

Bestemmingsplan
Halfweg

versie ontwerp

Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	7
Hoofdstuk 2	De ruimtelijk - functionele structuur	9
Hoofdstuk 3	Randvoorwaarden / omgevingsaspecten	17
Hoofdstuk 4	Juridische toelichting	31
Hoofdstuk 5	Informatie, inspraak en overleg	39
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid / exploitatie	41
Regels		43
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	45
Artikel 1	Begrippen	45
Artikel 2	Wijze van meten	53
Artikel 3	Uitmetingsverschillen	54
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	55
Artikel 4	Bedrijventerrein	55
Artikel 5	Verkeer	57
Artikel 6	Water	58
Artikel 7	Wonen	59
Artikel 8	Waarde - Archeologie 1	61
Artikel 9	Waterstaat - Waterkering	63
Hoofdstuk 3	Algemene regels	65
Artikel 10	Anti-dubbeltelregel	65
Artikel 11	Bijzondere aanduidingsregels - geluidzone industrie	66
Artikel 12	Algemene gebruiksregels	67
Artikel 13	Algemene bouwregels	68
Artikel 14	Algemene afwijkingsregels	70
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	71
Artikel 15	Overgangsrecht	71
Artikel 16	Slotregel	72
Bijlagen bij de regels		73
Bijlage 1	Staat van bedrijfsactiviteiten	75
Bijlage 2	Staat van bedrijfsactiviteiten wonen-werken	87

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Het voorliggende bestemmingsplan vervangt bestemmingsplan West End uit 1966. Het is opgesteld in het kader van het programma actualisering van verouderde bestemmingsplannen van de gemeente Groningen.

Het bestemmingsplan is een bevestiging van de bestaande stedenbouwkundige structuur en wil een actueel juridisch-planologisch kader verschaffen voor het plangebied. In hoofdlijnen is in dit bestemmingsplan de feitelijke en/of juridisch-planologisch bestaande situatie positief bestemd. De bestaande bebouwingsstructuur en bebouwingshoogte voor de bedrijven worden met enige marge vastgelegd.

1.2 Begrenzing plangebied

De grenzen van Halfweg worden gevormd door het Hoendiep aan de zuidkant, het woonwagenterrein Hoendiep aan de westkant, de zone met schoolgebouwen in Vinkhuizen in het groen aan de noordkant en de bestaande bedrijfsbebouwing van het Hoendiep aan de oostzijde.



Ligging plangebied

Hoofdstuk 2 De ruimtelijk - functionele structuur

2.1 De ruimtelijke structuur

Stedenbouwkundige structuur

Halfweg is niet wat men noemt een stedelijke woonwijk en vormt ook geen duidelijke stedenbouwkundige eenheid. De buurt heeft deels herkenbare grenzen: het Hoendiep en het Westpark zijn daar voorbeelden van. Door deze grenzen en de stedenbouwkundige opzet van losse volumes langs de oorspronkelijke stedelijke radiaal is het buurtje, letterlijk halfweg tussen Groningen en Hoogkerk, als verbijzondering langs deze route herkenbaar. Vanouds kwam langs het Hoendiep op deze plek losse bebouwing voor. De oorspronkelijke verkaveling in het gebied is deels nog steeds herkenbaar. Rond de 30-er jaren vond verdere verdichting van bedrijfsontwikkelingen in combinatie met woonbebouwing op deze plek plaats. Na verloop van tijd is het gebiedje aan alle kanten ingepakt door bedrijfsbebouwing. De plek onderscheidt zich daarmee, maar wordt hiermee ook van de omliggende wijken afgegrensd. Hierdoor neemt het buurtje een enigszins geïsoleerde maar ook zelfstandige positie in. De geschiedenis van de buurt samen met de stedenbouwkundige en functionele verschillen en ingrepen uit de verschillende tijdperiodes hebben Halfweg gevormd tot wat het nu is.

Bebouwingsmethode

In de wijk zijn verschillende bebouwingsmethoden te onderscheiden:

1. De losse bebouwing langs de rand van het buurtje, het Hoendiep. Tussen en achter de woningen ligt een aantal bedrijven met verschillende functies. Deze zijn soms voor het buurtje zelf en soms voor de stad van betekenis.
2. Het halfopen hofje. Het zijn vrijwel aaneengesloten bouwblockjes van voornamelijk twee onder een kapwoningen met kleine doorgangen naar de achterliggende tuinen.

Stratenpatroon

Halfweg is te bereiken via de oorspronkelijke stedelijke radiaal van de stad het Hoendiep. Deze radiaal is nog steeds van belang op stedelijk niveau en herbergt daarmee ook bedrijven, kantoren of andere instellingen van belang op stedelijk niveau.

Het buurtje bestaat verder uit het haaks op het Hoendiep staande toegangsstraatje tot het “hofje” zelf waaromheen de woningen gerangschikt zijn. Het buurtje bestaat dus niet echt uit een doorgaand netwerk van straten en openbare ruimte zoals in de rest van de stad gewoon is.

Typerend voor de opbouw van Halfweg is de onderlinge rangorde tussen de verschillende werelden, de doorgaande stedelijke route en het doodlopende woonhofje.

Functies

De structuur van het buurtje biedt ruimte aan verschillende soorten van gebruik (functies). De functies die kunnen worden onderscheiden zijn onder andere wonen en bedrijven. Net als bij de ruimtelijke structuur en de routes zijn twee niveaus te onderscheiden, namelijk het stedelijk niveau en het buurtniveau.

Bedrijven met een stedelijke functie zijn allen gelegen langs en achter het Hoendiep. Functies op het niveau van de buurt zelf komen verspreid in het gebied voor. Deze ondernemingen, hoewel niet wijkgebonden, zijn van belang voor de levendigheid en de werkgelegenheid. Het gebied kenmerkt zich als een menggebied van wonen en bedrijven.

De functies recreatie en onderwijs liggen aan de rand van de buurt maar buiten het plangebied. Het wijkpark is in recreatief opzicht van belang voor de buurt alsook voor de wijk Vinkhuizen.

De zone met onderwijs aan de noordzijde vervult een functie op stedelijk niveau: veel kinderen van omliggende wijken zijn aangewezen op deze onderwijsvoorzieningen. De vloeivelden aan de overkant van het Hoendiep zijn niet meer als zodanig in gebruik.

Stedenbouwkundige kwaliteit

Halfweg heeft geen duidelijke grenzen en vormt ook geen stedenbouwkundige eenheid. De buurt toont een grote variatie in functies, bebouwingswijze en architectuur. Dat komt door de verschillende periodes waarin de buurt is gebouwd.

Deze grote variatie heeft tot een enigszins onsamenhangend stedenbouwkundig beeld geleid maar is charmant in haar uitzonderlijkheid.

De functionele structuur is helder. De bovenwijkse bedrijvigheid langs en achter het Hoendiep kan belastend zijn voor het woonklimaat en de verblijfskwaliteit van de openbare ruimte in het hofje maar brengt aan de andere kant ook een zekere levendigheid met zich mee.

Hoendiep

Evenals de Friesestraatweg is het Hoendiep één van de oorspronkelijke radialen waarlangs de stad zich ontwikkeld heeft en een belangrijke aan- en afvoerroute naar de stad. De route wordt gekenmerkt door de combinatie van weg (oorspronkelijk jaagpad) en water. Het Hoendiep als waterweg verzorgde de verbinding met Friesland maar heeft die functie reeds lang verloren. De combinatie van losse bebouwing, fietspad, groenstrook, rijbaan en water vormt een mooi en onderling afgewogen profiel. Het prachtige zicht op de verlaten voormalige vloeivelden versterkt het beeld. Het gevoel van 'buiten de stad' wonen wordt erdoor versterkt. De groenstrook mist op deze plek een forse doorgaande boomstructuur zoals even verderop wel het geval is.

Een deel van de huidige bebouwing van Halfweg werd ooit ver buiten de stad in de weilanden gebouwd. Het buurtje laat de ontwikkelings- en industriële geschiedenis van de stad zien. De huidige bebouwing heeft met zijn bebouwingshoogte van één bouwlaag en zijn uitstraling nog deels een dorpskarakter langs het Hoendiep als oude en belangrijke toegangsroute tot het centrum. Indien op termijn panden vrijkomen door bedrijfsverplaatsing, is op deze plek in de stad eventueel een uitbreiding van de woonfunctie denkbaar.

Het hofje

Het hofje heeft een geheel eigen kwaliteit en identiteit zowel in stedenbouwkundige opzet als architectonische uitdrukking. Het neemt binnen het buurtje een geheel eigen plaats in. Het gebiedje is qua bebouwingswijze, de tijd waarin het is ontstaan en sfeer vergelijkbaar met de hofjes in de Hortusbuurt.

Het bestemmingsplan gaat uit van behoud en handhaving van dit bijzondere stukje stad.



woonhofje

2.2 Wonen

Het wonen in de buurtschap Halfweg in de huidige vorm is tot stand gekomen vanaf omstreeks 1920. Dit gebied had daarvoor een agrarische bestemming en behoorde tot 1969 tot de gemeente Hoogkerk. Uit particulier initiatief zijn in een aantal periodes tot 1936 in totaal 31 woningen gebouwd. Omstreeks 1970 is het merendeel van deze woningen door de bewoners gekocht van de toenmalige eigenaren. De hoofdopzet van de woonbuurt is gebleven zoals ze is ontstaan en ook nu worden er voor de nabije toekomst geen veranderingen voorzien.

Naar huidige maatstaven kan het worden gezien als een tamelijk besloten woonmilieu, min of meer vergelijkbaar met een hofje maar dan (oorspronkelijk) gelegen in landelijk gebied.

De meeste woningen (70 %) zijn van het type twee-onder-een-kapwoning. Dit woningtype, gelegen aan en nabij het centrale deel van de buurt, is oorspronkelijk in dezelfde vorm gebouwd maar nadien afzonderlijk fors veranderd. Het beeld van de woningen parallel aan het Hoendiep wordt bepaald door 2 blokjes van 3 woningen. In zijn geheel heeft de buurt een gevarieerde uitstraling.

De woningen hebben een gemiddelde grootte van ruim 100 m². De gemiddelde WOZ waarde ligt onder het stedelijke gemiddelde.

Het energieverbruik ligt iets onder het stedelijke gemiddelde ondanks het feit dat de energielabels overwegend tot de categorie F en G behoren. Door energiebesparende maatregelen te nemen kunnen de woonlasten worden verlaagd, kan het comfort worden vergroot en wordt het milieu gespaard. Bewoners die hierin zijn geïnteresseerd kunnen worden gefaciliteerd door SLIM wonen met energie.

De meeste bewoners wonen hier voor langere tijd: ruim 50% woont er sinds 2000 of langer. Bijna alle woningen zijn eigendom van de bewoner, 4 woningen worden particulier verhuurd.

In ongeveer de helft van de woningen heeft in de afgelopen 10 jaar geen mutatie plaatsgevonden terwijl in 2 woningen in diezelfde periode 6 en 7 keer een verandering van het eigendom of in de verhuur is geweest.

De samenstelling van de huishoudens is divers. Het aantal stellen, van middelbare leeftijd en met of zonder kinderen, bedraagt bijna de helft. Jonge stellen en jonge singles vormen 1/3 deel van de huishoudens. De afgelopen 10 jaar is een toename te zien van het aantal jongere huishoudens.

2.3 Bedrijvigheid

Binnen het plangebied bevinden zich enkele bedrijven die daar van oudsher al gevestigd waren. De doelstelling van dit bestemmingsplan is uiteraard het behoud van de bestaande bedrijvigheid op deze locatie. Waar mogelijk en wenselijk kan enige uitbreidingsruimte geboden worden om ervoor zorgen dat de aanwezige bedrijvigheid toekomstperspectief heeft. Het is nadrukkelijk niet de bedoeling dat er grootschalige bedrijfsvestigingen komen. Ook qua milieucategorie zal het gaan om lichte bedrijvigheid (categorie 1 en 2). Deze categorieën zijn goed met de omliggende woonfunctie te combineren. Eventuele transformatie naar bijvoorbeeld een woonfunctie is hier dan ook geen bezwaar.

2.4 Verkeer

Verkeer

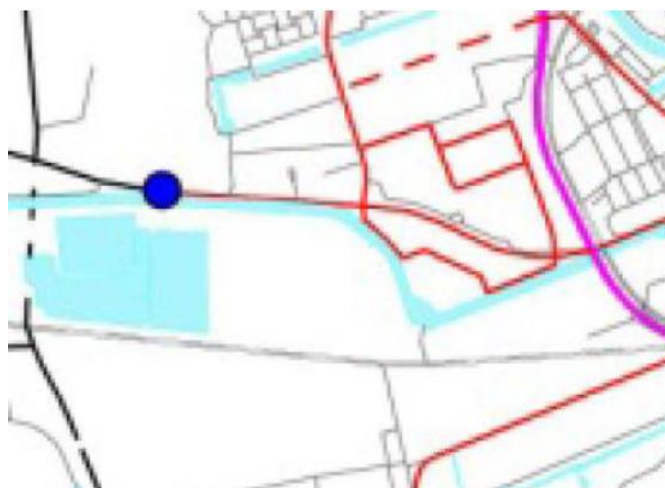
Verschillende gemeentelijke beleidsnota's gaan uit van een nauwe samenhang tussen het ruimtelijke beleid en het verkeers- en vervoersbeleid. Het verkeers- en vervoersbeleid is vooral op gericht op stimulering van het gebruik van het openbaar vervoer en langzaam verkeer. Dit tegen de achtergrond van het verbeteren van de bereikbaarheid en leefbaarheid van de stad. Dit impliceert een efficiënter gebruik van de bestaande verkeersruimte door een duidelijke wegenstructuur, het vergroten van de doorstromingscapaciteit op het stedelijke hoofdwegennet en bundeling van verkeersstromen, zodat in de tussenliggende gebieden een aangenaam en veiliger woon- en leefklimaat kan ontstaan.

