aan- of uitbouwen is maximaal :
 1. 6 meter bij 15 meter ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' met de waarde 5;
 2. 120 m² ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' met de waarde 8;
- d. De oppervlakte van het bijgebouw bij een waterwoning is maximaal 10 m², met dien verstande dat de breedte van een gevel niet meer dan 3,5 m mag bedragen.
- e. De bouwhoogte van het bijgebouw bij een waterwoning is maximaal 2,5 meter;
- f. Aangebouwde of aan de waterwoning uitgebouwde (geïntegreerde) terrassen zijn uitsluitend toegestaan overeenkomstig de regels genoemd in lid 24.2.3.

24.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. De bouwhoogte van steigers en terrassen is maximaal 1 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte van toegangssteigers tussen de wal en de voordeur van de waterwoning maximaal 3 meter mag bedragen.
- b. De oppervlakte van (drijvende) terrassen en steigers, niet zijnde toegangssteigers vanaf de wal, bedraagt bij waterwoningen ter plaatse van de aanduiding maximale bouwhoogte 5 meter

maximaal 18 m² en bij waterwoningen ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' met een waarde van 8 meter maximaal 25 m².

- c. (Drijvende) terrassen ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' met een waarde van 5 meter reiken maximaal 3 meter uit de gevel van de waterwoning en ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' met een waarde van 8 meter reiken maximaal 5 meter uit de gevel van de waterwoning.
- d. De bouwhoogte van palen en masten is maximaal 6 meter.
- e. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is maximaal 5 meter.

24.3 Nadere eisen

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

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

24.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met dit bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van het dak van de hoogste verdieping van waterwoningen als terras;
- b. het gebruik van drijvende terrassen met een groter oppervlak of andere afmetingen dan is toegestaan volgens de bouwregels, dan wel een verleende afwijking als bedoeld in lid 24.5.1;
- c. het gebruik van openbare terreinen (kade) voor privé-woondoeleinden zoals terrassen, opslag of speelvoorzieningen met bijbehorende bouwwerken;
- d. het gebruik van gronden ten behoeve van ligplaatsen voor varende schepen met een verblijfsfunctie en bedrijfsschepen.

24.5 Afwijken van de gebruiksregels

24.5.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 24.4 onder b voor de bouw/gebruik van terrassen met een grotere diepte dan 3 meter uit de gevel van de waterwoning.

24.5.2 Voorwaarden voor afwijking

Afwijken van de regels, als bedoeld in lid 24.5.1 is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

Artikel 25 Woongebied - Waterwoningen 2

25.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied - Waterwoningen 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in waterwoningen in met riet begroeide water- en/of oevergebieden, al dan niet in combinatie met:
 1. aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten
 2. logies met ontbijt, met dien verstande dat deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en ten dienste van deze functie maximaal twee (slaap)kamers voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt;
- b. wegen, fiets- en voetpaden;
- c. groenvoorzieningen;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. voorzieningen ten behoeve van toekomstige noodwaterberging;
- h. additionele voorzieningen, waaronder speelvoorzieningen en bruggen.

25.2 Bouwregels

25.2.1 Algemene bouwregels

Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 25.1 genoemde doeleinden.

25.2.2 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. Er mogen uitsluitend vrijstaande waterwoningen met aan- of uitbouwen worden gebouwd, alsmede per waterwoning maximaal één bijgebouw.
- b. De oppervlakte van een waterwoning met aan- of uitbouwen is maximaal 6 meter bij 15 meter.
- c. De bouwhoogte van de waterwoning met aan- of uitbouwen is maximaal 5 meter.
- d. De oppervlakte van het bijgebouw bij een waterwoning is maximaal 6 m².
- e. De bouwhoogte van het bijgebouw bij een waterwoning is maximaal 2,5 meter.

25.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. De bouwhoogte van steigers en terrassen is maximaal 1 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte van toegangssteigers tussen de wal en de voordeur van de waterwoning maximaal 3 meter mag bedragen.
- b. De oppervlakte van terrassen en steigers, niet zijnde toegangssteigers vanaf de wal, per waterwoning is maximaal 75 m².
- c. De bouwhoogte van palen en masten is maximaal 6 meter.
- d. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is maximaal 5 meter.

25.3 Nadere eisen

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

- a. de woonsituatie;

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

25.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met dit bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van het dak van de hoogste verdieping van waterwoningen als terras;
- b. het gebruik van openbare terreinen (kade) voor privé-woondoeleinden zoals terrassen, opslag of speelvoorzieningen met bijbehorende bouwwerken, met uitzondering van de in lid 25.2.2 genoemde bijgebouwen;
- c. het gebruik van gronden ten behoeve van ligplaatsen voor varende schepen met een verblijfsfunctie en bedrijfsschepen.

Artikel 26 Woongebied - Uit te werken

26.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied - Uit te werken' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
 - b. woon-werkcombinaties;
 - c. natuurdoeleinden (waaronder agrarisch medegebruik);
 - d. water en waterhuishoudkundige doeleinden, exclusief noodwaterberging;
 - e. voorzieningen ten behoeve van toekomstige noodwaterberging;
 - f. verkeers- en verblijfsdoeleinden ten behoeve van de ontsluitingswegen;
 - g. maatschappelijke voorzieningen;
 - h. bedrijfsdoeleinden uitgezonderd risicovolle inrichtingen, waaronder worden verstaan bedrijven als genoemd in categorie 1 en 2 van de lijst van bedrijven zoals opgenomen in Bijlage 1, dan wel bedrijven die naar aard en omvang gelijk te stellen zijn met de aangegeven categorieën;
 - i. detailhandel, met uitzondering van volumineuze detailhandel;
 - j. dienstverlening;
 - k. horecabedrijven van categorie 1,2, 3 en 5;
 - l. cultuurgrond;
 - m. recreatieve doeleinden;
 - n. groenvoorzieningen;
 - o. sportdoeleinden;
 - p. geluidsreducerende maatregelen;
- met de daarbij behorende additionele voorzieningen.

26.2 Uitwerkingsregels

Burgemeester en wethouders werken de bestemming uit met inachtneming van de volgende regels:

26.2.1 Algemeen

De bestemming mag worden uitgewerkt in een onbepaald aantal uitwerkingsplannen, waarbij deze uitwerkingsplannen (delen van) één of meerdere van de deelgebieden Meeroevers, Tersluis en Sluis Oost, Achter Klein Harkstede kunnen bevatten.

26.2.2 Oppervlakten en woningaantallen

- a. Het totaal aantal woningen is maximaal 1685. Per deelgebied geldt het volgende maximum aantal: Meeroevers: 150, Tersluis 100, Sluis-Oost 935, Achter Klein Harkstede: 500. De deelgebieden zijn opgenomen in Bijlage 3.
- b. Het gezamenlijk bruto vloeroppervlak aan voorzieningen zoals genoemd in lid 26.1, anders dan wonen, is maximaal 30.000 m².

26.2.3 Verdere (bebouwings)karakteristieken

- a. Bebouwing op percelen grenzend aan of liggend nabij Harkstederweg en Hoofdweg dient qua hoogte en bebouwingsdichtheid zoveel mogelijk aan te sluiten op de karakteristiek van het ter plaatse bestaande lint.
- b. Onverminderd het bepaalde onder b mag de (goot)hoogte van bouwwerken in meters niet meer bedragen dan in onderstaande tabel is aangegeven:

	Deelgebied	Tersluis en Sluis Oost	Achter Klein Harkstede	Meeroevers
Gebouwen	Goothoogte	21	14	17,5

	Bouwhoogte	26	22,5	22,5
Bouwwerken geen gebouw zijnde	Bouwhoogte	26	22,5	22,5
Antennemasten	Bouwhoogte	50	40	40

- c. In deelgebied Tersluis en Sluis Oost mogen, in afwijking van het bepaalde onder c, gebouwen mogelijk worden gemaakt tot een hoogte van maximaal 35 meter, tot een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 3.500 m².

26.2.4 Ligplaatsen c.a.

Bij de uitwerking mogen ligplaatsen mogelijk worden gemaakt.

26.2.5 Water

Het watersysteem binnen deze bestemming en de afstemming met het watersysteem in omliggende bestemmingen dient zo te worden uitgevoerd dat het grondwaterpeil voor omliggende gronden waarvan het bestaand gebruik, al dan niet tijdelijk, wordt voortgezet niet op voor dat gebruik nadelige wijze wordt beïnvloed. Daartoe dient een afdoende kwelvoorziening tot uitdrukking te komen tussen de meeroever en omliggende gronden, voorzover daarin niet in een andere bestemming wordt voorzien. De aanleg van de wateroppervlakken en de kwelvoorzieningen dient zodanig in onderlinge samenhang en fasering te geschieden dat bedoelde overlast niet kan optreden. Een kwelvoorziening mag in het kader van meervoudig ruimtegebruik gecombineerd worden met andere verenigbare doeleinden.

