

# bestemmingsplan

Uitwerkingsplan  
**De Zeilen fase 2**

versie ontwerp

## **De Zeilen fase 2**

# Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>		<b>5</b>
Hoofdstuk 1	Inleiding	7
Hoofdstuk 2	Beleidskader	11
Hoofdstuk 3	Planbeschrijving	17
Hoofdstuk 4	Omgevingsaspecten	27
Hoofdstuk 5	Juridische toelichting	35
Hoofdstuk 6	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	39
Hoofdstuk 7	Economische uitvoerbaarheid	41
<b>Regels</b>		<b>43</b>
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	45
Artikel 1	Begrippen	45
Artikel 2	Wijze van meten	54
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	55
Artikel 3	Gemengd – 1	55
Artikel 4	Groen – 1	59
Artikel 5	Verkeer	60
Artikel 6	Water – 3	61
Artikel 7	Water – 4	63
Artikel 8	Woongebied – 8	64
Artikel 9	Woongebied – Groen	69
Artikel 10	Woongebied - Waterwoningen 1	73
Artikel 11	Waterstaat – Noodwaterberging	76
Artikel 12	Waterstaat – Waterkering	77
Hoofdstuk 3	Algemene regels	78
Artikel 13	Anti-dubbeltelregel	78
Artikel 14	Algemene bouwregels	79
Artikel 15	Algemene gebruiksregels	81
Artikel 16	Algemene aanduidingsregels	82
Artikel 17	Algemene afwijkingsregels	82
		83
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	85
Artikel 18	Overgangsrecht	85
Artikel 19	Slotregel	86
<b>Bijlagen bij de regels</b>		<b>87</b>
Bijlage 1	Staat van bedrijfsactiviteiten	88
Bijlage 2	Staat van bedrijfsactiviteiten wonen-werken	105

ontwerp

gemeente Groningen - bestemmingsplan De Zeilen fase 2

4

# Toelichting

ontwerp

gemeente Groningen - bestemmingsplan De Zeilen fase 2

6

# Hoofdstuk 1 Inleiding

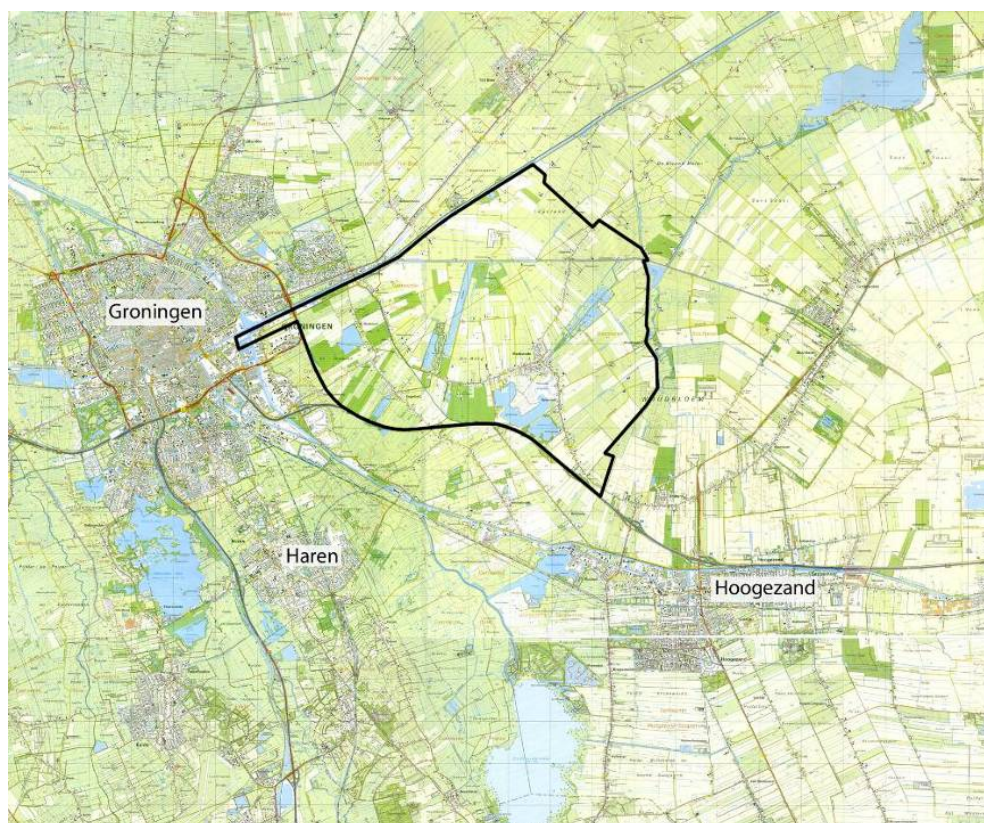
## 1.1 Aanleiding en doel

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

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

Op 31 januari 2018 is het bestemmingsplan Meerstad-Midden West vastgesteld (dat het bestemmingsplan Meerstad-Midden grotendeels actualiseert). Hierin zijn de ruimtelijke plannen voor Meeroevers, Achter Klein Harkstede (Groenewei), Tersluis, Sluis-Oost (De Zeilen) en groot deel van het Woldmeer opgenomen. Groenewei en De Zeilen fase 1 zijn bouwrijp gemaakt.