In het kader van het landelijke concept 'Duurzaam Veilig' zijn in de gemeentelijke nota 'Kalm aan en rap een beetje, 2001' alle wegen in de Gemeente Groningen onderverdeeld in een drietal categorieën, te weten: stroomwegen, gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen (zie kaart) .

Autostructuur

Het Hoendiep is een gebiedsontsluitingsweg (50 km/ uur), die de buurt verbindt met de Johan van Zwedenlaan en de Westelijke Ringweg (N370).

De bedrijven langs het Hoendiep hebben hun inrit direct aangesloten op het Hoendiep. De woningen zijn op het Hoendiep aangesloten op een zijweg, deze weg heet ook het Hoendiep. Het is geen doorgaande weg, het karakter is erftoegang.



EINDVISIE Categorisering autonetwerk

- bebouwde komgrens
- water
- ontwikkeling
cat. autonetwerk
- stroomweg (70/100 km/uur)
- gebiedsontsluitingsweg bibeko (50 km/uur)
- toek. gebiedsontsluitingsweg bibeko (50 km/uur)
- erftoegangsweg bibeko (30 km/uur)
- erftoegangsweg bubeko (60 km/uur)
- toek. erftoegangsweg bubeko (60 km/uur)
- spoor
- gemeentegrens

Fietsstructuur

In de Fietsstrategie 2014 wordt de fietsstructuur in de stad onderverdeeld in een hoofdstructuur en een fietsroute plus. In het plangebied behoort het Hoendiep tot de hoofdstructuur.



HOOFDFIETSNETWERK

LEGENDA

- Hoofd fietsroute
- Ontbrekende schakel
- Fietsroute Plus **Fietsroute +**
- ABC** Economische trekker (dynamo)
- Trein station
- P+R terrein

2.5 Openbare ruimte

2.5.1 Groenstructuur

Groen, algemeen

Binnen het plangebied is er relatief weinig groen aanwezig. De aanwezige groene structuren zijn te verdelen in twee categorieën. De eerste maakt deel uit van een doorgaande bovenwijkse structuur en de tweede ligt op buurtniveau.

Bovenwijken groen

De doorgaande weg Hoendiep en het water Hoendiep vormen een radiaal tussen stad en ommeland. De inrichting van het wegprofiel en de groene bermten dragen hieraan bij.

Het groen aan weerszijden van de weg vormt een doorgaande structuur. De berm aan de zijde van het water bestaat uit een groene oever met grassen en riet. Hier en daar staat een solitaire boom. Tussen de weg en het fietspad ligt een grasberm. Deze grasberm geeft de weg een landelijk karakter passend bij deze radiaal.

Groen op buurtniveau

De voortuinen van de woningen aan het Hoendiep zijn voor een groot deel ingericht als groene tuinen. Dit beeld levert een passende groene sfeer op behorende bij het historische lint. Centraal in het woonbuurtje ligt een groen ingericht pleintje met wat speelelementen. Deze groene inrichting, bestaande uit enkele bomen en lage heesters, draagt bij aan een aangenaam woonklimaat binnen dit buurtje.

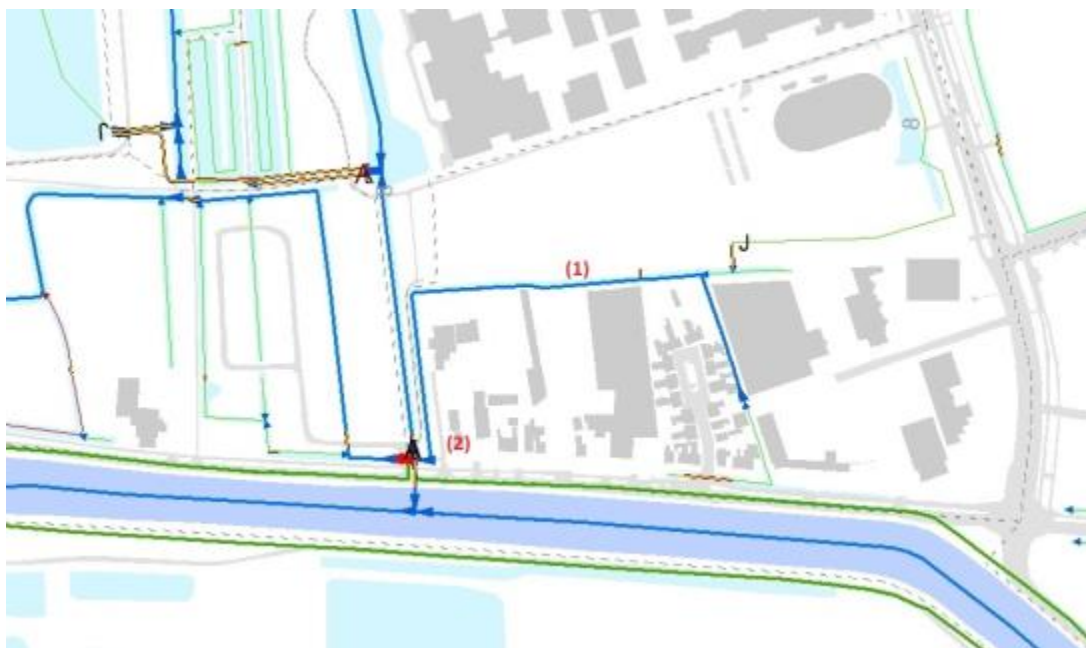
2.5.2 Waterstructuur

Waterstructuur huidige situatie

Het plangebied maakt onderdeel uit van polder De Helden en heeft een winterpeil van NAP -1,70 m en een zomerpeil van NAP -1,50 m. Om het gebied ligt een hoofdwatgang (zie de rode 1 op onderstaande kaart 'Huidige waterstructuur') die een westelijke afvoer heeft richting gemaal De Helden aan het Hoendiep. Bij droogte kan dit gemaal, dat ca. 1,5 km ten westen van het plan ligt, ook water vanuit het Hoendiep inlaten.

Tot enkele jaren geleden voerde Vinkhuizen water af via poldergemaal Halfweg (zie de rode 2 op onderstaande kaart "Huidige waterstructuur"). Nu wordt het water tijdens een afvoersituatie vanuit Vinkhuizen ook afgevoerd door gemaal De Helden en heeft gemaal Halfweg geen functie meer.

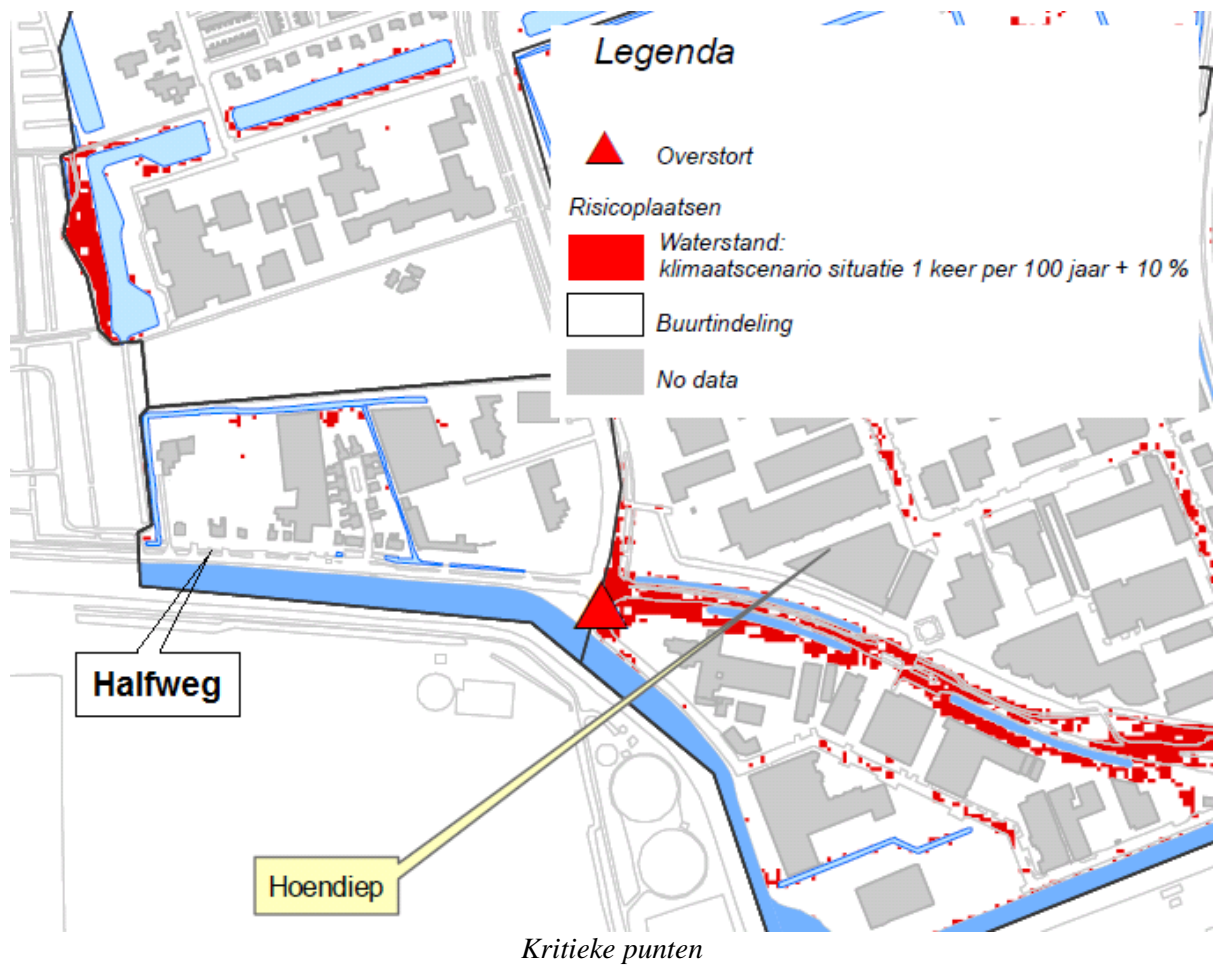
Het Hoendiep (boezem) aan de zuidkant van het plan heeft een waterpeil van NAP -0,93 m en maakt onderdeel uit van de Electraboezem (3^e schil). De oevers van het Hoendiep hebben een waterkerende functie.



Huidige waterstructuur

Waterberging

In het gebied is voldoende waterberging aanwezig om het neerslagoverschot dat tijdens het klimaatscenario T=100+10% optreedt te bergen. De lagere delen in het gebied lopen geen risico op wateroverlast. In onderstaande figuren is de ligging van deze kritieke punten weergegeven (Bron: Stedelijke Wateropgave).



Hoofdstuk 3 Randvoorwaarden / omgevingsaspecten

Dit hoofdstuk gaat in op de wijze waarop bij het maken van het bestemmingsplan rekening is gehouden met de omgeving. Aan de hand van de verschillende omgevingsaspecten is aangegeven hoe de in het plangebied voorkomende functies op elkaar zijn afgestemd om overlast en ongewenste effecten op de omgeving te voorkomen.

3.1 Duurzaamheid, energie en leefomgevingskwaliteit

Dit bestemmingsplan maakt geen grootschalige ontwikkelingen mogelijk. Het maakt dat een concrete vertaling van het weergegeven beleid pas aan de orde is bij ver- of nieuwbouwplannen, passend binnen het regime van dit bestemmingsplan. Hierbij is het stimuleren van het toepassen van de duurzaamheidsprincipes het uitgangspunt, ook bij particuliere initiatieven.

3.2 Archeologie

Inleiding

In 1992 is door Nederland het 'verdrag van Valletta' ondertekend, ook wel 'verdrag van Malta' genoemd. Het verdrag van Malta is wettelijk vertaald met een ingrijpende wijziging in de Monumentenwet '88 en enkele andere wetten, zoals de Ontgrondingenwet en de Woningwet. Hierin wordt de verantwoordelijkheid voor een goede omgang met eventueel aanwezige archeologische waarden bij de gemeenten gelegd. De bescherming van die waarden dient te worden meegenomen in de ruimtelijke ordening, dat wil zeggen de bestemmingsplannen.