26.2.6 Verkeer

- a. Bij de uitwerking mogen niet meer dan 650 woningen worden mogelijk gemaakt, dan nadat:
1. de westelijke ontsluiting tussen Hoofdweg/Borgweg en Beneluxweg is gerealiseerd dan wel dat vaststaat dat deze in gebruik zal zijn genomen op het moment dat meer dan 1500 woningen zullen zijn opgeleverd; of
 2. er een aantoonbaar gelijkwaardig alternatief beschikbaar is, bijvoorbeeld in de vorm van de opgewaardeerde Driebondsweg, waarvan vaststaat dat dat in stand zal blijven totdat de westelijke ontsluiting alsnog wordt gerealiseerd. Als gelijkwaardig alternatief wordt beschouwd een vrijliggende rijbaan met twee volwaardige rijstroken, met een aansluiting op de Beneluxweg ter plaatse van de definitieve aansluiting.
- b. Het aantal rijstroken per weg is maximaal twee, tenzij de intensiteit van wegen aanleiding geeft tot meer rijstroken.
- c. Bij de uitwerking wordt een fijnmazig langzaamverkeersnetwerk gerealiseerd, waarbij woonbuurten onderling zoveel mogelijk door korte fietsroutes worden verbonden, voorzieningen goed bereikbaar zijn, de barrièrewerking van wijk-/buurtontsluitingen voor het langzaam verkeer zoveel mogelijk wordt beperkt en hoogwaardige fietsverbindingen ontstaan naar Groningen, omliggende plaatsen en rond het meer.

26.2.7 Geluid

- a. Bij de uitwerking mogen geen nieuwe geluidgevoelige objecten mogelijk worden gemaakt met een geluidbelasting vanwege het wegverkeer van meer dan 48 dB of een vast te stellen hogere grenswaarde.
- b. Bij de uitwerking wordt het aantal woningen met een geluidsbelasting hoger dan 48 dB zoveel mogelijk beperkt en wordt een zo goed mogelijk leefkwaliteit nagestreefd waarbij de maximaal vast te stellen hogere grenswaarde 58 dB bedraagt. Hiertoe wordt akoestisch onderzoek uitgevoerd.
- c. Bij de uitwerking wordt het aantal woningen ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' met een geluidsbelasting hoger dan 50 dB(A) zoveel mogelijk beperkt en wordt een zo goed mogelijk leefkwaliteit nagestreefd waarbij de maximaal vast te stellen hogere grenswaarde 55

dB(A) bedraagt. Hiertoe wordt akoestisch onderzoek uitgevoerd.

26.2.8 Zones, dubbelbestemmingen, gebiedsaanduidingen en leidingen

Bij de uitwerking wordt rekening gehouden met de aangegeven dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen en de daarbij behorende regels en worden deze dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen met de daarbij behorende regels in de uitwerking opgenomen onder gelijktijdige wijziging van die dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen, in die zin dat de dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen komen te vervallen voorzover deze binnen het uitwerkingsplan vallen. Indien bij de dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen wijzigingsbevoegdheden zijn opgenomen, mogen deze bij de uitwerking worden verwerkt met inachtneming van de bij de dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen opgenomen wijzigingsvoorwaarden.

26.3 Bouwregels

26.3.1 Bouwverbod

- a. Zolang en voorzover voor gronden geen uitwerkingsplan in werking is getreden, is het verboden op gronden met deze bestemming gebouwen en bouwwerken te bouwen (bouwverbod).
- b. In afwijking van het bouwverbod mogen:
 1. tot de terinzagelegging van een op de plaats van het bouwwerk betrekking hebbend ontwerp-uitwerkingsplan en,
 2. onverminderd de gebruiksregels bij deze bestemming; enworden gebouwd:
- c. woonhuizen en dienstwoonhuizen; en
- d. bijgebouwen, aanbouwen, uitbouwen en overige bouwwerken bij woonhuizen en dienstwoonhuizen, voorzover strekkend tot vergroting van het woongenot;
- e. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bouwverbod, mits het bouwplan in overeenstemming is met:
 1. het vastgestelde uitwerkingsplan als er een uitwerkingsplan is vastgesteld; of
 2. het ontwerp-uitwerkingsplan, als er nog geen uitwerkingsplan is vastgesteld; of
 3. de in deze bestemming opgenomen uitwerkingsregels.

26.4 Specifieke gebruiksregels

26.4.1 Gebruiksverbod

- a. Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming (gebruiksverbod). Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:
 1. het gebruik van gronden, bouwwerken, voertuigen, vaartuigen en andere al dan niet drijvende constructies ten behoeve van een seksinrichting;
 2. de opslag van aan hun gebruik onttrokken voer- of vaartuigen, werktuigen of machines of onderdelen daarvan, verpakkingsmaterialen, bouwmaterialen, bagger en grondspecie, afval, puin, grind of brandstoffen, anders dan in verband met normaal onderhoud of ter verwezenlijking van de bestemming;
 3. het gebruik van gronden ten behoeve van ligplaatsen voor varende schepen met een verblijfsfunctie en bedrijfsschepen;
 4. het gebruik van water voor noodwaterberging, in die zin dat het oprichten, aanbrengen en instandhouden van voorzieningen ten behoeve toekomstig gebruik als noodwaterberging is toegestaan, maar het daadwerkelijk gebruik als noodwaterberging niet;
 5. Zolang en voorzover voor gronden geen uitwerkingsplan in werking is getreden, is het verboden (gebruiksverbod) de gronden te gebruiken of te laten gebruiken voor:

- bedrijfsdoeleinden;
 - maatschappelijke voorzieningen;
 - detailhandel;
 - dienstverlening;
 - horeca;
 - agrarische cultuurgrond;
 - verblijfsrecreatieve doeleinden;
 - sportdoeleinden;
 - gebruik van water ten behoeve van ligplaatsen en drijvende woningen.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a is tot de inwerkingtreding van het uitwerkingsplan wel toegestaan het gebruik van gronden en opstallen ten behoeve van de onder e genoemde doeleinden, indien en voorzover dat gebruik reeds bestond ten tijde van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan.
- c. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van een gebruiksverbod, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
- d. Burgemeester en wethouders kunnen omgevingsvergunning verlenen van het gebruiksverbod onder a.6 en gebruik ten behoeve van de daar genoemde doeleinden toestaan, mits:
1. de gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden en gebouwen niet onevenredig worden aangetast;
 2. er geen strijd ontstaat met de overige op basis van dit plan geldende regels; en
 3. er geen belemmeringen ontstaan voor de verdere ontwikkeling van Meerstad.

Artikel 27 Leiding - Gas

27.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg, de instandhouding en bescherming van aardgastransportleidingen.

27.2 Bouwregels

Er zijn wat de bebouwing betreft, in afwijking van de regels bij de andere voorkomende bestemming(en), uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde toegestaan ten behoeve van de aardgastransportleidingen tot een maximale bouwhoogte van 3 meter met uitzondering van bestaande bouwwerken.

27.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 27.2 ten behoeve van de bouw van in de andere bestemming(en) genoemde bouwwerken, geen gebouw zijnde, na voorafgaand schriftelijk advies van de betreffende leidingbeheerder en mits geen afbreuk wordt gedaan aan het veilig en doelmatig functioneren van de aardgastransportleiding.

27.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

27.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende activiteiten uit te voeren, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen:

- a. het aanbrengen en/of rooien van diepwortelende beplantingen en bomen;
- b. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, dieploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- e. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- f. het permanent opslaan van goederen.

27.4.2 Uitzondering van de vergunningplicht

Het in lid 27.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:

- a. die reeds in uitvoering zijn bij het van kracht worden van het plan;
- b. die het normale onderhoud ten aanzien van de leiding en belemmeringenstrook of ten aanzien van de functies van de andere voorkomende bestemming(en) betreffen;
- c. welke graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten vormen.

27.4.3 Voorwaarden voor vergunningverlening

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden kan worden verleend na voorafgaand schriftelijk advies van de betreffende leidingbeheerder en mits geen afbreuk wordt gedaan aan het veilig en doelmatig functioneren van de aardgastransportleiding.

27.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de bestemming 'Leiding - Gas' te verwijderen indien de gasleiding niet meer aanwezig of in werking is.

Artikel 28 Leiding - Riool

28.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg, de instandhouding en bescherming van ondergrondse rioolleidingen.

28.2 Bouwregels

Er zijn wat de bebouwing betreft, in afwijking van de regels bij de andere voorkomende bestemming(en), uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde toegestaan ten behoeve van de rioolleiding tot een maximale bouwhoogte van 3 meter, met uitzondering van bestaande bouwwerken.

28.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 28.2 ten behoeve van de bouw van in de andere bestemming(en) genoemde bouwwerken, geen gebouw zijnde, na voorafgaand schriftelijk advies van de betreffende leidingbeheerder en mits geen afbreuk wordt gedaan aan het veilig en doelmatig functioneren van de rioolleiding.