In het bestemmingsplan Meerstad-Midden-West zijn enkele uit te werken bestemmingen opgenomen, waaronder voor deelgebied 'De Zeilen fase 2'. Dit gebied wordt nu uitgewerkt middels een afzonderlijk uitwerkingsplan.



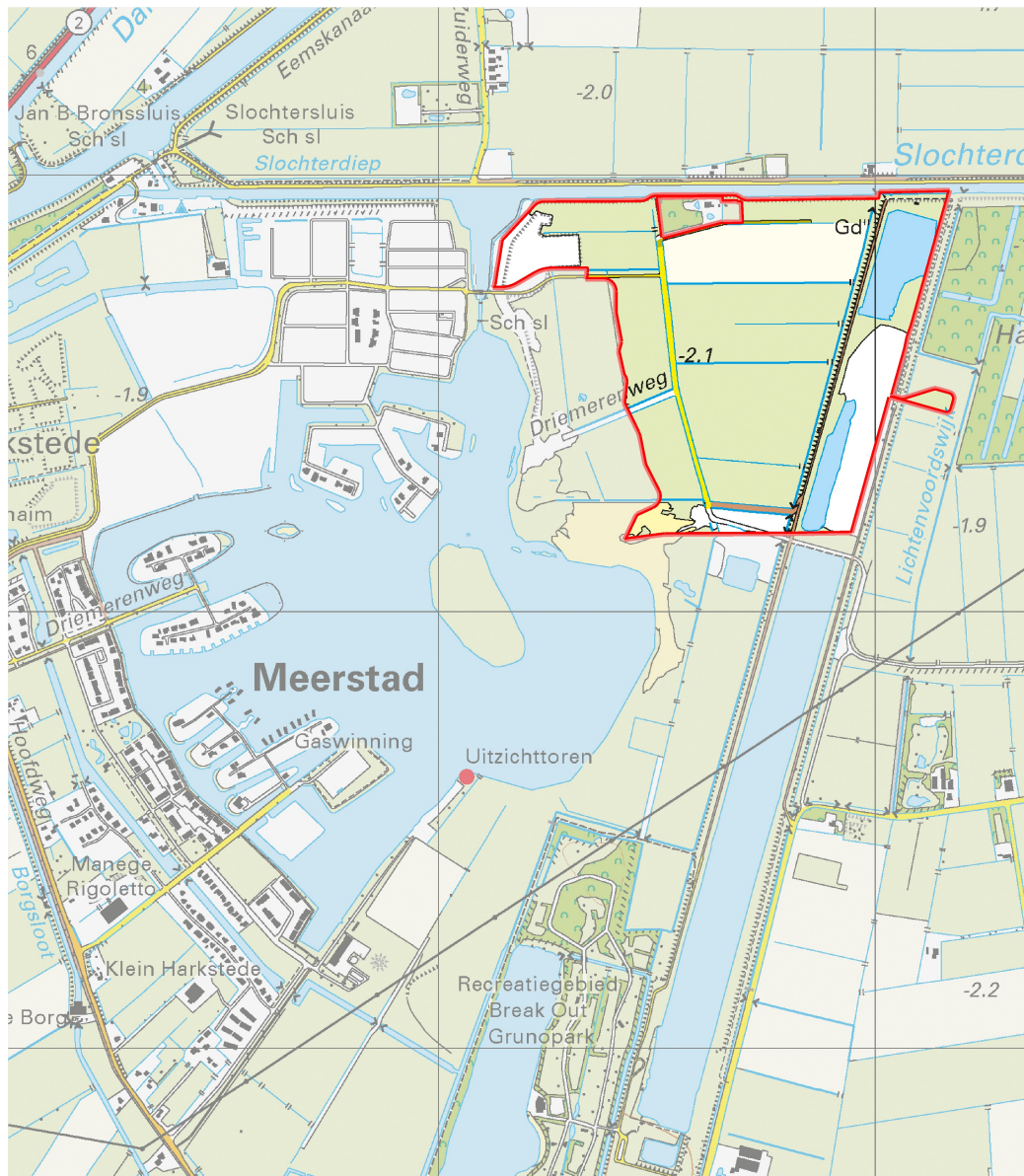
*Meerstad: ligging en begrenzing*

## 1.2 Begrenzing plangebied

Binnen De Zeilen zullen gefaseerd in totaal ruim 600 woningen worden gebouwd. Fase 1 van De Zeilen is al uitgewerkt. Dit uitwerkingsplan heeft betrekking op de tweede fase, ten oosten en noorden van fase 1 en omvat een bouwcapaciteit van circa 450 woningen. Zie voor de begrenzing onderstaande overzichtskaart.

ontwerp

gemeente Groningen - bestemmingsplan De Zeilen fase 2



Overzichtskaart plangebied

### 1.3 Voorgeschiedenis en geldend bestemmingsplan

#### 1.3.1 Planologische regelingen

Zoals hierboven is aangegeven, maakt het plangebied op dit moment deel uit van het bestemmingsplan Meerstad-Midden West (2018). Daarin heeft het de bestemming Woongebied - Uit te werken.