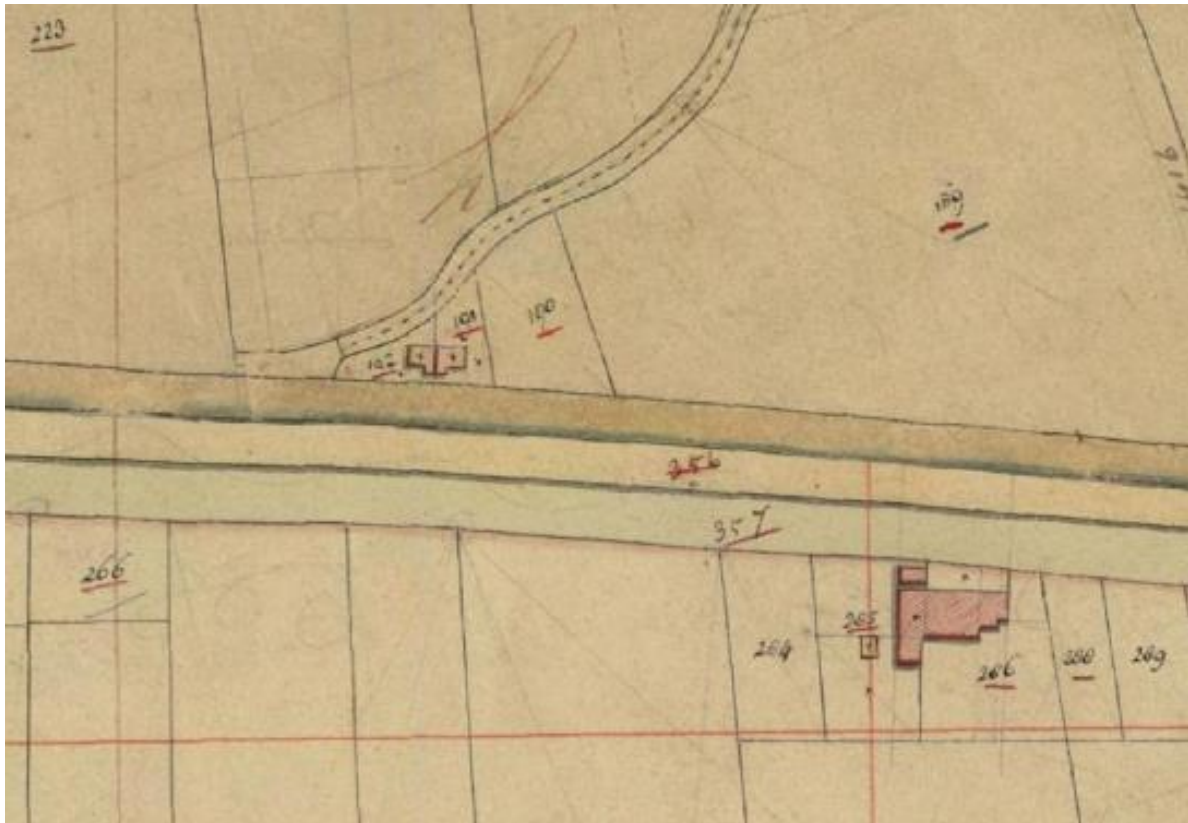
Elk bestemmingsplan dient vanaf 1 september 2007 daarom een paragraaf archeologie te bevatten, waarin wordt aangegeven welke archeologische waarden in het plan aanwezig, dan wel te verwachten zijn. Daarnaast dient het bestemmingsplan voorschriften te bevatten om eventueel aanwezige archeologische waarden te beschermen. Die voorschriften kunnen in enkele op archeologische gronden geselecteerde gebieden aan bouw- en aanlegvergunningen worden gehangen. Daarmee wordt de aanvrager van een dergelijke vergunning verantwoordelijk voor behoud van archeologisch erfgoed. De Monumentenwet 1988 en de erfgoedverordening van de gemeente en dit bestemmingsplan beschrijven vervolgens de procedure.

Het buurtje Halfweg

Het buurtje dat halverwege aan het Hoendiep gelegen is tussen Hoogkerk en Groningen en de toepasselijke naam Halfweg kreeg, bestond in 1830 nog maar uit enkele huizen, waarvan er één gelegen is in het huidige plangebied Halfweg. Het gebied maakte toen met de voormalige buurschappen Vinkhuizen en Kostverloren deel uit van de gemeente Hoogkerk (tot 1969).

Boerderijplaats

Het plangebied zal vanaf de late middeleeuwen in gebruik zijn geweest als weideland. De aanduiding 'de Hoen' is waarschijnlijk afgeleid van het 'hoeden' van vee, waarvoor het natte gebied nog wel kon worden gebruikt. De nattigheid in het gebied werd enigszins verlicht door het graven van het Hoendiep, maar de aanduiding van de afsplitsing van de 'Zomerweg' van het Hoendiep op de kadastrale minuut van 1830 geeft al aan dat het gebied dan nog steeds drassig was. Ter plaatse van het Hoendiep 140 heeft volgens de kadastrale minuut (zie afbeelding hierboven) een boerderijplaats gelegen. Deze boerderij ligt in een 'vork' bij het Hoendiep, waar een zijweg (de 'Zomerweg', dat al doet vermoeden dat de weg in de winter niet begaanbaar is door de nattigheid) zich afsplitst van het Hoendiep richting Diamantlaan. Volgens de achterliggende database is de boerderij in 1830 eigendom van een Daniel Daniels Theune, landbouwer. Deze Daniel Theune bezit – behalve de percelen rondom zijn huis en richting Diamantlaan - ook veel land aan de Legeweg. Iets ten noordwesten van het huis van Daniel Theune wordt later in de negentiende eeuw nog een forse boerderij gebouwd, met een omgrachting, die inmiddels gedempt is. Tot begin twintigste eeuw is dit de enige bewoning in het plangebied. Daar komt in de twintigste eeuw een einde aan.



Kadastrale minuut 1830

Ontwikkeling vanaf 1900

Met de vestiging van twee grote fabrieken in Hoogkerk, strokartonfabriek De Halm en de suikerfabriek aan het einde van de 19^e eeuw en het begin van de 20^{ste} eeuw groeide Hoogkerk (voorheen een voornamelijk agrarisch dorp) uit tot een echt industriedorpje. Voor de arbeiders van de fabrieken werden speciale buurtjes gebouwd zoals De Halmbuurt en de Suikerbuurt die volgens een planmatige opzet werden gebouwd onder invloed van de engelse Tuinstadbeweging (betere woonomstandigheden voor de arbeiders en eigen moestuintjes voor eigen groente). Geleidelijk aan verdichtte de bebouwing langs de noordzijde van het Hoendiep zich vanuit Hoogkerk en vanaf de stad vanaf Kostverloren. Omstreeks 1920-1925 werd bij Halfweg een speciaal woonbuurtje gebouwd, bestaande uit dubbele (twee onder een kap) arbeiderswoningen. Het buurtje is duidelijk volgens een bepaald stedenbouwkundig plan opgezet met woningen aan een korte toegang en een langgerekte pleinvormige verbreding waar de overige twee onder een kapwoningen als een kran omheen werden gebouwd. Ondanks de forse verbouwingen door toevoegingen van brede dakkapellen voor- en achter en houten topgevelbeschietingen is de oorspronkelijke en symmetrische opzet nog heel goed herkenbaar. Er is variatie aangebracht in de types woningen, met Mansardekappen bij de toegang, zadeldaken evenwijdig aan de straat en halverwege de lange wanden zadeldaken met topgevels (oorspronkelijk van baksteen) tegenover elkaar.

Aan de rechterkant is er nog een bakstenen exemplaar dat nog niet van een houten bekleding is voorzien. Ook in de bocht noord kregen de dubbele woningen in het midden een topgevel. Onduidelijk is voor wie dit buurtje werd gebouwd. Wellicht voor arbeiders van een bepaald bedrijf in de omgeving of voor de suikerfabriek aan het Hoendiep.

Cultuurhistorisch is dit buurtje wel waardevol te noemen omdat de oorspronkelijke stedenbouwkundige opzet en architectuur nog herkenbaar is, ondanks de zeer forse verbouwingen van met name de kapvormen en de topgevels.

Archeologische waarden

Wellicht zijn in de ondergrond nog fundamenten of erfinrichting van de eerder genoemde negentiende-eeuwse huisplaats aanwezig. De wegafsplitsing is in ieder geval al door Hottinger (1792) vastgelegd, dus deze indeling van het land is in ieder geval achttiende-eeuws. De huisplaats is daarom als 'archeologisch perceel' met de dubbelbestemming WR-A 1 opgenomen op de plankaart.

3.3 Ecologie

Ecologische groenstructuur

De bedrijven en huizen in het gebied zijn grondgebonden. Er zijn geen hoogteaccenten. Groen en water zitten voornamelijk aan de randen van het plan. Aan de westkant ligt het plan tegen het verlengde van het groengebied van de Eelderbaanzone. Hier vinden we bos, struweel, watergangen, bloemrijke graslanden en ruigten die onderdeel vormen van de door de raad vastgestelde Groenstructuur en Ecologische Structuur met de kwalificatie van kerngebied. Aan de noordzijde ligt een smalle watergang grenzend aan een groenzone. Tezamen vormen zij een ecologische verbindingzone en zijn zij vastgesteld als Stedelijke Ecologische Structuur (zie hieronder afgebeeld).





Ecologisch verbindingzone aan noordzijde plangebied

Natuurwaarden

Deze worden vooral gevonden in het kerngebied Eelderbaan en de ecologische verbindingzone aan de noordzijde buiten het plangebied. Het gaat in deze gebieden om een scala aan soorten. Zoogdieren als vos, eekhoorn, egel, hermelijn en dwergmuis maar ook verschillende soorten vleermuizen waaronder watervleermuis, meervleermuis en rosse vleermuis komen er voor. Daarnaast veel soorten libellen, vlinders en vogels. Tot de karakteristieke vogelsoorten behoort ijsvogel, blauwborst, rietzanger, grauwe vliegenvanger, grote bonte specht, krakeend en zwartkop. Typische planten komen er voor met kenmerkende en zeldzame soorten waaronder: gele morgenster, grote ratelaar, moeraswolfsmelk, goudhaver en de beschermde rietorchis. Daarnaast ook amfibieën waaronder de zwaar beschermde poelkikker.

Rond en in de traditionele woningen met klassieke pannendaken zijn mogelijkheden voor huismussen, roodstaarten, spreeuwen en kauwen. Verder merels, mezen, egels en verschillende algemene vlindersoorten. Er is door 'verstening' relatief weinig gevarieerd groen in en rond de tuinen en bedrijven.

Gewenste ontwikkeling

De stedelijke ecologische verbindingzone ten noorden van het plangebied en het groen van kerngebied Eelderbaan moeten behouden blijven. Ook is het gewenst particulier groen zoveel mogelijk te behouden. De pannendaken bieden ruimte aan natuurlijke nestplekken voor mussen, spreeuwen, kauwen en vleermuizen. Bij renovatie of vervanging moet er getracht worden nestplekken te behouden dan wel te compenseren. Door middel van het aanbrengen van kunstmatige nestgelegenheden kunnen genoemde vogelsoorten en vleermuissoorten extra geholpen worden. De platte daken van de bedrijven bieden kansen voor scholeksters en visdiefjes door grind in combinatie met schelpen toe te passen.



Sterk versteend woongebied

Hier liggen tevens mogelijkheden voor het toepassen van vegetatiedaken (al dan niet in combinatie met zonnepanelen). Dit is primair voor vertraging en vasthouden van water en fijnstof, voor isolatie, maar daarnaast ook als leefplaats voor vlinders, bijen en vogels.

Wet- en regelgeving

Door middel van quickscans en zonodig nader onderzoek dienen ruimtelijke ontwikkelingen getoetst te worden aan de Flora- en Faunawet als ook het stedelijke ecologisch beleid.

De afstand tot de Ecologische Hoofdstructuur bedraagt ongeveer 1,8 kilometer. De afstand tot het dichtbij gelegen Natura 2000 gebied De Onlanden bedraagt eveneens 1,8 kilometer.

Samenvattend

Er zijn geen ontwikkelingen of functies binnen het plangebied die strijdig zijn met de natuurwaarden in deze gebieden.

3.4 Water

Beleid

Het waterbeleid voor Groningen is vastgelegd in 'Waterwerk', het Groninger water- en rioleringsplan 2014-2018. Daarnaast wordt gewerkt volgens de stedelijk wateropgave van het waterschap Noorderzijlvest en Hunze en Aa's.

	EUROPEES	NATIONAAL	REGIONAAL	LOKAAL
Waterkwaliteit	Kaderrichtlijn Water (KRW)	Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) Watervisie kabinet	Waterbeheersplannen Waterschappen Landschapsontwikkelingsplan Groningen (LOP)	Groninger Water- en Rioleringsplan (GRP) Structuurvisie Groenstructuurvisie
Waterkwantiteit		Commissie Waterbeheer 21e eeuw (WB21) Watervisie kabinet	Waterbeheersplannen Waterschappen Landschapsontwikkelingsplan Groningen (LOP) Regionaal Bestuursakkoord Water (RBW)	
Stedelijk water		Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) Wet gemeentelijke watertaken Watervisie kabinet	Beleidsnotitie Water en Ruimte NZV/H&A	Groninger Water- en Rioleringsplan (GRP) Structuurvisie Groenstructuurvisie

Beleidskader

Het beleid is vertaald in ambities voor de gemeente Groningen. Na het maken van het eerste 'verbrede' GRP: het Groninger Water- en Rioleringsplan (GWRP) is de water- en rioleringsbeheer in Groningen goed op orde, maar in de totale waterketen moet worden bespaard en het moet efficiënter. Daarbij is het denken over afval sinds een aantal jaren aan het veranderen. Afval bestaat eigenlijk niet meer. Vrijwel alles wat oorspronkelijk is bestempeld als afval, kan na bewerking opnieuw worden benut. Dit kan zijn voor energieproductie, maar in veel gevallen zijn er ook hoogwaardiger toepassingen mogelijk. Afvalwater bijvoorbeeld bevat energie- en voedingsstoffen die kunnen worden gebruikt in de landbouw. Maar naast nuttige stoffen bevat afvalwater ook steeds meer stoffen die we niet in het milieu willen hebben, zoals medicijnresten. Deze ontwikkelingen leiden tot nieuwe doelen, zoals het energiezuiniger maken van de afvalwaterketen, het sluiten van kringlopen door innovatie en het verbeteren van zuiveringsprocessen. Daarnaast blijven uiteraard de bestaande doelen voorop staan, zoals een water- en rioleringsstelsel dat de volksgezondheid waarborgt en waar de burger op kan vertrouwen. Samenwerking kan er voor zorgen dat zowel de bestaande als nieuwe doelen efficiënter en goedkoper kunnen worden behaald.

Bij de planvorming wordt in een vroegtijdig stadium overleg met waterbeheerders gezocht (Watertoets). In het kader van de watertoets zal nadere uitwerking van de principes van afwatering en ontwatering in relatie tot de waterkwaliteit en de waterkwantiteit plaats moeten vinden in overleg met de waterbeheerder.

De locatie valt binnen het beheergebied van waterschap Noorderzijlvest. Het waterschap vervult een adviserende en toetsende rol.