28.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de bestemming 'Leiding - Riool' te verwijderen indien de rioolpersleiding niet meer aanwezig of in werking is.

Artikel 29 Waarde - Archeologie 1

29.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, naast het bepaalde in de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, bestemd voor het behoud van archeologische waarden.

29.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van bouwwerken met een grotere oppervlakte dan 50 m² en een grotere diepte dan 0,3 meter beneden maaiveld, waarvoor een omgevingsvergunning is vereist, geldt dat deze uitsluitend mogen worden gebouwd nadat de aanvrager een archeologisch rapport heeft overlegd waaruit blijkt dat geen archeologische waarden aangetroffen zijn danwel dat geen archeologische waarden verwacht worden. Indien archeologische waarden worden aangetroffen, dient een advies te worden ingewonnen ten aanzien van de voorgenomen werken bij een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.
- b. In afwijking van het gestelde onder a geldt ter plaatse van de aanduiding 'archeologische waarden' een afwijkende diepte, namelijk 1,50 meter beneden maaiveld en zolang de natuurlijke bodem niet wordt bereikt,
- c. Ter plaatse van de aanduiding 'archeologische waarden' is het slaan van heipalen toegestaan of met de aard hiervan samenhangende werkzaamheden.

29.3 Afwijken van de bouwregels

29.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 29.2 mits aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. Op basis van archeologisch onderzoek door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg is aangetoond dat er geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.
- b. Op basis van archeologisch onderzoek door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad.
- c. Er worden technische maatregelen getroffen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden.
- d. Er wordt archeologisch onderzoek door middel van opgraving uitgevoerd.
- e. De bouw van het bouwwerk wordt begeleid door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

29.3.2 Voorwaarden voor afwijken

Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn om aan de in lid 29.3.1 genoemde vergunning voorwaarden te verbinden wordt een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg om advies gevraagd.

29.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

29.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende activiteiten uit te voeren, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen:

- a. het ontgronden, afgraven, egaliseren en ophogen van de gronden en/of het anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
- b. het verwijderen en/of aanbrengen van bomen en diepwortelende beplanting;
- c. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse energie-, transport- en/of communicatieleidingen.

29.4.2 Uitzondering van de vergunningplicht

Het in lid 29.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:

- a. die het normale onderhoud betreffen;
- b. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. tot een oppervlakte kleiner dan 50 m² en een diepte kleiner dan 0,30 meter beneden maaiveld;
- d. tot een oppervlakte kleiner dan 50 m² en een diepte kleiner dan 1,50 meter beneden maaiveld, ter plaatse van de aanduiding 'archeologische waarden';
- e. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

29.4.3 Voorwaarden voor vergunningverlening

De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin, naar oordeel van burgemeester en wethouders:

- a. de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld;
- b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

29.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de bestemming 'Waarde - Archeologie 1' te verwijderen indien op basis van archeologisch onderzoek door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Artikel 30 Waarde - Archeologie 2

30.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, naast het bepaalde in de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, bestemd voor het behoud van archeologische waarden.

30.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken met een grotere oppervlakte dan 200 m² en een grotere diepte dan 0,3 meter beneden maaiveld, waarvoor een omgevingsvergunning is vereist, geldt dat deze uitsluitend mogen worden gebouwd nadat de aanvrager een archeologisch rapport heeft overlegd, waaruit blijkt dat geen archeologische waarden aangetroffen zijn danwel dat geen archeologische waarden verwacht worden. Indien archeologische waarden worden aangetroffen, dient een advies te worden ingewonnen ten aanzien van de voorgenomen werken bij een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

30.3 Afwijken van de bouwregels

30.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 30.2 mits aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. Op basis van archeologisch onderzoek door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg is aangetoond dat er geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.
- b. Op basis van archeologisch onderzoek door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad.
- c. Er worden technische maatregelen getroffen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden.
- d. Er wordt archeologisch onderzoek door middel van opgraving uitgevoerd.
- e. De bouw van het bouwwerk wordt begeleid door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

30.3.2 Voorwaarden voor afwijken

Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn om aan de in lid 30.3.1 genoemde vergunning voorwaarden te verbinden wordt een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg om advies gevraagd.

30.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

30.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende activiteiten uit te voeren, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen:

- a. het ontgronden, afgraven, egaliseren en ophogen van de gronden en/of het anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
- b. het verwijderen en/of aanbrengen van bomen en diepwortelende beplanting;
- c. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse energie-, transport- en/of

communicatieleidingen.

30.4.2 Uitzondering van de vergunningplicht

Het in lid 30.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:

- a. die het normale onderhoud betreffen;
- b. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. tot een oppervlakte kleiner dan 200 m² en een diepte kleiner dan 0,30 meter beneden maaiveld;
- d. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

30.4.3 Voorwaarden voor vergunningverlening

De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin, naar oordeel van burgemeester en wethouders:

- a. de archeologische waarde van het terrein, dat blijkt de aanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld;
- b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

30.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' te verwijderen indien op basis van archeologisch onderzoek door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Artikel 31 Waarde - Groene linten

31.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Groene linten' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- de bescherming van de wegbeplanting.

31.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

31.2.1 Vergunningplicht

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op de gronden van toepassing zijnde bestemmingen een omgevingsvergunning vereist:

- het verwijderen van wegbeplanting.

31.2.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 31.2.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

31.2.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bescherming van de wegbeplanting;
- b. bij het verwijderen van wegbeplanting de noodzaak is aangetoond en herplant is gewaarborgd.

Artikel 32 Waterstaat - Waterkering

32.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor waterkering.

32.2 Bouwregels

Er zijn wat de bebouwing betreft, in afwijking van de regels bij de andere voorkomende bestemming(en), uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan ten behoeve van waterkering, tenzij het bestaande bouwwerken betreft en bouwwerken die zijn toegestaan in de bestemming Water.

32.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 32.2 ten behoeve van de bouw van in de andere bestemming(en) genoemde bouwwerken geen gebouw zijnde, na voorafgaand overleg met de betreffende waterbeheerder en mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het veilig en doelmatig functioneren van de waterkering.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 33 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 34 Algemene bouwregels

34.1 Bestaande afwijkingen

Bestaande afwijkingen ten opzichte van het bepaalde in Hoofdstuk 2 en Artikel 36 zijn toegestaan.

34.2 Woningsplitsing

34.2.1 Splitsingsverbod

Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen.

34.2.2 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 34.2.1 voor het veranderen en/of vergroten van een bestaande woning tot twee of meer zelfstandige woningen, mits:
 1. de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140 m², en
 2. de gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50 m²;
- b. lid 34.2.1 voor het splitsen van een zelfstandige woning ten behoeve van een meergeneratiewoning.

34.2.3 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in lid 34.2.2 is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het woon- en leefmilieu;
- b. de parkeersituatie;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

34.3 Parkeren

34.3.1 Vergunningverlening

Een omgevingsvergunning voor het bouwen of verbouwen van gebouwen wordt slechts verleend indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat ten behoeve van de betreffende functie in voldoende mate is voorzien in ruimte voor het parkeren of stallen van auto's in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. Deze regel is niet van toepassing waar in Hoofdstuk 2 regels zijn gesteld over parkeren.

34.3.2 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 34.3.1:

- a. indien het voldoen aan die regels door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
- b. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte wordt voorzien.

34.3.3 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in lid 34.3.2 is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het woon- en leefmilieu;
- b. de parkeersituatie;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

34.3.4 Beleidsregels

Burgemeester en wethouders passen deze bouwregels toe met inachtneming van de door hen vastgestelde beleidsregels met betrekking tot het parkeren, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

34.4 Ruimte tussen bouwwerken

1. De zijdelingse begrenzing van een bouwwerk moet ten opzichte van de zijdelingse grens van het erf zodanig zijn gelegen dat tussen dat bouwwerk en de op het aangrenzende erf aanwezige bebouwing geen tussenruimten ontstaan die:
 - a. vanaf de hoogte van het erf tot 2,2 meter daarboven minder dan 1 meter breed zijn;
 - b. niet toegankelijk zijn.
2. In afwijking van het bepaalde onder 1.a mogen de hoogte en breedte kleiner zijn, mits er voldoende mogelijkheid aanwezig is voor reiniging en onderhoud van de vrij te laten ruimte.

Artikel 35 Algemene gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met dit bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor de uitoefening van een seksinrichting;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor de opslag van aan hun gebruik onttrokken voer-, vaar- of vliegtuigen, werktuigen of machines of onderdelen daarvan, verpakkingsmaterialen, schroot- en afbraak- en bouwmaterialen, bagger en grondspecie, afval, puin, grind of brandstoffen, anders dan in verband met het normale onderhoud of ter verwezenlijking van de bestemming;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor de uitoefening van een automaten / amusementshal;
- d. het wonen in een verplaatsbaar gebouw;
- e. het gebruik van een bestaande woning als meer dan één zelfstandige woning.

Artikel 36 Algemene aanduidingsregels

36.1 geluidzone - industrie

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' mogen in afwijking van Hoofdstuk 2 geen nieuwe woningen worden gebouwd, geluidsgevoelige ruimtes worden ingericht of gronden in gebruik worden genomen waardoor die aangemerkt kunnen worden als een geluidsgevoelig object, tenzij:
 1. de geluidsgevoelige ruimten binnen de contouren van een bestaand woongebouw of hoofdgebouw of de contouren van bestaande geluidsgevoelige ruimten in een ander geluidsgevoelig object worden gerealiseerd of;
 2. de geluidsbelasting vanwege een industrieterrein op de gevels van de woning of de geluidsgevoelige ruimte niet hoger zal zijn dan geldende voorkeursgrenswaarde of;
 3. de geluidsbelasting vanwege een gezoneerd industrieterrein op de gevels van de woning of de geluidsgevoelige ruimte niet hoger zal zijn dan een vastgestelde hogere grenswaarde of Maximaal Toelaatbare Gevelbelasting.
- b. Het bevoegd gezag is bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van sub a ten behoeve van de bouw of uitbreiding van een woning of ander geluidsgevoelig object, met inachtneming van het volgende:
 1. de geluidsbelasting op de gevels van geluidsgevoelige objecten zal niet hoger worden dan een vastgestelde hogere grenswaarde.

36.2 geluidzone - weg 1

- a. Voor een woning of geluidsgevoelig object ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - weg 1' is op de gevel een geluidsbelasting van 53 dB van toepassing vanwege het gemotoriseerd wegverkeer.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - weg 1' mogen geluidsgevoelige objecten pas in gebruik worden genomen als wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde dan wel een vastgestelde hogere grenswaarde.
- c. Deze regels zijn niet van toepassing op bestaande geluidsgevoelige objecten of geluidsgevoelige objecten waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend.
- d. Het bevoegd gezag is bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van sub a ten behoeve van een lagere geluidsbelasting op de gevel van een woning of geluidsgevoelig object indien hiervoor een nader akoestisch onderzoek heeft plaatsgevonden waaruit blijkt dat de waarde lager kan zijn.

36.3 geluidzone - weg 2

- a. Voor een woning of geluidsgevoelig object ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - weg 2' is op de gevel een geluidsbelasting van 58 dB van toepassing vanwege het gemotoriseerd wegverkeer.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - weg 2' mogen geluidsgevoelige objecten pas in gebruik worden genomen als wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde dan wel een vastgestelde hogere grenswaarde.
- c. Deze regels zijn niet van toepassing op bestaande geluidsgevoelige objecten of geluidsgevoelige objecten waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend.
- d. Het bevoegd gezag is bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van sub a ten behoeve van een lagere geluidsbelasting op de gevel van een woning of geluidsgevoelig object indien hiervoor een nader akoestisch onderzoek heeft plaatsgevonden waaruit blijkt dat de waarde lager kan zijn.

36.4 milieuzone

De functie van de aanduiding 'milieuzone' is het tegengaan van een te grote stank-, stof- of geluidhinder of een gevaaraspect vanwege een hinderveroorzakende inrichting voor een hindergevoelig object of hindergevoelige functie.

36.4.1 Bouwregels

Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende regel:

- In afwijking van het bepaalde bij de andere voor deze gronden aangewezen bestemmingen mogen geen nieuwe hindergevoelige objecten worden gebouwd.

36.4.2 Afwijken van de bouwregels

1. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 36.4.1 ten behoeve van het bouwen van hindergevoelige objecten die krachtens een andere bestemming ter plaatse zijn toegestaan, mits:
 - a. de hinderveroorzakende inrichting definitief is beëindigd; of
 - b. door het nemen van maatregelen of door een blijvend gewijzigde bedrijfsvoering de hinderbelasting op de gevels van de hindergevoelige gebouwen c.q. op de grens het gebied waar niet in gebouwen gehuisveste hindergevoelige functies voorkomen vergelijkbaar zal zijn met een vanwege de inrichting te ontvangen hinder op de grens van de hinderzone bij een ongewijzigde situatie; of
 - c. krachtens een veranderde wettelijke normstelling de mate van hinder voor het hindergevoelige object alsnog aanvaardbaar moet worden geacht;
 - d. en wordt voldaan aan de regels van andere ter plaatse geldende bestemmingen, al dan niet na gebruik van de bij die bestemmingen opgenomen afwijkingsbevoegdheden.
2. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 36.4.1 en toestaan dat bestaande hindergevoelige gebouwen, standplaatsen en kampeerstandplaatsen worden uitgebreid, mits:
 - a. de hinderbelasting op de gevels van de uitbreiding niet hoger zal zijn dan de reeds bestaande hinderbelasting op het uit te breiden object; en/of
 - b. krachtens een veranderde wettelijke normstelling de hinderbelasting alsnog aanvaardbaar moet worden geacht;
 - c. en wordt voldaan aan de regels van andere ter plaatse geldende bestemmingen, al dan niet na gebruik van de bij die bestemmingen opgenomen afwijkingsbevoegdheden.

36.4.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze gebiedsaanduiding, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en gebouwen voor hindergevoelige functies.

36.4.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van lid 36.4.3, mits:

- a. de hinderveroorzakende inrichting definitief is beëindigd; en/of
- b. door het nemen van maatregelen of door een blijvend gewijzigde bedrijfsvoering de hinderbelasting op de gevels van de hindergevoelige gebouwen c.q. op de grens het gebied waar niet in gebouwen gehuisveste hindergevoelige functies voorkomen vergelijkbaar zal zijn met een vanwege de inrichting te ontvangen hinder op de grens van de hinderzone bij een ongewijzigde situatie; en/of
- c. krachtens een veranderde wettelijke normstelling de mate van hinder voor het hindergevoelige object alsnog aanvaardbaar moet worden geacht;
- d. en wordt voldaan aan de regels van andere ter plaatse geldende bestemmingen, al dan niet na gebruik van de bij die bestemmingen opgenomen afwijkingsbevoegdheden.

36.4.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de gebiedsaanduiding 'milieuzone' wordt verkleind of verwijderd, met dien verstande dat:

- a. de zone alleen mag worden verwijderd als de hinderveroorzakende inrichting als zodanig definitief is beëindigd.
- b. de zone mag alleen worden verkleind als:
 1. door het nemen van maatregelen of door een blijvend gewijzigde bedrijfsvoering de hinderbelasting op de gevels van de hindergevoelige gebouwen c.q. op de grens het gebied waar niet in gebouwen gehuisveste hindergevoelige functies voorkomen vergelijkbaar zal zijn met de hinder op de grens van de hinderzone bij een ongewijzigde situatie; of
 2. krachtens een veranderde wettelijke normstelling een andere hinderzone alsnog aanvaardbaar moet worden geacht.

36.5 vrijwaringszone - vaarweg

- a. Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - vaarweg' zijn de gronden tevens bestemd voor de bescherming van het doelmatig en veilig functioneren van de vaarweg.
- b. Er zijn wat de bebouwing betreft, in afwijking van het bepaalde in de overige bestemmingsregels, uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan voor de vaarweg. Deze regel is niet van toepassing op bestaande bouwwerken.
- c. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sub b voor de bouw van bouwwerken overeenkomstig de regels van de andere bij dit plan aangewezen bestemmingen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het veilig en doelmatig functioneren van de vaarweg en voorafgaand overleg met de vaarwegbeheerder heeft plaatsgevonden.