Randvoorwaarden en omgevingsaspecten

Water en riolering bij inbreidingen

Bij eventuele ontwikkelingen in het gebied moet rekening gehouden worden met de gevolgen van het toepassen van verhard en bebouwd oppervlak. Door deze verstedelijking komt regenwater sneller tot afstroming. Voor het bestaande watersysteem betekent deze toename een extra belasting en moet meer water worden geborgen. Hiervoor wordt door de waterschappen een compensatie in de vorm van oppervlaktewater vereist. Als vuistregel wordt een compensatie van 10% van de toename van het verhard en / of bebouwd oppervlak in de vorm van oppervlaktewater geëist, mits de toename van het verhard oppervlak meer dan 750 m² bedraagt. Als de toename van het verhard oppervlak minder dan 750 m² bedraagt is in de regel geen compensatie nodig. Indien watergangen gedempt worden door nieuwe ontwikkelingen moet dit gecompenseerd worden door de aanleg van nieuwe watergangen/-partijen. Het water moet indien mogelijk vertraagd afvoeren op de bestaande hoofdwatergangen door het plangebied.

De aanleg van vegetatiedaken of groene daken kan, afhankelijk van de uitvoering, een bijdrage leveren aan het vertraagd afvoeren van regenwater. Het vegetatiedak gebruikt water voor de groei van de beplanting, het bergt enig water en, afhankelijk van de uitvoering, voert het vervolgens vertraagd af. Ecologisch gezien biedt dit ook de nodige voordelen. Meer ruimte en ontwikkeling voor insecten, vogels en andere flora en fauna.

Een ander nadeel van de verdere verstedelijking is dat geen regenwater in de bodem verdwijnt. Door de hiermee gepaard gaande grondwaterstands daling kan een verdroging van de ondergrond optreden. Dit is voor met name de bomen en het overige groen nadelig. Door de toepassing van bijvoorbeeld infiltratievoorzieningen en waterdoorlatende bestrating wordt water geïnfiltreerd. Door toepassing van deze systemen kan ook water geborgen worden. De plaatselijke grondslag moet duidelijk maken of deze toepassingen gebruikt kunnen worden.

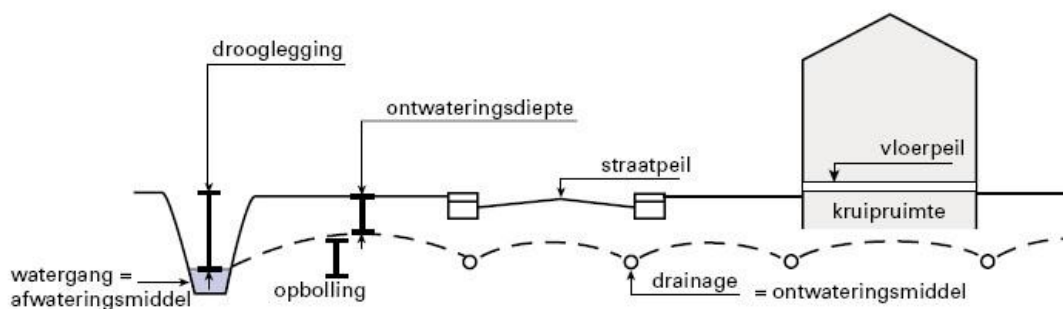
Bodem

De drooglegging is de afstand van het oppervlaktewaterpeil tot aan de bovenzijde van het maaiveld. De ontwateringsdiepte is de afstand van de grondwaterstand tot aan het maaiveld. Het verschil tussen de drooglegging en de ontwateringsdiepte wordt veroorzaakt door de opbolling van het grondwater tussen de watergangen. De ontwateringsdiepte moet bij wegen en bomen minimaal 1,00 m zijn en bij gebouwen moet dit minimaal 0,20 m zijn beneden de afdekking van de bodem van de kruipruimte. Bij kruipruimteloos bouwen moet deze afstand minimaal 0,20 m beneden de fundering zijn. Op dit moment zijn onvoldoende gegevens beschikbaar om een uitspraak te doen over de ontwateringsdiepte. In onderstaande tabel staat de drooglegging van dit gebied weergegeven.

Gebied	Waterpeil	Laagste maaiveld	Drooglegging
Halfweg	- 1,50 / -1,70 m NAP	-1,61 m NAP	0,11 / 0,09 m

Bron maaiveldhoogte: AHN2

Gesteld kan worden dat de drooglegging van Halfweg niet voldoet aan de norm van 1,00 m. Het betreft waarschijnlijk een gebied met relatief hoge grondwaterstanden. Bij de inrichting van een kavel moet ook rekening worden gehouden met plaatselijk verhoogde waterstanden door opbolling van het grondwater. Hierbij dient met voldoende drainage-afvoer, een geschikt bouwpeil en een geschikte bouwwijze (bijvoorbeeld kruipruimteloze bouw) rekening te worden gehouden.



Riolering

In het plangebied is een gemengd stelsel aanwezig waarbij zowel het regen- als afvalwater wordt afgevoerd door middel van rioolgemalen naar het vrijerval riool aan de noordkant van het plangebied. Dit vrijerval riool voert het water af naar het tussengemaal in Selwerd waarna het naar de zuivering in Garmerwolde wordt getransporteerd.

Bij nieuwbouw moet een gescheiden rioolsysteem aangelegd worden, waarbij regenwater gescheiden wordt van het afvalwater.

Het huishoudelijk afvalwater van onder meer toilet, douche en keuken wordt aangesloten op het dwa-stelsel. Of aansluiting op het bestaande stelsel mogelijk is in relatie tot diepteligging en capaciteit moet uitgezocht worden. Dit zal ook afhankelijk zijn van de stedenbouwkundige inrichting. Het dakwater plus het overige regenwater gaat naar het oppervlaktewater. Ook eventuele drainage-systemen moeten, indien mogelijk, afwateren op het oppervlaktewater. Daar waar woningen rechtstreeks aan oppervlaktewater grenzen, kan rechtstreeks afgevoerd worden op oppervlaktewater.

Bouwmaterialen

Ten behoeve van de kwaliteit van grond- en oppervlaktewater moet er bij de bouw van de gebouwen naar gestreefd worden geen materialen te gebruiken die milieuverontreinigend zijn zoals lood, zink en koper. Ook bepaalde bitumen en behandeld hout logen milieugevaarlijke stoffen uit welke via het regenwater in het oppervlaktewater terecht kunnen komen.

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

3.5 Milieu

Binnen de gemeente Groningen is sinds eind jaren '80 van de vorige eeuw het principe van de compacte stad het uitgangspunt van het ruimtelijke en milieubeleid. Het beleid van de compacte stad staat voor een concentratie van stedelijke functies waardoor op regionaal niveau het milieu gunstig wordt beïnvloed. De compacte stad leidt immers tot minder ruimtebeslag in het buitengebied en minder mobiliteit.

Het concept van de compacte stad brengt echter met zich mee dat de kwaliteit van de dagelijkse leefomgeving door de concentratie van stedelijke functies plaatselijk kan leiden tot milieubelasting. Het is dan ook belangrijk om de kwaliteit van de dagelijkse leefomgeving gericht in de gaten te houden. Uitgangspunt hierbij is dat de relatief goede kwaliteit van het groningse milieu wordt gehandhaafd en waar nodig verbeterd.

Het plangebied betreft voor het grootste gedeelte een bedrijventerrein. In het woonhofje Halfweg en aan het Hoendiep staan daarnaast ook woningen.

Hieronder wordt ingegaan op de milieuaspecten die relevant zijn voor dit bestemmingsplan. Achtereenvolgens wordt aandacht besteed aan de aanwezige bedrijven, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, en bodem.

3.5.1 Bedrijven(terreinen)

Bedrijven kunnen hinder (geur, stof of geluid) of gevaar veroorzaken en daardoor de kwaliteit van de leefomgeving beïnvloeden. Dit moet zoveel mogelijk worden voorkomen, vooral bij woongebieden of gevoelige bestemmingen. Anderzijds is het zaak, dat bedrijven zich kunnen ontwikkelen en eventueel uitbreiden.

Het plangebied kenmerkt zich door een combinatie van bedrijvigheid en wonen. Er bevinden zich voornamelijk inrichtingen in de categorie 1 en 2 conform de beschrijving van de VNG in “Bedrijven en milieuzonering”. Uitzondering hierbij is het bedrijf Dawn Foods aan het Hoendiep 140. Dit bedrijf beoordelen wij als een categorie 3.2 inrichting. In principe is bedrijvigheid van deze categorie te belastend voor de directe omgeving en hoort deze niet thuis in een gebied als dit. Maar het bedrijf heeft uiteraard bestaande rechten. Deze zijn in 2016 vastgelegd in een nieuwe milieuvergunning.

Binnen deze vergunning kan het bedrijf zijn huidige activiteiten uitvoeren en in beperkte mate uitbreiden, zonder dat de nabijgelegen woningen hier overlast van ondervinden die wettelijk niet is toegestaan. Ter plaatse van het bedrijf is op de verbeelding een aanduiding gelegd die de huidige bedrijfsactiviteit bevestigt.

De Wet Ruimtelijke ordening schrijft de zorg voor een goede ruimtelijke ordening voor. Bedrijfsmatige activiteiten kunnen invloed hebben op de leefomgeving. Het aanhouden van een bepaalde afstand tussen een bedrijfsmatige activiteit en een woonbestemming is een middel om overmatige hinder te voorkomen. De VNG uitgave “Bedrijven en milieuzonering” geeft hiervoor een handreiking.

Nu het bestemmingsplangebied geen gezoneerd industrieterrein meer is maar een gebied met gemengde functies is in dit plan een regeling voor de bedrijven opgenomen die is gebaseerd op het 'omgevingstype gemengd gebied' zoals die is te vinden in de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering'. Daarin zijn voor de daarin voorkomende bedrijfscategorieën adviesafstanden opgenomen, die als volgt luiden.

categorie	aan te houden afstanden tot gevoelige bebouwing
1	0 meter
2	10 meter
3.1	30 meter
3.2	50 meter

Gezien de aanwezige bedrijvigheid doet zich qua afstanden één knelpunt voor, en dat is het bedrijf Dawn Foods. Dit bedrijf staat nl. op zeer korte afstand van het naburige woonhofje. Tussen het bedrijf en een aantal woningen (de hoofdgebouwen) zit slechts 11 meter. Zoals hierboven vermeld blijven de bestaande rechten van dit bedrijf in stand. Maar mocht het bedrijf in de toekomst van deze locatie vertrekken, dan is het niet gewenst dat een nieuw bedrijf in categorie 3.2 op deze locatie wordt gevestigd. Daarom bevat dit bestemmingsplan een zgn. uitsterfregeling. Dat betekent dat als de huidige bedrijfsactiviteit langer dan één jaar onafgebroken is gestaakt, de locatie niet meer ten behoeve van een categorie 3.2-bedrijf in gebruik mag worden genomen.

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Wet Milieubeheer stellen regels aan de milieugevolgen die ontstaan als gevolg van bedrijfsmatige activiteiten. Het gaat daarbij om regels ten aanzien van het voorkomen of beperken van bijvoorbeeld geluidhinder, bodemverontreiniging en risicovolle situaties. In artikel 2.1 Wabo is aangegeven dat het verboden is een inrichting op te richten zonder daarbij in het bezit te zijn van een oprichtingsvergunning. Dit verbod is niet van toepassing indien de inrichting in het activiteitenbesluit (Barim) genoemd is als een type A of B inrichting. Indien het een type A of B inrichting is, dan is respectievelijk geen melding of het doen van een melding.

3.5.2 Geluid (industrie, spoor en weg)

Geluid is één van de factoren die invloed kan hebben op de beleving van de leefomgevingskwaliteit. Daarom moet er bij nieuwe ruimtelijke- of verkeersontwikkelingen akoestisch onderzoek plaatsvinden om de geluidssituatie in beeld te brengen.

Hierbij moet de geluidbelasting op de gevel van geluidgevoelige bestemmingen worden getoetst aan de wettelijke geluidnormen. Hierbij worden drie bronnen van geluidhinder onderscheiden:

1. wegverkeerslawaai
2. industrielawaai
3. spoorweglawaai

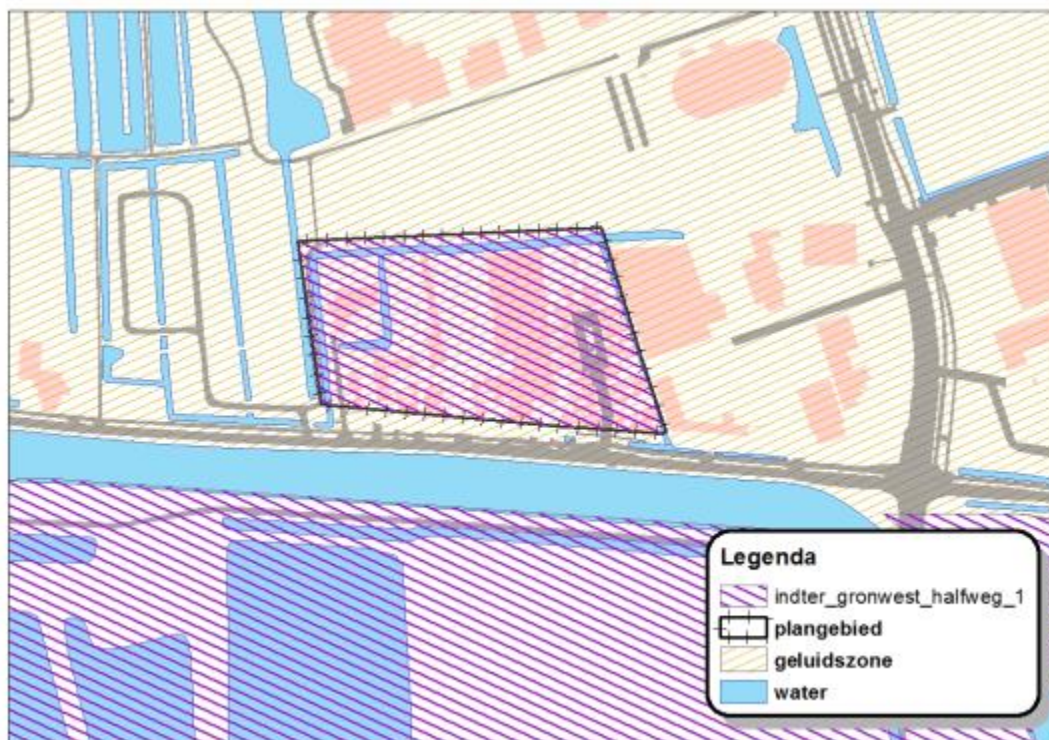
Voor de bestaande situatie in dit plangebied zijn alleen wegverkeerslawaai en industrielawaai relevant.