Artikel 37 Algemene afwijkingsregels

37.1 Afwijkingsbevoegdheid

Voor zover zulks niet op grond van een andere bepaling van de regels kan worden toegestaan, kunnen burgemeester en wethouders bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels van het plan:

- a. van de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot maximaal 10% van die maten, afmetingen en percentages en/of van de bij recht in de regels en/of op de verbeelding gegeven maten en afmetingen tot maximaal 1 meter;
- b. voor aanpassing in geringe mate van het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de bouwhoogte van gebouwen in verband met een hoger peil:
 1. met maximaal 1 meter;
 2. teneinde de hoogte van de begane grondvloer in overeenstemming te brengen met omringende bebouwing;
 3. teneinde voldoende drooglegging te creëren ten opzichte van de grondwaterspiegel;
- d. de maten en eigenschappen van gebouwen en bouwwerken:
 1. ten behoeve van de onderlinge architectonische afstemming van op hetzelfde bouwperceel gelegen gebouwen, mits:
 - de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen niet meer gaat bedragen dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
 - de voor gebouwen toegestane oppervlakte met niet meer dan 15% wordt overschreden;
 2. ten behoeve van een welstandstechnisch beter verantwoord gebouw of gebouwenensemble, indien:
 - zonder de afwijking niet of moeilijk aan redelijke eisen van welstand zou kunnen worden voldaan;
 - de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen niet meer gaat bedragen dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
 - de voor gebouwen toegestane oppervlakte met maximaal 15% wordt overschreden;
- e. voor overschrijding van de bouw- en/of maatvoeringsgrenzen:
 1. indien een meetverschil of de situatie ter plekke daartoe aanleiding geeft;
 2. ten behoeve van stoepen, toegangen, portieken, hellingbanen, buitentrappen, terrassen, erkers, balkons, luifels, hijsinrichtingen, lift- en trappenhuizen alsmede naar de aard vergelijkbare delen van bouwwerken;
- f. voor overschrijding van de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en buitentrappen, mits:
 1. de oppervlakte van de vergroting maximaal 25 m² bedraagt;
 2. deze bouwhoogte met maximaal 25% wordt overschreden;
- g. een minimale afstand van aan- en uitbouwen en bijgebouwen tot het voorerf ten behoeve van het bouwen dichterbij of op het voorerf;
- h. een voorgeschreven afstandsmaat ten opzichte van de zijdelingse en achterste perceelgrens ten behoeve van het bouwen tot op de perceel-grens, mits:
 1. zich op het perceel geen andere reële mogelijkheden voordoen;
 2. de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- i. voor het oprichten van kleine, niet voor bewoning bestemde, gebouwtjes voor zakelijke doeleinden, zoals kiosken en naar aard en omvang daarmee gelijk te stellen gebouwtjes, met een maximale inhoud van 50 m³;
- j. voor het oprichten van bouwwerken van openbaar nut, zoalsabri's, telefooncellen, transformatorhuisjes, gasreducerstations en daarmee gelijk te stellen bouwwerken met een maximale inhoud van 200 m³;
- k. voor het oprichten van containers voor het inzamelen van huishoudelijke afvalstoffen, als bedoeld

in artikel 1.1., eerste lid, Wet milieubeheer, met een maximale inhoud van 200 m³, met dien verstande dat voor ondergrondse containers geen maatvoeringsbeperkingen gelden;

- l. voor het realiseren van voorzieningen ten behoeve van de verkeers- en waterinfrastructuur;
- m. het realiseren van visstoeppen, te-water-laatplaatsen voor vaartuigen, waterinnamepunten ten behoeve van brandweer en landbouw en daarmee gelijk te stellen voorzieningen;
- n. voor het bouwen van een collector voor warmteopwekking of een paneel voor elektriciteitsopwekking op een dak van een bouwwerk;
- o. voor het oprichten van bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals vlaggenmasten, reclame-uitingen tot een maximale bouwhoogte van 6 meter, gedenktekens, beeldhouwwerken en andere kunstuitingen;
- p. voor het innemen van een standplaats voor straathandel;
- q. voor het oprichten van geluidwerende voorzieningen met een bouwhoogte van maximaal 4 meter;
- r. voor overschrijding van de toegestane bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 10 meter vanaf peil, met dien verstande dat voor reclame-uitingen een maximale bouwhoogte van 6 meter geldt;
- s. voor overschrijding van de toegestane bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, tot maximaal 40 meter vanaf peil;
- t. het houden van terugkerende strijdige evenementen, onder de volgende voorwaarden:
 - 1. een evenement mag per keer niet langer duren dan 2 weken;
 - 2. op een locatie mogen ten hoogste 6 evenementen per kalenderjaar plaatsvinden, met een gezamenlijke duur van niet meer dan 30 dagen;
 - 3. de opbouw en de afbraak van eventuele tijdelijke bouwwerken ten behoeve van een evenement moet plaatsvinden in een periode van niet meer dan 30 dagen;
 - 4. het evenement mag niet tot gevolg hebben dat de gronden en/of opstallen na afloop van het evenement ongeschikt zijn voor gebruik conform de geldende bestemming;

37.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels met toepassing van lid 37.1 is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 38 Overgangsrecht

38.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

38.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 39 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Meerstad-Midden West.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten

SBI-code	SBI-code 2008	nr.	omschrijving	cat.	
01	01	-	landbouw en dienstverlening t.b.v. de landbouw		
014	016	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m ²	2	
014	016	3	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. > 500 m ²	3.1	
15	10, 11	-	vervaardiging van voedingsmiddelen en dranken		
151	101, 102	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:		
151	101, 102	1	- slachterijen en pluimveeslachterijen	3.2	
151	101	3	- bewerkingsinrichting van dammen en vleesafval	4.2	
151	101	4	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. > 1000 m ²	3.2	
151	101	5	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 1000 m ²	3.1	
151	101	6	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 200 m ²	3.1	
151	101, 102	7	- loonslachterijen	3.1	
151	108	8	- vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant-en-klaar-maaltijden met p.o. < 2.000 m ²	3.1	
152	102	0	Visverwerkingsbedrijven:		
152	102	2	- conserveren	4.1	
152	102	3	- roken	4.2	
152	102	4	- verwerken anderszins: p.o. > 1000 m ²	4.2	
152	102	5	- verwerken anderszins: p.o. <= 1000 m ²	3.2	
152	102	6	- verwerken anderszins: p.o. <= 300 m ²	3.1	
1531	1031	0	Aardappelproducten fabrieken:		
1531	1031	1	- vervaardiging van aardappelproducten	4.2	
1531	1031	2	- vervaardiging van snacks met p.o. < 2.000 m ²	3.1	
1532, 1533	1032, 1039	0	Groente- en fruitconservenfabrieken:		
1532, 1533	1032, 1039	1	- jam	3.2	
1532, 1533	1032, 1039	2	- groente algemeen	3.2	
1532, 1533	1032, 1039	3	- met koolsoorten	3.2	
1532, 1533	1032, 1039	4	- met drogerijen	4.2	
1532, 1533	1032, 1039	5	- met uienconservering (zoutinleggerij)	4.2	
1541	104101	0	Vervaardiging van ruwe plantaardige en dierlijke oliën en vetten:		
1541	104101	1	- p.c. < 250.000 t/j	4.1	
1541	104101	2	- p.c. >= 250.000 t/j	4.2	Z
1542	104102	0	Raffinage van plantaardige en dierlijke oliën en vetten:		
1542	104102	1	- p.c. < 250.000 t/j	4.1	
1542	104102	2	- p.c. >= 250.000 t/j	4.2	Z
1543	1042	0	Margarinefabrieken:		
1543	1042	1	- p.c. < 250.000 t/j	4.1	
1543	1042	2	- p.c. >= 250.000 t/j	4.2	Z
1551	1052	0	Zuivelproducten fabrieken:		
1551	1051	3	- melkproducten fabrieken v.c. < 55.000 t/j	3.2	
1551	1051	4	- melkproducten fabrieken v.c. >= 55.000 t/j	4.2	Z
1551	1051	5	- overige zuivelproducten fabrieken	4.2	
1552	1052	1	Consumptie-ijsfabrieken: p.o. > 200 m ²	3.2	
1552	1052	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m ²	2	
1561	1061	0	Meelfabrieken:		
1561	1061	1	- p.c. >= 500 t/u	4.2	Z

1561	1061	2	- p.c. < 500 t/u	4.1	
1561	1061		Grutterswarenfabrieken	4.1	
1562	1062	0	Zetmeelfabrieken:		
1562	1062	1	- p.c. < 10 t/u	4.1	
1562	1062	2	- p.c. >= 10 t/u	4.2	Z
1571	1091	0	Veevoerfabrieken:		
1571	1091	3	- drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoeder) cap. < 10 t/u water	4.2	
1571	1091	5	- mengvoeder, p.c. < 100 t/u	4.1	
1571	1091	6	- mengvoeder, p.c. >= 100 t/u	4.2	Z
1572	1092		Vervaardiging van voer voor huisdieren	4.1	
1581	1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:		
1581	1071	1	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	2	
1581	1071	2	- v.c. >= 7500 kg meel/week	3.2	
1582	1072		Banket, biscuit- en koekfabrieken	3.2	
1583	1081	0	Suikerfabrieken:		
1583	1081	1	- v.c. < 2.500 t/j	5.1	
1583	1081	2	- v.c. >= 2.500 t/j	5.3	Z
1584	10821	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:		
1584	10821	2	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 2.000 m ²	3.2	
1584	10821	4	- Suikerwerkfabrieken met suiker branden	4.2	
1584	10821	5	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. > 200 m ²	3.2	
1585	1073		Deegwarenfabrieken	3.1	
1586	1083	0	Koffiebranderijen en theepakkerijen:		
1586	1083	2	- theepakkerijen	3.2	
1587	108401		Vervaardiging van azijn, specerijen en kruiden	4.1	
1589	1089		Vervaardiging van overige voedingsmiddelen	4.1	
1589.1	1089		Bakkerijgrondstoffenfabrieken	4.1	
1589.2	1089	0	Soep- en soeparomafabrieken:		
1589.2	1089	1	- zonder poederdrogen	3.2	
1589.2	1089	2	- met poederdrogen	4.2	
1589.2	1089		Bakmeel- en puddingpoederfabrieken	4.1	
1591	110101		Destilleerderijen en likeurstokerijen	4.2	
1592	110102	0	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:		
1592	110102	1	- p.c. < 5.000 t/j	4.1	
1592	110102	2	- p.c. >= 5.000 t/j	4.2	
1596	1105		Bierbrouwerijen	4.2	
1597	1106		Mouterijen	4.2	
1598	1107		Mineraalwater- en frisdrankfabrieken	3.2	
16	12	-	verwerking van tabak		
160	120		Tabakverwerkende industrie	4.1	
17	13	-	vervaardiging van textiel		
171	131		Bewerken en spinnen van textielvezels	3.2	
172	132	0	Weven van textiel:		
172	132	1	- aantal weefgetouwen < 50	3.2	
172	132	2	- aantal weefgetouwen >= 50	4.2	Z
173	133		Textielveredelingsbedrijven	3.1	
174, 175	139		Vervaardiging van textielwaren	3.1	
1751	1393		Tapijt-, kokos- en vloermattenfabrieken	4.1	