Wegverkeerslawaai

In en langs het plangebied liggen wegen met een geluidzone. De belangrijkste hiervan is het Hoendiep. Wegen met een geluidzone vallen onder de werkingssfeer van de Wet geluidhinder. De geluidbelasting vanwege deze wegen op nabijgelegen woningen of andere geluidgevoelige bestemmingen kan op een aantal drukke punten hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder. Deze wet heeft geen gevolgen voor dergelijke bestaande situaties, tenzij hier nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden. In dat geval schrijft de Wet geluidhinder een procedure en werkwijze voor die consequenties kan hebben voor de geluidbelasting die is toegestaan op nieuwe maar ook op bestaande geluidgevoelige bestemmingen. Een maatregel om het wegverkeerslawaai te beperken is het toepassen van stil asfalt. Waar nodig en (technisch) mogelijk kan een wegdek bij groot onderhoud worden vervangen door stil asfalt.

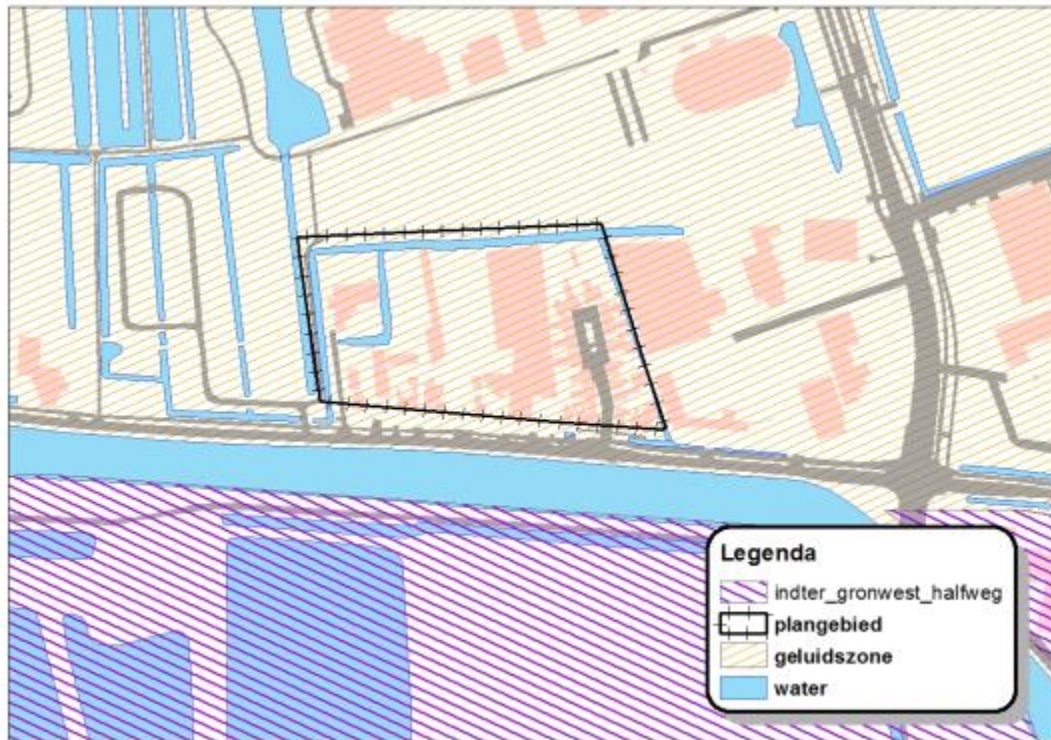
Industrielawaai

Het plangebied maakt deel uit van het gezoneerde industrieterrein Groningen West-Hoogkerk (zie onderstaande afbeelding). De zone is vastgesteld op 20 oktober 1991 bij Koninklijk Besluit (KB). Op een gezoneerd industrieterrein gelden voor de aanwezige (bedrijfs)woningen geen geluidnormen.



Gezoneerd industrieterrein Groningen West-Hoogkerk, oude situatie

Op het industrieterrein Hoendiep, waarvan het bedrijventerrein in het plangebied deel uitmaakt, zijn geen grote lawaaimakers gevestigd en ook niet toegestaan. Hiermee is het niet meer noodzakelijk de functie 'gezoneerd industrieterrein' te handhaven. De toegestane geluidsbelasting van de aanwezige bedrijven is vastgelegd in milieuvergunningen en Algemene maatregelen van Bestuur. De rechten voor het vergunningplichtige bedrijf Dawn Foods zijn gewaarborgd door de voorschriften in de milieuvergunning van het bedrijf. Na wijzigen van de functie 'gezoneerd industrieterrein' in 'bedrijventerrein' en 'wonen' maakt het plangebied deel uit van de geluidszone rond het overgebleven deel van het industrieterrein Groningen West-Hoogkerk. Dit wordt weergegeven op onderstaande figuur 2. Nieuwbouw binnen deze zone van geluidsgevoelige functies moet binnen de geldende voorkeursgrenswaarde of verkregen hogere grenswaarde blijven.



Gezoneerd industrieterrein Groningen West-Hoogkerk, nieuwe situatie, na wijziging

3.5.3 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit (kortheidshalve wordt hier gesproken van de 'Wet luchtkwaliteit', die op 15 november 2007 in werking is getreden. Formeel gaat het hier echter om de *Wet van 11 oktober 2007 tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen)*) geeft het kwaliteitsniveau aan waaraan de buitenlucht moet voldoen om ongewenste effecten van luchtverontreiniging op de gezondheid van mensen te voorkomen. In deze wet staan luchtkwaliteitsnormen voor onder meer stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). De voornaamste bron van luchtverontreiniging in Groningen is het wegverkeer. De bijdrage van het lokale verkeer aan de luchtverontreiniging wordt berekend met behulp van een wettelijk voorgeschreven model.

Op 29 januari 2013 is het '*Verslag luchtkwaliteit 2011 gemeente Groningen*' met de bijbehorende luchtkwaliteitskaart vastgesteld. Op deze gedetailleerde kaart is per locatie/weg aan de hand van kleuren te zien wat de concentratie van luchtverontreiniging is. Het verslag luchtkwaliteit en de luchtkwaliteitskaart zijn gebaseerd op modelberekeningen van een extern bureau en op meetgegevens van het Landelijk Meetnet Luchtkwaliteit in Groningen.

Het verslag luchtkwaliteit en de bijbehorende luchtkwaliteitskaart staan op internet: zie <https://gemeente.groningen.nl/luchtkwaliteitskaart-inzien>.

Uit het verslag luchtkwaliteit en de luchtkwaliteitskaart blijkt, dat in Groningen overal (ruimschoots) wordt voldaan aan de wettelijke luchtkwaliteitsnormen. Dit betekent, dat er vanwege de luchtkwaliteit geen belemmering is voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

Geur

Voor zover van toepassing worden de richtlijnen voor geurnormen meegenomen in vergunningen van de bedrijven. Voor het plangebied is de geuremissie van de suikerfabrieken relevant (met name tijdens de bietencampagne in het najaar). Maatregelen die zijn getroffen in de loop van de jaren hebben geresulteerd in een vermindering van de geuroverlast.

3.5.4 Externe Veiligheid (transport, bedrijven/instellingen en buisleidingen)

Externe veiligheid gaat over overlijdensrisico's die mensen lopen vanwege productie, gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, spoor, vaarwegen en buisleidingen. Gevaarlijke stoffen zijn bijvoorbeeld vuurwerk, lpg, chloor, ammoniak en munitie. De term externe veiligheid wordt gehanteerd omdat het overlijdensrisico van derden centraal staat. Het gaat om mensen die zelf niet deelnemen aan de activiteit die het overlijdensrisico met zich meebrengt.

De minister van Infrastructuur & Milieu (I&M) is verantwoordelijk voor de coördinatie van het externe veiligheidsbeleid voor gevaarlijke stoffen. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) bevat veiligheidsnormen voor bedrijven. Voor het transport van gevaarlijke stoffen via weg, water en spoor heeft het Rijk normen vastgesteld in het Besluit externe veiligheid transport- routes (Bevt). Het Bevt is vergelijkbaar met het Bevi en bevat risiconormen voor transportroutes. Voor aardgastransportleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

De genoemde kaders verplichten gemeenten om bij het opstellen van ruimtelijke plannen veiligheidsafstanden toe te passen en het externe veiligheidsrisico zo laag mogelijk te houden. Veiligheidsrisico's worden uitgedrukt in het plaatsgebonden risico en in het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico vormt het basisbeschermingsniveau voor individuele burgers, het groepsrisico is een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een ramp. Bij negatieve veranderingen van het groepsrisico moet de gemeente een verantwoording van het groepsrisico afleggen.

Het Steunpunt Externe Veiligheid Groningen heeft de externe veiligheidssituatie voor het bestemmingsplan Halfweg in beeld gebracht. Uit de inventarisatie blijkt dat er binnen het plangebied geen risicobronnen aanwezig zijn. In de nabijheid van het plangebied zijn echter wel twee risicobronnen aanwezig, te weten;

Hoge druk aardgasleiding N-507-30 en

Hoge druk aardgasleiding N-507-50.

Uit nader onderzoek is gebleken dat aan veiligheidsnormen wordt voldaan. Dat wil zeggen dat voor de risicobronnen wordt voldaan aan de grens- en richtwaarde van het plaatsgebonden risico, alsmede voor de belemmeringstrook.

Uit onderzoek blijkt dat het groepsrisico van de buisleidingen, de oriëntatiewaarde in geen enkel geval overschrijdt. Aangezien het GR onder de oriëntatiewaarde blijft, is er een beknopte GR-verantwoording noodzakelijk. Deze bestaat uit een beschouwing van de aspecten 'bestrijdbaarheid' en 'zelfredzaamheid'. Beide aspecten zijn uitgebreid uiteengezet in de veiligheidsstudie en vormen de beknopte GR-verantwoording voor dit plan. Zowel de veiligheidsstudie als de risicoanalyse zijn als losse bijlagen toegevoegd.

De Veiligheidsregio Groningen heeft de veiligheidsstudie op de aspecten 'bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid' beoordeeld. Uit de beoordeling van de bestrijdbaarheid blijkt, dat dit aspect geen aanleiding geeft tot het treffen van maatregelen. Ten aanzien van het aspect zelfredzaamheid adviseert de Veiligheidsregio Groningen om de bevolking bij een ramp niet alleen via het bestaande WAS maar ook op een andere wijze te alarmeren (radio, NL-Alert, televisie, geluidswagen, enz.). Verder bestaat geen aanleiding tot nadere advisering door de Veiligheidsregio Groningen.

Samenvattend kan worden geconcludeerd dat de externe veiligheidssituatie geen belemmering vormt voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

3.5.5 Bodem

Voor de actualisering van het bestemmingsplan Halfweg is een inventarisatie uitgevoerd naar de, bij de gemeente Groningen, beschikbare bodemkwaliteitsgegevens. De inventarisatie is als losse bijlage bij dit plan gevoegd. De toetsing van de bodemkwaliteit vindt plaats aan de normen die gekoppeld zijn aan het gebruik of de functie van de bodem. De toekomstige gebruik betreft voornamelijk wonen en (openbaar) groen. Bodemverontreiniging kan bestaan uit bronverontreiniging of diffuse verontreiniging.

Bronverontreiniging

Eventuele bronverontreiniging wordt veroorzaakt door huidige of voormalige bedrijfsfuncties en/of dempingen en ophogingen met verontreiniging. Binnen het plangebied bevindt zich één locatie die verdacht is van een (ernstige) bodemverontreiniging. Er is in het plangebied geen geval van ernstige bodemverontreiniging vastgesteld. Er zijn in het plangebied twee gevallen van nieuwe bodemverontreiniging (ontstaan na 1987) gemeld die afdoende zijn weggenomen.

Diffuse verontreinigingen

Eventuele diffuse bodemverontreiniging ontstaat door jarenlang gebruik en is niet tot een specifieke bron te herleiden. Uit de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Groningen blijkt dat in dit plangebied een diffuse (lichte) bodemverontreiniging voorkomt die hoger is dan de Achtergrondwaarde en lager dan de kwaliteit Wonen. Bij het toepassen en hergebruik van grond dient de “Nota Bodembeheer: Beleidsregels voor de toepassing van grond en baggerspecie op landbodem” in acht genomen te worden.

3.6 Kabels en leidingen

In bestemmingsplannen worden uitsluitend kabels en leidingen (gas, water, elektra, rioolpersleidingen) opgenomen die ruimtelijke relevantie hebben en/of van belang zijn in het kader van beheer, externe veiligheid of gezondheidsrisico's. Het gaat dan altijd om de hoofdtransportstructuur. In elk bestemmingsplangebied bevinden zich uiteraard ook kabels en leidingen voor distributie en huisaansluitingen, maar die worden niet in het plan opgenomen.

In het plangebied bevinden zich geen kabels en leidingen die als dubbelbestemming op de verbeelding en in de regels zijn opgenomen.

Hoofdstuk 4 Juridische toelichting

4.1 Algemeen

Het bestemmingsplan Halfweg 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. Om de nodige flexibiliteit te waarborgen zijn tevens afwijkingsbevoegdheden en een wijzigingsbevoegdheid (archeologie) opgenomen.