176, 177	139, 143		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	3.1	
18	14	-	vervaardiging van kleding; bereiden en verven van bont		
181	141		Vervaardiging kleding van leer	3.1	
183	142, 151		Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	3.1	
19	15	-	vervaardiging van leer en lederwaren (excl. kleding)		
191	151, 152		Lederfabrieken	4.2	
192	151		Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	3.1	
193	152		Schoenenfabrieken	3.1	
20	16	-	houtindustrie en vervaardiging artikelen van hout, riet, kurk e.d.		
2010.1	16101		Houtzagerijen	3.2	
2010.2	16102	0	Houtconserveringsbedrijven:		
2010.2	16102	1	- met creosootolie	4.1	
2010.2	16102	2	- met zoutoplossingen	3.1	
202	1621		Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	3.2	
203, 204, 205	162	0	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	3.2	
203, 204, 205	162	1	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m2	3.1	
21	17	-	vervaardiging van papier, karton en papier- en kartonwaren		
2111	1711		Vervaardiging van pulp	4.1	
2112	1712	0	Papier- en kartonfabrieken:		
2112	1712	1	- p.c. < 3 t/u	3.1	
2112	1712	2	- p.c. 3 - 15 t/u	4.1	Z
2112	1712	3	- p.c. >= 15 t/u	4.2	Z
212	172		Papier- en kartonwarenfabrieken	3.2	
2121.2	17212	0	Golfkartonfabrieken:		
2121.2	17212	1	- p.c. < 3 t/u	3.2	
2121.2	17212	2	- p.c. >= 3 t/u	4.1	Z
22	58	-	uitgeverijen, drukkerijen en reproductie van opgenomen media		
2221	1811		Drukkerijen van dagbladen	3.2	
2222	1812		Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	3.2	
23	19	-	aardolie-/steenkoloverwerk. ind.		
2320.2	19202	A	Smeeroliën- en vettenfabrieken	3.2	
2320.2	19202	B	Recyclingbedrijven voor afgewerkte olie	4.2	
2320.2	19202	C	Aardolieproductenfabrieken n.e.g.	4.2	
24	20	-	vervaardiging van chemische produkten		
2411	2011	0	Vervaardiging van industriële gassen:		
2412	2012		Kleur- en verfstoffenfabrieken	4.1	
2413	2012	0	Anorg. chemische grondstoffenfabrieken:		
2413	2012	1	- niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	4.2	
2414.1	20141	A0	Organ. chemische grondstoffenfabrieken:		
2414.1	20141	A1	- niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	4.2	

2414.1	20141	B0	Methanolfabrieken:		
2414.1	20141	B1	- p.c. < 100.000 t/j	4.1	
2414.1	20141	B2	- p.c. >= 100.000 t/j	4.2	Z
2414.2	20149	0	Vetzuren en alkanolenfabrieken (niet synth.):		
2414.2	20149	1	- p.c. < 50.000 t/j	4.2	
242	202	0	Landbouwchemicaliënfabrieken:		
243	203		Verf, lak en vernisfabrieken	4.2	
2441	2120	0	Farmaceutische grondstoffenfabrieken:		
2441	2110	1	- p.c. < 1.000 t/j	4.2	
2442	2120	0	Farmaceutische productenfabrieken:		
2442	2120	1	- formulering en afvullen geneesmiddelen	3.1	
2451	2041		Zeep-, was- en reinigingsmiddelenfabrieken	4.2	
2452	2042		Parfumerie- en cosmeticafabrieken	4.2	
2462	2052	0	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:		
2462	2052	1	- zonder dierlijke grondstoffen	3.2	
2464	205902		Fotochemische productenfabrieken	3.2	
2466	205903	A	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	3.1	
2466	205903	B	Overige chemische productenfabrieken n.e.g.	4.1	
247	2060		Kunstmatige synthetische garen- en vezelfabrieken	4.2	
25	22	-	vervaardiging van producten van rubber en kunststof		
2511	221101		Rubberbandenfabrieken	4.2	
2512	221102	0	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:		
2512	221102	1	- vloeropp. < 100 m ²	3.1	
2512	221102	2	- vloeropp. >= 100 m ²	4.1	
2513	2219		Rubber-artikelenfabrieken	3.2	
252	222	0	Kunststofverwerkende bedrijven:		
252	222	1	- zonder fenolharsen	4.1	
252	222	2	- met fenolharsen	4.2	
252	222	3	- productie van verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouwmaterialen	3.1	
26	23	-	vervaardiging van glas, aardewerk, cement-, kalk- en gipsproducten		
261	231	0	Glasfabrieken:		
261	231	1	- glas en glasproducten, p.c. < 5.000 t/j	3.2	
261	231	2	- glas en glasproducten, p.c. >= 5.000 t/j	4.2	Z
261	231	3	- glaswol en glasvezels, p.c. < 5.000 t/j	4.2	
2615	231		Glasbewerkingsbedrijven	3.1	
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:		
262, 263	232, 234	2	- vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW	3.2	
264	233	A	Baksteen en baksteenelementenfabrieken	4.1	
264	233	B	Dakpannenfabrieken	4.1	
2651	2351	0	Cementfabrieken:		
2652	235201	0	Kalkfabrieken:		
2652	235201	1	- p.c. < 100.000 t/j	4.1	
2653	235202	0	Gipsfabrieken:		
2653	235202	1	- p.c. < 100.000 t/j	4.1	
2661.1	23611	0	Betonwarenfabrieken:		
2661.1	23611	1	- zonder persen, triltafels en bekistingtrille	4.1	
2661.1	23611	2	- met persen, triltafels of bekistingtrillers, p.c. < 100 t/d	4.2	
2661.2	23612	0	Kalkzandsteenfabrieken:		
2661.2	23612	1	- p.c. < 100.000 t/j	3.2	
2661.2	23612	2	- p.c. >= 100.000 t/j	4.2	Z
2662	2362		Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken	3.2	

2663, 2664	2363, 2364	0	Betonmortelcentrales:		
2663, 2664	2363, 2364	1	- p.c. < 100 t/u	3.2	
2663, 2664	2363, 2364	2	- p.c. >= 100 t/u	4.2	Z
2665, 2666	2365, 2369	0	Vervaardiging van produkten van beton, (vezel)cement en gips:		
2665, 2666	2365, 2369	1	- p.c. < 100 t/d	3.2	
2665, 2666	2365, 2369	2	- p.c. >= 100 t/d	4.2	Z
267	237	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:		
267	237	1	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. > 2.000 m ²	3.2	
267	237	2	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. <= 2.000 m ²	3.1	
267	237	3	- met breken, zeven of drogen, v.c. < 100.000 t/j	4.2	
2681	2391		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	3.1	
2682	2399	A0	Bitumineuze materialenfabrieken:		
2682	2399	A1	- p.c. < 100 t/u	4.2	
2682	2399	B0	Isolatiematerialenfabrieken (excl. glaswol):		
2682	2399	B1	- steenwol, p.c. >= 5.000 t/j	4.2	Z
2682	2399	B2	- overige isolatiematerialen	4.1	
2682	2399	C	Minerale produktenfabrieken n.e.g.	3.2	
2682	2399	D0	Asfaltcentrales: p.c. < 100 ton/uur	4.1	
2682	2399	D1	- asfaltcentrales, p.c. >= 100 ton/uur	4.2	Z
27	24	-	vervaardiging van metalen		
272	241	0	IJzeren- en stalenbuizenfabrieken:		
273	243	0	Draadtrekkerijen, koudbandwalsen en profielzetterijen:		
273	243	1	- p.o. < 2.000 m ²	4.2	
274	244	A0	Non-ferro-metaalfabrieken:		
274	244	A1	- p.c. < 1.000 t/j	4.2	
274	244	B0	Non-ferro-metaalwalsen, -trekkerijen e.d.:		
2751, 2752	2451, 2452	0	IJzer- en staalgieten/ -smelten:		
2751, 2752	2451, 2452	1	- p.c. < 4.000 t/j	4.2	
2753, 2754	2453, 2454	0	Non-ferro-metaalgieten/ -smelten:		
2753, 2754	2453, 2454	1	- p.c. < 4.000 t/j	4.2	
28	25, 31	-	vervaard. en reparatie van produkten van metaal (excl. mach./transportmidd.)		
281	251, 331	0	Constructiewerkplaatsen:		
281	251, 331	1	- gesloten gebouw	3.2	
281	251, 331	1a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m ²	3.1	
281	251, 331	2	- in open lucht, p.o. < 2.000 m ²	4.1	
281	251, 331	3	- in open lucht, p.o. >= 2.000 m ²	4.2	Z
2821	2529, 3311	0	Tank- en reservoirbouwbedrijven:		
2821	2529, 3311	1	- p.o. < 2.000 m ²	4.2	
2822, 2830	2521, 2530, 3311		Vervaardiging van verwarmingsketels, radiatoren en stoomketels	4.1	
284	255, 331	A	Stamp-, pers-, dieptrek- en forceerbedrijven	4.1	
284	255, 331	B	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.	3.2	
284	255, 331	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m ²	3.1	
2851	2561, 3311	0	Metaaloppermaktebehandelingsbedrijven:		
2851	2561, 3311	1	- algemeen	3.2	
2851	2561, 3311	10	- stralen	4.1	
2851	2561, 3311	11	- metaalharderen	3.2	
2851	2561, 3311	12	- lakspuiten en moffelen	3.2	
2851	2561, 3311	2	- scoperen (opsputten van zink)	3.2	
2851	2561, 3311	3	- thermisch verzinken	3.2	

2851	2561, 3311	4	- thermisch vertinnen	3.2	
2851	2561, 3311	5	- mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten)	3.2	
2851	2561,3311	6	- anodiseren, eloxeren	3.2	
2851	2561, 3311	7	- chemische oppervlaktebehandeling	3.2	
2851	2561, 3311	8	- emailleren	3.2	
2851	2561, 3311	9	- galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen ed)	3.2	
2852	2562, 3311	1	Overige metaalbewerkende industrie	3.2	
2852	2562, 3311	2	Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. <200m2	3.1	
287	259, 331	A0	Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:		
287	259, 331	A1	- p.o. < 2.000 m2	4.1	
287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.	3.2	
287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; inpandig, p.o. <200 m2	3.1	
29	27, 28, 33	-	vervaardiging van machines en apparaten		
29	27, 28, 33	0	Machine- en apparatenfabrieken incl. reparatie:		
29	27, 28, 33	1	- p.o. < 2.000 m2	3.2	
29	27, 28, 33	2	- p.o. >= 2.000 m2	4.1	
29	28, 33	3	- met proefdraaien verbrandingsmotoren >= 1 MW	4.2	Z
30	26, 28, 33	-	vervaardiging van kantoormachines en computers		
30	26, 28, 33	A	Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie	2	
31	26, 27, 33	-	vervaardiging van over. elektr. machines, apparaten en benodigd.		
311	271, 331		Elektromotoren- en generatorenfabrieken incl. reparatie	4.1	
312	271, 273		Schakel- en installatiemateriaalfabrieken	4.1	
313	273		Elektrische draad- en kabelfabrieken	4.1	
314	272		Accumulatoren- en batterijenfabrieken	3.2	
315	274		Lampenfabrieken	4.2	
32	26, 33	-	vervaardiging van audio-, video-, telecom-apparaten en -benodigd.		
321 t/m 323	261, 263, 264, 331		Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d.	3.1	
3210	2612		Fabrieken voor gedrukte bedrading	3.1	
33	26, 32, 33	-	vervaardiging van medische en optische apparaten en instrumenten		
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	2	
34	29	-			
34	29	-	vervaardiging van auto's, aanhangwagens en opleggers		
341	291	0	Autofabrieken en assemblagebedrijven		
341	291	1	- p.o. < 10.000 m2	4.1	
341	291	2	- p.o. >= 10.000 m2	4.2	Z
3420.1	29201		Carrosseriefabrieken	4.1	
3420.2	29202		Aanhangwagen- en opleggerfabrieken	4.1	
343	293		Auto-onderdelenfabrieken	3.2	
35	30	-	vervaardiging van transportmiddelen (excl. auto's, aanhangwagens)		

351	301, 3315	0	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:		
351	301, 3315	1	- houten schepen	3.1	
351	301, 3315	2	- kunststof schepen	3.2	
351	301, 3315	3	- metalen schepen < 25 m	4.1	
352	302, 317	0	Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen:		
352	302, 317	1	- algemeen	3.2	
352	302, 317	2	- met proefdraaien van verbrandingsmotoren >= 1 MW	4.2	Z
353	303,3316	0	Vliegtuigbouw en -reparatiebedrijven:		
353	303, 3316	1	- zonder proefdraaien motoren	4.1	
354	309		Rijwiel- en motorrijwiefabrieken	3.2	
355	3099		Transportmiddelenindustrie n.e.g.	3.2	
36	31	-	vervaardiging van meubels en overige goederen n.e.g.		
361	310	1	Meubelfabrieken	3.2	
361	9524	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m2	1	
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	2	
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	2	
364	323		Sportartikelenfabrieken	3.1	
365	324		Speelgoedartikelenfabrieken	3.1	
3663.1	32991		Sociale werkvoorziening	2	
3663.2	32999		Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	3.1	
37	38	-			
37	38	-	voorbereiding tot recycling		
372	383202	A0	Puinbrekerijen en -malerijen:		
372	383202	A1	- v.c. < 100.000 t/j	4.2	
372	383202	B	Rubberregeneratiebedrijven	4.2	
372	383202	C	Afvalscheidingsinstallaties	4.2	
40	35	-	produktie en distrib. van stroom, aardgas, stoom en warm water		
40	35	A0	Elektriciteitsproductiebedrijven (electrisch vermogen >= 50 MWe)		
40	35	A1	- kolengestookt (incl. meestook biomassa), thermisch vermogen > 75 MWth	5.2	Z
40	35	A2	- oliegestookt, thermisch vermogen > 75 MWth	5.1	Z
40	35	A3	- gasgestookt (incl. bijstook biomassa), thermisch vermogen > 75 MWth,in	5.1	Z
40	35	B0	bio-energieinstallaties electrisch vermogen < 50 MWe:		
40	35	B1	- covergisting, verbranding en vergassing van mest, slib, GFT en reststromen voedingsindustrie	3.2	
40	35	B2	- vergisting, verbranding en vergassing van overige biomassa	3.2	
40	35	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:		
40	35	C1	- < 10 MVA	2	
40	35	C2	- 10 - 100 MVA	3.1	
40	35	C3	- 100 - 200 MVA	3.2	
40	35	C4	- 200 - 1000 MVA	4.2	Z
40	35	D0	Gasdistributiebedrijven:		
40	35	D1	- gascompressorstations vermogen < 100 MW	4.2	
40	35	D5	- gasontvang- en -verdeelstations, cat. D	3.1	
40	35	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:		
40	35	E1	- stadsverwarming	3.2	
41	36	-	winning en ditributie van water		