Dit bestemmingsplan is gemaakt conform SVBP 2012 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012) en het standaardbestemmingsplan van de gemeente Groningen. Daarin zijn de regels gestandaardiseerd. De bestemmingsregels zijn opgemaakt in een vaste indeling en bevatten in principe voor elke bestemming achtereenvolgens: een bestemmingsomschrijving, bouwregels, nadere eisen, afwijken van de bouwregels, specifieke gebruiksregels, afwijken van de gebruiksregels, en waar nodig een vergunningenstelsel 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 (<https://gemeente.groningen.nl/projecten-en-bestemmingsplannen> alsook www.ruimtelijkeplannen.nl). Daar zijn de digitale bestanden ook te downloaden.

De papieren (analoge) verbeelding bestaat uit één kaartblad met schaal 1:1000. Deze verbeelding is getekend conform 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.

4.2 Geldende bestemmingsplannen en overige regelingen

In het plangebied vigeren momenteel de onderstaande bestemmingsplannen. Deze worden gedeeltelijk door het voorliggend bestemmingsplan vervangen.

Nr.	(Bestemmings)plan	Vastgesteld door de gemeenteraad	Goedgekeurd door gedeputeerde staten
139	West End	29-08-1966	30-05-1967
534	Woningsplitsing	23-04-2014	nvt
557	Facetherziening Parkeren	08-06-2016	nvt

Naast het bovenstaande bestemmingsplan geldt voor het plangebied momenteel een regeling van uniforme voorschriften. Deze wordt eveneens meegenomen en daarmee vervangen door het voorliggend bestemmingsplan. Het betreft de onderstaande regeling.

Regeling	Vastgesteld door de gemeenteraad	Goedgekeurd door gedeputeerde staten
Uniforme voorschriften industrieterreinen	21-04-1975	22-6-1976

4.3 Toelichting op de artikelen

4.3.1 Artikelsgewijze toelichting

Inleidende regels

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

Bestemmingsregels

Artikel 4 Bedrijventerrein

In het oude bestemmingsplan West End van 1966 is de bestemming van dit terrein 'handel en lichte industrie'. Vertaald naar de bestemming zoals die conform SVBP 2012 voor alle gemeenten geldt, krijgt dit deel van het plangebied de bestemming Bedrijventerrein. Omdat er alleen lichte industrie en handel (geen detailhandel) was toegestaan, handhaven we dit in dit bestemmingsplan. De bestemming Bedrijventerrein bestaat voornamelijk uit categorie 1- en 2 bedrijvigheid.

Er is in het plangebied één bedrijf tot en met categorie 3.2 gevestigd. Op de verbeelding is dit vastgelegd door middel van een functieaanduiding. Voor deze locatie is in de gebruiksregels een uitsterfregeling opgenomen. Dat regelt dat bij het meer dan een jaar onafgebroken staken van de huidige activiteiten geen bedrijvigheid in categorie 3.2 meer mag worden uitgeoefend.

Voor het overige zijn alleen categorie 1 en 2 bedrijven toegestaan volgens de lijst in bijlage 1 bij de regels, 'Staat van Bedrijfsactiviteiten'.

De bouwpercelen (conform de definitie in de begrippenlijst) zijn voorzien van een bouwvlak met een bebouwingspercentage en een maximale bouwhoogte.

Voor het bedrijf aan Hoendiep 140 zijn de bestaande bouwhoogten opgenomen indien hoger dan 11 meter.

Een bouwhoogte van 15 meter en een bebouwingspercentage van 60% is voor bedrijventerreinen in de stad al jaren gebruikelijk. Voor dit bedrijventerreintje is per direct recht een bouwhoogte van 11 meter toegestaan en met afwijkingsbevoegdheid is er mogelijkheid tot een bouwhoogte van 15 meter. Voor afwijken van de regels door B&W geldt een nadere eisenregeling.

Een bouwhoogte van 15 meter per direct recht is niet wenselijk omdat in tegenstelling tot andere bedrijventerreinen in de stad, dit bedrijventerreintje direct grenst aan woningen en het terreintje tevens qua omvang en bouwhoogte in de huidige situatie bescheiden is ten opzichte van de grote bedrijventerreinen in de stad.

Overigens is in de regels opgenomen dat als de bestaande bouwhoogte hoger is dan 11 meter, dat dan de bestaande bouwhoogte geldt.

Per bouwvlak is één bedrijfswoning toegestaan. De bestaande bedrijfswoningen hebben een functieaanduiding 'bedrijfswoning' op de verbeelding. Met een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid mag een bestaande bedrijfswoning vergroot worden, mits de maximale bouwhoogte 9 meter en de maximale oppervlakte 200 m² bedraagt. Tevens mag met deze afwijkingsbevoegdheid een nieuwe woning opgericht worden, mits het totaal aantal bedrijfswoningen per bouwvlak één bedraagt. Op deze afwijkingsbevoegdheid is een nadere eisenregeling van toepassing.

Uitbreiding buiten de bouwvlakken van gebouwen is niet toegestaan, met uitzondering van vergunningvrij bouwen, zoals geregeld in bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Er is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor toename van de bouwhoogte met maximaal 4 meter tot een maximale bouwhoogte van 15 meter en een vergroting van het bebouwingspercentage met maximaal 10 procent. Voor afwijken van de regels door B&W geldt een nadere eisenregeling.

Bijbehorende bouwwerken

Onder bijbehorende bouwwerken vallen uitbreidingen van het hoofdgebouw, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen. Deze mogen in het achtererfgebied gesitueerd worden. Ten aanzien van bijbehorende bouwwerken zijn geen nadere bepalingen opgenomen aangezien de mogelijkheden van het vergunningsvrije bouwen die de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) sinds 1 oktober 2010 biedt en de verdere verruiming hiervan in 2014, ruim voldoende mogelijkheden biedt.

Artikel 5 Verkeer

De bestemming Verkeer omvat de hoofdverkeersstructuur in het plangebied, het Hoendiep, de oost-west lopende weg die de buurt verbindt met de Johan van Zwedenlaan en de Westelijke Ringweg (N370).

De bestemming Verkeer ligt eveneens op een (doodlopende) zijweg van het Hoendiep; de erftoegangsweg naar het woonhofje.

Artikel 6 Water

Deze bestemming is toegekend aan de hoofdwatgang in het plangebied.

Artikel 7 Wonen

De bestemming Wonen betreft het woonhofje (Halfweg) en een twee-onder-een-kapwoning aan de doorgaande weg, het Hoendiep, gelegen.

De regels van de bestemming Wonen zijn gericht op behoud en versterking van de ruimtelijke karakteristiek.

Hoofdgebouwen

De bouwvlakken zijn om de bestaande hoofdbebouwing getrokken. Verdere uitbreiding van de woningen is alleen vergunningvrij mogelijk conform bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of met een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan, waarbij per geval bekeken wordt of de uitbreiding een ruimtelijk gewenste ontwikkeling is en het college vervolgens bereid is om een afwijking hiervoor toe te staan. De bestaande bouwhoogten zijn aangegeven in de bouwvlakken.

Bijbehorende bouwwerken

Onder bijbehorende bouwwerken vallen uitbreidingen van het hoofdgebouw, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen. Deze mogen in het achtererfgebied gesitueerd worden. Ten aanzien van bijbehorende bouwwerken zijn geen nadere bepalingen opgenomen aangezien de mogelijkheden van het vergunningsvrije bouwen die de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) sinds 1 oktober 2010 biedt en de verdere verruiming hiervan in 2014, ruim voldoende mogelijkheden biedt.

In de planregels is opgenomen dat op de percelen waar een groter oppervlak aan bijbehorende bouwwerken is gebouwd dan vergunningvrij is toegestaan, deze bestaande bouwwerken zijn toegestaan. Het ijkmoment voor 'bestaand' is de inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

Nadere eisen

In de bestemming Wonen en Bedrijventerrein komt een nadere-eisen-regeling voor. Daarbij kunnen burgemeester en wethouders nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

a. de verblijfssituatie:

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

b. het straat- en bebouwingsbeeld:

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

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

c. de verkeersveiligheid:

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

d. de sociale veiligheid:

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

e. de milieusituatie:

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

f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden:

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

Artikel 8 Waarde - Archeologie 1

De dubbelbestemming Waarde -Archeologie-1 (WA-1) heeft ten doel *aanwezige* archeologische waarden te beschermen. Ter plaatse van het Hoendiep 140 heeft volgens de kadastrale minute van 1830 een boerderijplaats gelegen. Op deze locatie is de dubbelbestemming gelegd.

Er is in bestemmingsplannen een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarbij burgemeester en wethouders het plan kunnen wijzigen door de bestemming Waarde - Archeologie - 1 van de verbeelding te verwijderen. Dit kan 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 9 Waterstaat - Waterkering

Op de functie Waterkering is een dubbelbestemming gelegd. Er zijn wat de bebouwing betreft, in afwijking van de bepalingen bij de andere voorkomende bestemming(en), uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeven van de waterkering.

Alleen na voorafgaand schriftelijk overleg met de betreffende waterbeheerder, het waterschap Noorderzijlvest kan met afwijking een omgevingsvergunning worden verleend ten behoeven van in de andere bestemming(en) genoemde bouwwerken, geen gebouw zijnde, mits geen afbreuk wordt gedaan aan het veilig en doelmatig functioneren van de waterkering.

Algemene regels

Artikel 10 Anti-dubbeltelregel

Dit artikel bevat de anti-dubbeltelregel. De redactie is conform artikel 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening. Deze bepaling is ervoor om te voorkomen dat dezelfde grond meer dan eens betrokken wordt bij de toets van de aanvraag om een omgevingsvergunning en daarmee meer gebouwd kan worden dan is toegestaan.

Artikel 11 Bijzondere aanduidingsregels - geluidzone industrie

Dit artikel waarborgt dat binnen de 'geluidzone - industrie', mits de geluidbelasting vanwege het industrieterrein op de gevels van deze geluidsgevoelige gebouwen niet hoger is dan de daarvoor

geldende voorkeursgrenswaarde of een verkegen hogere grenswaarde, niet-geluidgevoelige gebouwen kunnen worden gebruikt als geluidgevoelig gebouw en/of geluidgevoelige gebouwen kunnen worden gebouwd.

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

In dit artikel wordt aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval in strijd met dit bestemmingsplan zijn.

Er zijn geen seksinrichtingen toegestaan. Reden is, dat de burgemeester en het college van burgemeester en wethouders, de raad gehoord, hebben besloten seksinrichtingen te concentreren in één concentratiegebied binnen de Diepenring en in de tippelzone. Daarbuiten wordt vestiging van prostitutie-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.

Artikel 13 Algemene bouwregels

Parkeren

In dit artikel is geregeld dat in een omgevingsvergunning voor bouwen of verbouwen in het plangebied moet worden voorzien in voldoende parkeer- en/of laad- en losgelegenheid 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 stedenbouwkundige voorschriften van de Groninger Bouwverordening 2012, die door het vervallen van artikel 8, vijfde lid, van de Woningwet als gevolg van de Reparatiewet BZK 2014 per 29 november 2014 hun werking hebben verloren.

Woningsplitsing

Dit artikel bevat een verbod om een (bestaande) woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen als ook te vervangen door 2 of meer zelfstandige woningen. Met dit verbod wordt het realiseren van kamerverhuurachtige zelfstandige eenheden tegengegaan. Het verbod is bedoeld om de diversiteit aan woningtypen te borgen en de kleinere gezinswoningen (tot 140 m² oppervlakte) in stand te laten.

Het splitsingsverbod geldt voor zowel gebruik, verbouw, uitbreiding als vervanging van woningen. 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. 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.

Artikel 14 Algemene afwijkingsregels

Dit artikel bevat een afwijkingsbevoegdheid, 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.

Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 15 Overgangsrecht

Dit artikel regelt het overgangsrecht. De redactie is conform de artikelen 3.2.1 en 3.2.2 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Artikel 16 Slotregel

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

Interpretatieve gebruiksbepalingen

Interpretatieve gebruiksbepalingen kunnen per bestemming worden opgenomen wanneer binnen die betreffende bestemming behoefte is aan specifieke gebruiksregels of -verboden.

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

De begrippen aan huis verbonden beroep en vrij beroep worden vaak, en ook hier, synoniem gebruikt. Het voorliggend bestemmingsplan biedt de mogelijkheid aan huis verbonden beroepen -met behoud van de woonfunctie- uit te oefenen *in een woning en de daarbij behorende aangebouwde bijbehorende bouwwerken*.

In het algemeen is het verboden om, indien aan gronden en bouwwerken een woonbestemming of -functie is gegeven, deze te gebruiken op een wijze of tot een doel in strijd met de woonbestemming. Een ander gebruik dan wonen is niet toegestaan. In de jurisprudentie is echter bepaald dat het vestigen van een vrij beroep niet in strijd is met de woonbestemming, tenzij het bestemmingsplan het tegendeel bepaalt en het beroep door de bewoner van het pand wordt uitgeoefend, waarbij het woonhuis in overwegende mate de woonfunctie behoudt en de uitoefening van het beroep een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft, die met de woonfunctie in overeenstemming is. Het gaat veelal om een *eenpersoonsberoep*.

Op grond van de definitie van aan huis verbonden beroepen in dit bestemmingsplan zijn de betreffende activiteiten (onder voorwaarden, zie hierna) in overeenstemming met de functie wonen. Voor dergelijke activiteiten in een woning en/ of de daarbij behorende aangebouwde bijbehorende bouwwerken is geen afwijking bij een omgevingsvergunning nodig.

Of een bepaald gebruik in overeenstemming is met de functie woondoeleinden wordt beoordeeld aan de hand van de volgende criteria:

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

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

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

Ad c. Bij de 'intensiteit' van het gebruik kan worden gedacht aan frequent of incidenteel gebruik. Als nu blijkt dat het gebruik aldus een uitstraling heeft welke niet te rijmen valt met de gelegde woonbestemming, dan is het gebruik strijdig met de woonbestemming (zie ARRvS, AB 1993/163).