41	36	A0	Waterwinning-/ bereiding- bedrijven:	
41	36	A2	- bereiding met chloorbleekloog e.d. en/of straling	3.1
41	36	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:	
41	36	B1	- < 1 MW	2
41	36	B2	- 1 - 15 MW	3.2
41	36	B3	- >= 15 MW	4.2
45	41, 42, 43	-	bouwnijverheid	
45	41, 42, 43	0	Bouwbedrijven algemeen: b.o. > 2.000 m ²	3.2
45	41, 42, 43	1	- bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m ²	3.1
45	41, 42, 43	2	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m ²	3.1
45	41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. < 1000 m ²	2
50	45, 47	-	handel/reparatie van auto's, motorfietsen; benzineservicestations	
501, 502, 504	451, 452, 454		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	2
501	451		Groothandel in vrachtauto's (incl. import)	3.2
5020.4	45204	A	Autoplaatwerkerijen	3.2
5020.4	45204	C	Autospuitinrichtingen	3.1
51	46	-		
51	46	-	groothandel en handelsbemiddeling	
5121	4621	0	Grth in akkerbouwproducten en veevoeders	3.1
5121	4621	1	Grth in akkerbouwproducten en veevoeders met een verwerkingscapaciteit van 500 ton/uur of meer	4.2
5122	4622		Grth in bloemen en planten	2
5123	4623		Grth in levende dieren	3.2
5124	4624		Grth in huiden, vellen en leder	3.1
5125, 5131	46217, 4631		Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	3.1
5132, 5133	4632, 4633		Grth in vlees, vleeswaren, zuivelproducten, eieren, spijsoliën	3.1
5134	4634		Grth in dranken	2
5135	4635		Grth in tabaksproducten	2
5136	4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	2
5137	4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	2
5138, 5139	4638, 4639		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	2
514	464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen	2
5148.7	46499	0	Grth in vuurwerk en munitie:	
5148.7	46499	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	2
5148.7	46499	2	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag 10 tot 50 ton	3.1
5148.7	46499	5	- munitie	2
5151.1	46711	0	Grth in vaste brandstoffen:	
5151.1	46711	1	- klein, lokaal verzorgingsgebied	3.1
5151.2	46712	0	Grth in vloeibare en gasvormige brandstoffen:	
5151.2	46712	1	- vloeistoffen, o.c. < 100.000 m ³	4.1
5151.2	46712	3	- tot vloeistof verdichte gassen	4.2
5151.3	46713		Grth minerale olieproducten (excl. brandstoffen)	3.2
5152.1	46721	0	Grth in metaalertsen:	
5152.1	46721	1	- opslag opp. < 2.000 m ²	4.2
5152.2 / .3	46722, 46723		Grth in metalen en -halfabrikaten	3.2
5153	4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen:	
5153	4673	1	- algemeen: b.o. > 2000 m ²	3.1
5153	4673	2	- algemeen: b.o. <= 2000 m ²	2
5153.4	46735	4	zand en grind:	
5153.4	46735	5	- algemeen: b.o. > 200 m ²	3.2

5153.4	46735	6	- algemeen: b.o. <= 200 m ²	2
5154	4674	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:	
5154	4674	1	- algemeen: b.o. > 2.000 m ²	3.1
5154	4674	2	- algemeen: b.o. < = 2.000 m ²	2
5155.1	46751		Grth in chemische producten	3.2
5155.2	46752		Grth in kunstmeststoffen	2
5156	4676		Grth in overige intermediaire goederen	2
5157	4677	0	Autosloperijen: b.o. > 1000 m ²	3.2
5157	4677	1	- autosloperijen: b.o. <= 1000 m ²	3.1
5157.2/3	4677	0	Overige groothandel in afval en schroot: b.o. > 1000 m ²	3.2
5157.2/3	4677	1	- overige groothandel in afval en schroot: b.o. <= 1000 m ²	3.1
518	466	0	Grth in machines en apparaten:	
518	466	1	- machines voor de bouwnijverheid	3.2
518	466	2	- overige	3.1
519	466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	2
60	49	-	vervoer over land	
6021.1	493		Bus-, tram- en metrostations en -remises	3.2
6023	493		Touringcarbedrijven	3.2
6024	494	0	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. > 1000 m ²	3.2
6024	494	1	- Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b.o. <= 1000 m ²	3.1
603	495		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	2
63	52	-	dienstverlening t.b.v. het vervoer	
6311.1	52241	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. zeeschepen:	
6311.1	52241	2	- stukgoederen	4.2
6311.1	52241	7	- tankercleaning	4.2
6311.2	52242	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart:	
6311.2	52241	1	- containers	4.2
6311.2	52242	10	- tankercleaning	4.2
6311.2	52242	2	- stukgoederen	3.2
6311.2	52242	3	- ertsen, mineralen, e.d., opslagopp. < 2.000 m ²	4.2
6311.2	52242	5	- granen of meelsoorten, v.c. < 500 t/u	4.2
6311.2	52242	7	- steenkool, opslagopp. < 2.000 m ²	4.2
6312	52102, 52109	A	Distributiecentra, koelhuizen	3.1
6312	52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	2
6321	5221	2	Stalling van vrachtwagens (met koelinstallaties)	3.2
64	53	-	post en telecommunicatie	
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	2
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	1
71	77	-	verhuur van transportmiddelen, machines, andere roerende goederen	
711	7711		Personenautoverhuurbedrijven	2
712	7712, 7739		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	3.1
713	773		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	3.1
714	772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	2
72	62	-	computerservice- en informatietechnologie	

72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	1	
72	58, 63	B	Datacentra	2	
73	72	-	Speur- en ontwikkelingswerk		
731	721		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	2	
74	63,69 t/m 71,73,74,77,78, 80 t/m 82	-	overige zakelijke dienstverlening		
747	812		Reinigingsbedrijven voor gebouwen	3.1	
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	2	
7484.3	82991		Veilingen voor landbouw- en visserijproducten	4.1	
75	84	-	openbaar bestuur, overheidsdiensten, sociale verzekeringen		
7525	8425		Brandweerkazernes	3.1	
80	85	-	onderwijs		
85	85.53		Auto- en motorrij scholen	2	
90	37, 38, 39	-	milieudienstverlening		
9001	3700	A0	RWZI's en gieverwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks:		
9001	3700	A1	- < 100.000 i.e.	4.1	
9001	3700	A2	- 100.000 - 300.000 i.e.	4.2	Z
9001	3700	B	rioolgemalen	2	
9002.1	381	A	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	3.1	
9002.1	381	B	Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	3.1	
9002.1	381	C	Vuiloverslagstations	4.2	
9002.2	382	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:		
9002.2	382	A2	- kabelbranderijen	3.2	
9002.2	382	A4	- pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	3.1	
9002.2	382	A5	- oplosmiddel terugwinning	3.2	
9002.2	382	A6	- afvalverbrandingsinrichtingen, thermisch vermogen > 75 MW	4.2	Z
9002.2	382	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	2	
9002.2	382	B	Vuilstortplaatsen	4.2	
9002.2	382	C0	Composteerbedrijven:		
9002.2	382	C3	- belucht v.c. < 20.000 ton/jr	3.2	
9002.2	382	C4	- belucht v.c. > 20.000 ton/jr	4.1	
9002.2	382	C5	- GFT in gesloten gebouw	4.1	
92	59	-	Cultuur, sport en recreatie		
921, 922	591, 592, 601, 602		Studio's (film, TV, radio, geluid)	2	
93	96	-	overige dienstverlening		
9301.1	96011	A	Wasserijen en strijkinrichtingen	3.1	
9301.1	96011	B	Tapijtreinigingsbedrijven	3.1	
9301.2	96012		Chemische wasserijen en ververijen	2	
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	2	
9303	9603	0	Begrafenisondernemingen	1	

Verklaring gebruikte afkortingen

-	niet van toepassing of niet relevant	
<	kleiner dan	u. uur
>=	groter dan of gelijk aan	d. dag
cat.	categorie	w. week
e.d.	en dergelijke	j. jaar
kl.	klasse	Z zoneringsplichtig
n.e.g.	niet elders genoemd	
o.c.	opslagcapaciteit	
p.c.	productiecapaciteit	
p.o	productieoppervlak	
v.c.	verwerkingscapaciteit	

Bijlage 2 Staat van bedrijfsactiviteiten wonen-werken

SBI-code	SBI-code 2008	omschrijving	cat.
182	141	Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	2
221	581	Uitgeverijen (kantoren)	1
2222.6	18129	Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	2
2223	1814	Grafische afwerking	1
2223	1814	Binderijen	2
2224	1813	Grafische reproductie en zetten	2
2225	1814	Overige grafische activiteiten	2
223	182	Reproductiebedrijven opgenomen media	1
362	321	Fabricage van munten, sieraden e.d.	2
363	322	Muziekinstrumentenfabrieken	2
511	461	Handelsbemiddeling (kantoren)	1
527	952	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	1
61, 62	50, 51	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	1
6322, 6323	5222	Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	1
633	791	Reisorganisaties	1
634	5229	Expediteurs, cargadoors (kantoren)	1
642	61	Telecommunicatiebedrijven	1
65, 66, 67	64, 65, 66	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	2
70	41, 68	Verhuur van en handel in onroerend goed	1
72	62	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	1
731	721	Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	2
732	722	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	1
74	63, 69 t/m 71, 73, 74, 77, 78, 80 t/m 82	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	1
8021.3	85.31.3	Praktijkonderwijs	2
8022.2	85.32.2	Educatie	2
8042.1	85.59.1	Afstandsonderwijs	1
8042.2	85.59.2	Bedrijfsopleiding en -training	2
8042.3	85.59.9	Studiebegeleiding, vorming en onderwijs n.e.g.	2
8512, 8513	8621, 8622, 8623	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	1
853	88.91.1	Kinderopvang	
921, 922	591, 592, 601, 602	Studio's (film, TV, radio, geluid)	2
9234	8552	Muziek- en balletscholen	2
9251, 9252	9101, 9102	Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	1
9302	9602	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	1
9305	9603	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	1

Verklaring gebruikte afkortingen

n.e.g. niet elders genoemd

Bijlage 3 Gebiedsindeling Meerstad-Midden West