Onder een 'vrije beroepsbeoefenaar' wordt verstaan: 'iemand die wordt gevraagd om zijn individuele, persoonlijke kwaliteiten, die in het algemeen op artistiek of academisch/HBO-niveau liggen'. In de praktijk is het onderscheid moeilijk aan te geven. Bij vrije beroepen valt te denken aan: advocaat, accountant-administratieconsulent, alternatieve genezer, belastingconsulent, bouwkundig architect, dierenarts, fysiotherapeut, gerechtsdeurwaarder, huidtherapeut, huisarts, interieurarchitect, juridisch adviseur, kunstenaar, logopedist, makelaar, medisch specialist, notaris, oefentherapeut, organisatieadviseur, orthopedagoog, psycholoog, raadgevend adviseur, redacteur, registeraccountant, stedenbouwkundige, tandarts, tandarts-specialist, (al dan niet beëdigd) tolkvertaler, tuin- en landschapsarchitect, verloskundige.

Aan huis verbonden beroepen in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk

Voor het gebruik van *vrijstaande* bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden beroep is het nodig om bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan. Hiertoe is een bevoegdheid voor burgemeester en wethouders opgenomen in lid 7.5.

Kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

Overige activiteiten, die niet vallen onder de aan huis verbonden beroepen, maar in bepaalde gevallen wel daarmee gelijk te stellen zijn, worden aangemerkt als beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteiten, die niet rechtstreeks passen binnen de woonbestemming. Zij zijn daarom niet bij recht toegestaan in dit plan. Wel is het mogelijk voor deze activiteiten bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan (zie lid 7.5, voor zover voorkomend op de bij dit plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten wonen-werken, in bijlage 2).

Hoofdstuk 5 Informatie, inspraak en overleg

5.1 Informatie

De bewonersorganisatie Vinkhuizen en de Vereniging Bedrijvenparken Groningen West zijn geïnformeerd over het voorontwerpbestemmingsplan, voordat het de inspraak ingegaan is.

5.2 Inspraak

Over de voontontwerpversie van het bestemmingsplan is een inspraakprocedure gevoerd op grond van de Algemene Inspraakverordening Groningen 2005. In het kader van deze procedure heeft het voorontwerpbestemmingsplan van 20 augustus tot en met 16 september 2015 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon schriftelijk, ook via het internet, op het bestemmingsplan worden gereageerd. Er zijn twee schriftelijke inspraakreacties binnengekomen van bedrijven aan het Hoendiep. Op verzoek van de bewoners van Halfweg is tijdens de inspraaktermijn een inloopavond georganiseerd waarbij een nadere uitleg over het bestemmingsplan is gegeven. Hierbij zijn ook de bedrijven uitgenodigd.

Het bestemmingsplan is aangepast n.a.v. de inspraakreacties.

Zo is aan het verzoek van beide bedrijven tegemoet gekomen. De één vroeg om een bebouwingspercentage van 60%, de ander wil zijn ruime plannen uit kunnen voeren. Door het bebouwingspercentage t.o.v. het voorontwerp naar 60% te verhogen, kan hieraan worden voldaan. Ook de bouwhoogte is vergroot van 6 meter naar 11 meter. Conform het verzoek van het ene bedrijf zijn de bestaande hoogten opgenomen. Het andere bedrijf kan met een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid tot 15 meter hoogte bouwen.

Het verslag van de inloopavond en de inspraakreacties met de reacties van de gemeente zijn als inspraakrapport in een losse bijlage bijgevoegd.

5.3 Overleg

In het kader van het overleg, als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan het waterschap Noorderzijlvest, de provincie Groningen, nutsbedrijven en andere adviseurs en belanghebbenden.

Waterschap Noorderzijlvest

Opmerkingen

Het Waterschap ziet graag dat de hoofdwatergang de bestemming Water krijgt, met bijbehorende regels en daarnaast dat de weg Hoendiep de dubbelbestemming Waterstaat - waterkering krijgt, met bijbehorende regels.

Gemeentelijke reactie:

De opmerkingen van het Waterschap zijn verwerkt in de regels, de toelichting en op de verbeelding van het bestemmingsplan.

Provincie Groningen

Opmerkingen

De provincie geeft aan dat het plan niet in strijd is met de provinciale ruimtelijke belangen. Niettemin vraagt de provincie aandacht voor het volgende. Omdat de aanwezige woningen binnen het plangebied zich niet meer op een gezoneerd industrieterrein bevinden, worden deze nu tegen geluidhinder beschermd op grond van de Handreiking industrielawaai en vergunningverlening of op grond van het Activiteitenbesluit. Uit de plantoelichting blijkt niet of is onderzocht in hoeverre deze nieuwe situatie gevolgen heeft voor de aangrenzende bedrijfsbestemmingen.

Gemeentelijke reactie:

Deze opmerking is met name relevant voor het bedrijf aan Hoendiep 140. In paragraaf 3.5.1 van de toelichting is expliciet aandacht besteed aan deze vraag.

Behalve het bedrijf aan Hoendiep 140, waarvoor maatwerkvoorschriften zijn opgesteld om de rechten te waarborgen, bevinden zich alleen bedrijven uit de lichtere milieucategorie op het bedrijventerrein. Deze bedrijven zijn hooguit categorie 2 volgens de VNG uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering'.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid / exploitatie

Onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen heeft in het algemeen betrekking op nieuwe ontwikkelingen waarvoor bestemmingswijzigingen nodig zijn en die door de gemeente worden gerealiseerd. Het bestemmingsplan Halfweg heeft echter betrekking op een reeds bebouwd deel van de gemeente, waarbij de ontwikkelingen aan het particuliere initiatief worden overgelaten. De door de gemeente te maken kosten bestaan uitsluitend uit plankosten en de kosten van onderzoek, dat nodig is met het oog op de voorbereiding van het plan. Deze uitgaven komen ten laste van de algemene middelen van de gemeente.

Omdat het voorliggende plan een actualisering vormt van geldende planologische regelingen en voornamelijk de bestaande toestand vastlegt, hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld. Voor zover functiewijziging heeft plaatsgevonden, is daarvoor vergunning verleend en strekt het voorliggende plan slechts tot inpassing daarvan. Voor het overige worden de bouwmogelijkheden, die volgens de vigerende regelingen bestaan, in het nieuwe bestemmingsplan niet gewijzigd of uitgebreid. Er doet zich dus geen mogelijkheid voor van kostenverhaal als bedoeld in afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

- 1.1 plan:
het bestemmingsplan Halfweg met identificatienummer NL.IMRO.0014.BP553Halfweg-ow01 van de gemeente Groningen.
- 1.2 bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.
- 1.3 verbeelding:
de verbeelding van het bestemmingsplan Halfweg, met het identificatienummer NL.IMRO.0014.BP553Halfweg-ow01.
- 1.4 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.
- 1.5 aanduidingsgrens:
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.
- 1.6 bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.
- 1.7 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.
- 1.8 bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak.
- 1.9 bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.
- 1.10 bouwgrens:
de grens van een bouwvlak.
- 1.11 bouwperceel:
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

- 1.12 bouwperceelgrens:
de grens van een bouwperceel.
- 1.13 bouwvlak:
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.
- 1.14 maatvoeringsgrens:
een op de verbeelding aangegeven lijn, die de grens aanduidt van een maatvoeringsvlak.
- 1.15 maatvoeringsvlak:
een op de verbeelding geheel of gedeeltelijk door maatvoeringsgrenzen omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waarop bebouwingsregelingen van eenzelfde aard van toepassing zijn.
- 1.16 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 aangebouwde bijbehorende bouwwerken kan worden uitgeoefend, mits:
1. het beroep door de bewoner van het pand wordt uitgeoefend, en
2. de woonfunctie in overwegende mate intact blijft, en
3. waarbij het beroep een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft, die met de woonfunctie in overeenstemming is.
- 1.17 achtererfgebied:
erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 meter van de voorkant, van het hoofdgebouw.
- 1.18 additionele voorzieningen:
voorzieningen, die een onderdeel vormen van en ondergeschikt zijn aan een bestemming of functie.
- 1.19 archeologische verwachtingswaarden:
de aan een gebied toegekende waarden in verband met de hoge kans dat in dat gebied archeologische sporen voorkomen.
- 1.20 archeologische waarden:
de aan een gebied toegekende waarden in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische relictten.
- 1.21 bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- 1.22 bedrijfsgebouw:
een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

- 1.23 bedrijfswoning / dienstwoning:
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.
- 1.24 beperkt kwetsbaar object:
een object waarvoor ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden.
- 1.25 bestaand:
op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaand.
- 1.26 bestaande bijbehorende bouwwerken:
een bijbehorend bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is en/of is toegestaan op grond van een omgevingsvergunning voor het bouwen.
- 1.27 bodemingrepen:
werken en werkzaamheden waarvan mag worden aangenomen dat zij het bodemarchief kunnen aantasten.
- 1.28 bouwen:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een standplaats.
- 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 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.
- 1.31 bijbehorend bouwwerk:
uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak. Een vrijstaand bijbehorend bouwwerk is tevens functioneel ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
- 1.32 bruto vloeroppervlakte:
de som van de oppervlaktes van alle bouwlagen van een gebouw, gemeten op de vloer van de bouwlaag, tussen de binnenzijde van de gevelmuren.

- 1.33 dak:
iedere bovenbeëindiging van een gebouw.
- 1.34 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.
- 1.35 erf:
al dan niet bebouwd 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.
- 1.36 gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
- 1.37 geluidsbelasting:
de geluidsbelasting vanwege een weg, een industrieterrein en/of een spoorweg.
- 1.38 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.
- 1.39 geluidszoneringplichtige inrichting:
een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld.
- 1.40 grondgebonden woning:
een gebouw, dat een vrijstaande woning of meerdere aaneengebouwde, uitsluitend naast elkaar en niet boven elkaar gelegen, woningen omvat, en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid kan worden beschouwd.
- 1.41 groothandel:
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan instellingen of personen ter aanwending in een andere bedrijfsactiviteit.
- 1.42 hogere grenswaarde:
een bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder.
- 1.43 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.

- 1.44 hoofdmassa van de bebouwing:
het hoofdgebouw exclusief architectonisch ondergeschikte delen die door de vorm onderscheiden kunnen worden van dit hoofdgebouw.
- 1.45 kamerverhuurpand:
een gebouw of een deel van een gebouw met of geschikt te maken voor vier of meer woonvertrekken, niet vallende onder het begrip logiesgebouw en/of logiesverblijf als bedoeld in het Bouwbesluit en niet zijnde een zelfstandige woonruimte als bedoeld in de Huisvestingswet, waarin (ongeacht de duur van het verblijf) (aan) drie of meer personen (al dan niet tegen betaling) nachtverblijf wordt verschaft (hebben).
- 1.46 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.
- 1.47 kap:
een door tenminste één hellend dakvlak omsloten dak dat meer dan 50% van de bovenste vloerlaag van de onderliggende verdieping omvat.
- 1.48 kleinschalige bedrijfsmatige activiteit:
bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in of bij een woning met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend.
- 1.49 kwetsbaar object:
een object waarvoor ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een grenswaarde voor het risico c.q. een risicoafstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, die in acht genomen moet worden.
- 1.50 logies met ontbijt:
het verstrekken van gelegenheid tot overnachting met ontbijt als toeristisch-recreatieve voorziening in een woning en ondergeschikt aan de woonfunctie.
- 1.51 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.
- 1.52 meergeneratiewoning:
een geschakelde, zelfstandige wooneenheid met inpandig verbinding voor ouderen of mensen met een beperking en hun familie waarbij de familie mantelzorg verleent.
- 1.53 NEN:
door de Stichting Nederlands Normalisatie-instituut uitgegeven norm.

- 1.54 netto vloeroppervlak:
de voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) vloeroppervlakte van horecagelegenheden, kantoren, winkels, bedrijven of instellingen uitgezonderd de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten.
- 1.55 onderbouw:
een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1.20 meter boven peil is gelegen.
- 1.56 oorspronkelijk hoofdgebouw:
het hoofdgebouw zoals dat ten tijde van de afronding van de bouwwerkzaamheden, overeenkomstig de voor het hoofdgebouw verleende vergunning, is opgeleverd.
- 1.57 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.
- 1.58 pand:
de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.
- 1.59 peil:
a. voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg of een tuin grenst: de hoogte van die weg of tuin ter plaatse van de hoofdtoegang van het gebouw;
b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.
- 1.60 recreatieve bewoning:
de bewoning die plaatsvindt in het kader van de weekend- en/of verblijfsrecreatie.
- 1.61 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.
- 1.62 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, waaronder begrepen een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

- 1.63 standplaats voor straathandel:
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:
a. 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.
- 1.64 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.
- 1.65 straatmeubilair:
de op of bij de weg behorende bouwwerken, zoals verkeersborden, wegbebakening, bewegwijzeringen, verkeersgeleiders, parkeermeters, informatie- en reclameborden, zitbanken, bloem- en plantenbakken, afvalbakken, rijwielstandaards, kunstobjecten, gedenktekens en hiermee naar aard en omvang vergelijkbare bouwwerken.
- 1.66 voorerfgebied:
erf dat geen onderdeel is van achtererfgebied.
- 1.67 voorgevel:
de naar de weg toegekeerde gevel van een gebouw, of indien een perceel met meerdere zijden aan de weg grenst, de gevel aan de zijde van de weg, waarop de hoofdtoegang van het gebouw is ontsloten.
- 1.68 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.
- 1.69 woning:
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.
- 1.70 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.
- 1.71 woonwagen:
voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst.
- 1.72 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.

1.73 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 scheidingsmuren.
- 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 vloeren vlakke afdekking, welke hoogte niet meer mag bedragen dan in de bouwregels is bepaald.
- 2.9 bruto vloeroppervlakte van een bouwlaag:
op de vloer van de bouwlaag, tussen de binnenzijde van de gevelmuren.
- 2.10 de hoogte van een windturbine:
vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

Artikel 3 Uitmetingsverschillen

Voor zover op de verbeelding niet anders is aangegeven, wordt de vaststelling van afmetingen bepaald door middel van meting op de verbeelding, 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 4 Bedrijventerrein

4.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor bedrijventerrein aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven als bedoeld in de categorieën 1 en 2 van de bij dit plan behorende Staat van met uitzondering van geluidzoneringsplichtige en risicovolle inrichtingen, met dien verstande dat maximaal 50% van het bruto vloeroppervlak mag bestaan uit kantoorruimte ten dienste aan het ter plaatse gevestigd bedrijf;
- b. een bedrijf voor de fabricage van bakkerijgrondstoffen en bakmixen, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 1', met dien verstande dat ten hoogste bedrijfsactiviteiten als bedoeld in milieucategorie 3.2 zijn toegestaan.
- c. bestaande bedrijfswoningen ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- d. garageboxen, ter plaatse van de aanduiding 'garagebox' ten behoeven van stalling van auto's en opslag, met dien verstande dat milieucategorie 2 niet wordt overschreden;
- e. antennemasten ter plaatse van de aanduiding 'antennemast';
- f. wegen, voet- en fietspaden;
- g. groenvoorzieningen;
- h. water;
- i. additionele voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemene bouwregels

Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend hoofdgebouwen, bestaande bijbehorende bijwerken en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 4.1 genoemde doeleinden.

4.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. De gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden opgericht.
- b. De bouwhoogte en het bebouwingspercentage mogen maximaal de aangegeven bouwhoogte en het aangegeven bebouwingspercentage bedragen, tenzij de bestaande hoogte meer bedraagt, in welk geval de bestaande hoogte geldt.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

- a. De bouwhoogte van erf- of perceelsafscheidings in het achtererfgebied mag maximaal 3 meter bedragen.
- b. De bouwhoogte van een antennemast mag maximaal 20 meter bedragen.
- c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, uitgezonderd overkappingen, mag maximaal 6 meter bedragen.

4.3 Nadere eisen

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

- a. de bereikbaarheid van gebouwen;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de milieusituatie;

f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
Voor een toelichting zie de juridische toelichting in paragraaf 4.3.

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

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

- a. lid 4.2.2 onder b, voor het vergroten van de maximaal toegestane bouwhoogte met maximaal 4 meter tot een maximale bouwhoogte van 15 meter, met uitzondering van bedrijfswoningen;
- b. lid 4.2.2 onder b voor het vergroten van het maximaal toegestane bebouwingspercentage met maximaal het getal 10.
- c. lid 4.1 onder c, voor het vergroten van een bestaande bedrijfswoning of het bouwen van een nieuwe bedrijfswoning tot maximaal 200 m² bouwoppervlakte en een bouwhoogte van maximaal 9 meter, met dien verstande dat per bouwvlak maximaal één bedrijfswoning is toegestaan.

4.4.2 Voorwaarden voor afwijken

Het gestelde in lid 4.3 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

4.5 Specifieke gebruiksregels

1. 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 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 gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
 - c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van zelfstandige kantoren;
 - d. het gebruik van gronden ten behoeve van ligplaatsen voor woon- en bedrijfsschepen.
2. Indien het gebruik van het bedrijf ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 1' gedurende minimaal één jaar onafgebroken is gestaakt, mag de bedrijfsbebouwing en -locatie niet meer ten behoeve van een categorie 3.2-bedrijf in gebruik worden genomen.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

4.6.1 Afwijkingsbevoegdheid

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

- a. lid 4.1 onder a, juncto lid 4.5 onder a, ten behoeve van de vestiging van bedrijven, die in de Staat zijn opgenomen in een hogere dan de aldaar genoemde categorieën, maar naar hun aard en invloed op de omgeving kunnen worden gelijkgesteld met de bedrijven, die voorkomen in de in lid 4.1, sub a, genoemde categorieën, mits het niet betreft geluidzoneringsplichtige of risicovolle inrichtingen;
- b. lid 4.1 onder a, juncto lid 4.5 onder a, ten behoeve van de vestiging van bedrijven, die niet in de 'Staat van bedrijfsactiviteiten' zijn opgenomen, maar naar hun aard en invloed op de omgeving kunnen worden gelijkgesteld met de bedrijven, die voorkomen in de in lid 4.1 onder a genoemde categorieën, mits het niet betreft geluidzoneringsplichtige of risicovolle inrichtingen;
- c. lid 4.1 onder a ten behoeve van het toestaan van maximaal 70% van de bruto vloeroppervlakte voor kantoorruimte die ten dienste staat aan het ter plaatse gevestigde bedrijf.

4.6.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in lid 4.6.1, onder a en b is slechts mogelijk nadat een advies van een onafhankelijke deskundige op het gebied van het milieu is ingewonnen.

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, fiets- en voetpaden;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. nutsvoorzieningen;
- d. bermen, taluds, groenvoorzieningen en waterlopen;
- e. additionele voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemene bouwregels

- a. Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 5.1 genoemde doeleinden.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, geldt dat de bouwhoogte maximaal 6 meter mag bedragen.

Artikel 6 Water

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water;
- b. bermen en groenvoorzieningen;
- c. additionele voorzieningen, waaronder bruggen, dammen en/of duikers.

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 geldt dat de oppervlakte van de gebouwen maximaal 25 m² mag bedragen en de bouwhoogte maximaal 3 meter.

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, geldt dat de bouwhoogte maximaal 6 meter mag bedragen.

6.3 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 het gebruik van gronden ten behoeve van ligplaatsen voor woon- en bedrijfsschepen gerekend.

Artikel 7 Wonen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, waaronder bijzondere vormen van huisvesting, zoals begeleid wonen en kamerverhuur;
- b. 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;
- c. additionele voorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemene bouwregels

Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend hoofdgebouwen, bestaande bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 7.1 genoemde doeleinden.

7.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. De hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd.
- b. De afstand tussen vrijstaande hoofdgebouwen en de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 3 meter, tenzij de bestaande afstand minder bedraagt, in welk geval de bestaande afstand geldt.
- c. De afstand tussen twee aaneengebouwde hoofdgebouwen en één van beide zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt minimaal 3 meter, tenzij de bestaande afstand minder bedraagt, in welk geval de bestaande afstand geldt.
- d. De bouwhoogte mag maximaal de aangegeven bouwhoogte bedragen.
- e. Bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend in het achtererfgebied worden gebouwd.

7.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

- a. Voor zover het niet erf- of perceelsafscheidings betreft mogen de bouwwerken, geen gebouw zijnde, uitsluitend in achtererfgebied worden gebouwd.
- b. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidings mag voor (het verlengde van) de voorgevel maximaal 1 meter bedragen en achter (het verlengde van) de voorgevel maximaal 2 meter.

7.3 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.

Voor een toelichting zie de juridische toelichting in paragraaf 4.3.

7.4 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 vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- b. het gebruik van aangebouwde bijbehorende bouwwerken voor zelfstandige bewoning;
- c. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten, voor zover dit niet uitdrukkelijk op grond van lid 7.1 is toegestaan.

7.5 Afwijken van de gebruiksregels

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

- a. lid 6.4 onder c voor het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden beroep tot een maximum van 70 m². Het gestelde in lid 6.3 onder b, c, e en f is hierbij van overeenkomstige toepassing;
- b. lid 6.4 onder d voor het gebruik van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit tot een maximum van 70 m² en voor zover voorkomend op de bij dit plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten wonen-werken. Het gestelde in lid 6.3 onder b, c, e en f is hierbij van overeenkomstige toepassing.

Artikel 8 Waarde - Archeologie 1

8.1 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.

8.2 Bouwregels

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, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld. 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.

8.3 Afwijken van de bouwregels

8.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.2 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.

8.3.2 Voorwaarden voor afwijken

Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn om aan de in lid 8.3.1 genoemde vergunning voorwaarden te verbinden wordt een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg om advies gevraagd.

8.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

8.4.1 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.

8.4.2 Uitzondering van de vergunningplicht

Het in lid 8.4.1 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 0,3 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.

8.4.3 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.

8.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de bestemming Waarde - Archeologie - 1 van de verbeelding 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 9 Waterstaat - Waterkering

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor waterkering.

9.2 Bouwregels

Er zijn wat de bebouwing betreft, in afwijking van de bepalingen bij de andere voorkomende bestemming(en), uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan ten behoeve van waterkering.

9.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.2 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 10 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 11 Bijzondere aanduidingsregels - geluidzone industrie

11.1 Geluidzone industrie

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone industrie' zijn, naast het bepaalde in de voor die gronden aangewezen bestemmingen, mede bestemd voor een 'geluidzone-industrie'.

11.2 Geluidgevoelige functies

De geluidgevoelige functies die zijn toegestaan op grond van het bepaalde in de regels bij de andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen zijn uitsluitend toegestaan, mits de geluidbelasting vanwege het industrieterrein op de gevels van deze geluidgevoelige gebouwen niet hoger is dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde.

Artikel 12 Algemene 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 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 gebruik van de gronden en bouwwerken voor standplaatsen voor woonwagens.

Artikel 13 Algemene bouwregels

13.1 Parkeren

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 en/of ruimte voor het laden of lossen van goederen in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

13.2 Ruimte tussen bouwwerken

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.

13.3 Afwijkingsbevoegdheid

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

- a. lid 7.1:
 1. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
 2. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.
- b. lid 7.2, indien voldoende mogelijkheid aanwezig is voor reiniging en onderhoud van de vrij te laten ruimte.

13.4 Woningsplitsing

Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen, alsmede te vervangen door twee of meer zelfstandige woningen.

13.5 Afwijkingsbevoegdheid

1. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 13.4:
 - a. mits:
 - de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140 m², en
 - de gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50 m².
 - b. voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning.

13.6 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in lid 13.5 is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het woon- en leefmilieu;
- b. de parkeersituatie;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

13.7 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 het gebruik van een bestaande woning als meer dan één zelfstandige woning.

Artikel 14 Algemene afwijkingsregels

14.1 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 bepalingen 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. 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;
- d. 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;
- e. 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;
- f. voor het oprichten van bouwwerken van openbaar nut en voor duurzame energieopwekking, zoalsabri's, telefooncellen, transformatorhuisjes, gasreducerstations, pompgebouwen voor warmte-koudeopslag en daarmee gelijk te stellen bouwwerken met een maximale inhoud van 200 m³;
- g. 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;
- h. voor het realiseren van voorzieningen ten behoeve van de verkeers- en waterinfrastructuur;
- i. voor het bouwen van een collector voor warmteopwekking of een paneel voor elektriciteitsopwekking op een dak van een bouwwerk;
- j. voor het oprichten van bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals vlaggenmasten, reclame-uitingen tot een maximale hoogte van 6 meter, gedenktekens, beeldhouwwerken en andere kunstuitingen;
- k. voor het innemen van een standplaats voor straathandel;
- l. voor het oprichten van geluidwerende voorzieningen met een bouwhoogte van maximaal 4 meter;
- m. 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 hoogte van 6 meter geldt;
- n. 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.

14.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels met toepassing van lid 14.1 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 15 Overgangsrecht

15.1 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.

15.2 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 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan Halfweg.

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 darmen 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
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
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
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
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
1561	1061	2	- p.c. < 500 t/u	4.1
1561	1061		Grutterswarenfabrieken	4.1

SBI-code	SBI-code 2008	nr.	omschrijving	cat.	
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	Veevoerbabrieken:		
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		

SBI-code	SBI-code 2008	nr.	omschrijving	cat.
			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	Timmerwerf fabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	3.2
203, 204, 205	162	1	Timmerwerf fabrieken, 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
2112	1712	3	- p.c. >= 15 t/u	4.2
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
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-/steenkoolverwerk. 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 producten	
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	Methanol fabrieken:	
2414.1	20141	B1	- p.c. < 100.000 t/j	4.1
2414.1	20141	B2	- p.c. >= 100.000 t/j	4.2
2414.2	20149	0	Vetzuren en alkanolenfabrieken (niet synth.):	
2414.2	20149	1	- p.c. < 50.000 t/j	4.2

SBI-code	SBI-code 2008	nr.	omschrijving	cat.	
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		Zee-, 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		Kunstmattige 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 m2	3.1	
2512	221102	2	- vloeropp. >= 100 m2	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 producten van beton, (vezel)cement en gips:		

SBI-code	SBI-code 2008	nr.	omschrijving	cat.	
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 staalgieterijen/ -smelterijen:		
2751, 2752	2451, 2452	1	- p.c. < 4.000 t/j	4.2	
2753, 2754	2453, 2454	0	Non-ferro-metaalgieterijen/ -smelterijen:		
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	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:		
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	

SBI-code	SBI-code 2008	nr.	omschrijving	cat.	
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, in pandig, 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.; in pandig, 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:		

SBI-code	SBI-code 2008	nr.	omschrijving	cat.	
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 motorrijwielfabrieken	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	-	productie 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 -verdeelsstations, 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	

SBI-code	SBI-code 2008	nr.	omschrijving	cat.
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, spijssoliën	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 -halffabrikaten	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	

Z

SBI-code	SBI-code 2008	nr.	omschrijving	cat.
			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
6022	493		Taxibedrijven	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	1

SBI-code	SBI-code 2008	nr.	omschrijving	cat.
72	58, 63	B	informatietechnologie-bureau's e.d. 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 gierverwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks:	
9001	3700	A1	- < 100.000 i.e.	4.1
9001	3700	A2	- 100.000 - 300.000 i.e.	4.2
9001	3700	B	rioolgemalen	2
9002.1	381	A	Vuillophaal-, 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
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	zoneringplichtig
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	Expeditiebedrijven, 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	1
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