#### 1.3.2 Milieueffectrapportages

Er is een m.e.r.-procedure doorlopen in het kader van het bestemmingsplan Meerstad-Midden West (2018). Het planMER dat naar aanleiding van deze procedure is opgesteld, geldt als basis voor de beoordeling van de relevante omgevingsaspecten in hoofdstuk 4 van deze toelichting.

ontwerp

gemeente Groningen - bestemmingsplan De Zeilen fase 2



#### **1.4 Leeswijzer**

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op het beleidskader. In hoofdstuk 3 is aandacht besteed aan de toekomstige inrichting van het plangebied. Hoofdstuk 4 bevat een overzicht van de omgevingsaspecten waar rekening mee is gehouden. Hoofdstuk 5 geeft een toelichting op de verbeelding en planregels. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid van dit plan. Hoofdstuk 7 gaat in op de economische uitvoerbaarheid.

ontwerp

gemeente Groningen - bestemmingsplan De Zeilen fase 2

10

## **Hoofdstuk 2      Beleidskader**

Dit hoofdstuk beschrijft het voor het plangebied relevante ruimtelijk beleid. Daarbij wordt achtereenvolgens ingegaan op het rijksbeleid, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Bij deze beleidsbeschrijving is aangesloten bij het bestemmingsplan Meerstad-Midden West (2018).

### **2.1      Rijksbeleid**

#### **2.1.1    Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)**

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

Op basis van de SVIR wordt het volgende geconstateerd:

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

Het bestemmingsplan raakt daarmee aan Nationaal belang 7: 'het instandhouden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen.' De reserveringszones rond de genoemde hoofdvaarweg en hoofdweg liggen echter niet binnen het plangebied en het functioneren van het hoofdwegen- en hoofdvaarwegensysteem wordt dan ook niet belemmerd door de ontwikkeling van Meerstad. Zodoende wordt geconstateerd dat het rijksbeleid uit de SVIR de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg staat.

#### **2.1.2    Besluit algemene regels ruimtelijke ordening**

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

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

#### **2.1.3    Ladder voor duurzame verstedelijking**

Om zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren is in het Besluit ruimtelijke ordening de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen (artikel 3.1.6 lid 2).

Voor binnenstedelijke projecten moet de behoefte in de relevante regio worden beschreven. Voor een stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied moet worden gemotiveerd waarom deze niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd.

In de algemene bepalingen van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 1.1.1 lid 1 onder h) is de volgende definitie opgenomen voor bestaand stedelijk gebied: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.'

### *Behoeft*

In het kader van de Ladder is voor de woningbouwontwikkeling in Meerstad-Midden West een uitgebreid onderzoek uitgevoerd. Daarnaast is een onderbouwing voor de voorzieningen opgesteld. De regionale woningbehoefte is zowel kwantitatief als kwalitatief beschreven. Hieruit blijkt dat de komende jaren vraag naar woningen in en om de stad Groningen blijft bestaan. Voor de stad Groningen wordt een behoefte van ruim 20.000 woningen verwacht tot 2030. Onder andere de wijk Ter Borch aan de zuidzijde en Reitdiep hebben een groot deel van deze vraag opgevangen in de afgelopen jaren, maar zijn grotendeels uitgegeven. De rol voor het opvangen van de woningbehoefte wordt hiermee voor de komende periode groter voor Meerstad. Vooral in de periode vanaf 2021, wanneer Ter Borch naar verwachting volgebouwd is.

Bij de kwalitatieve behoefte is gekeken naar de gewenste woningtypen en woonmilieus. Daarbij moet voldoende aandacht zijn voor huurwoningen en appartementen, naast inzet op de koopsector. Daarnaast is er een (beperkte) behoefte aan woonmilieus als moderne stadswijk en volledige kern. Meerstad heeft de ruimte om hierin te voorzien en biedt als alternatief voor centrum/stedelijk wonen het wonen 'aan de stad'.

In Bijlage 1 is een onderbouwing van de woningbehoefte in Meerstad-Midden West opgenomen.

### *Locatie*

Meerstad is al geruime tijd gereserveerd voor woningbouw. Het gebied is ook beleidsmatig als zodanig verankerd. Het plangebied is op basis van de Provinciale Verordening Groningen aangeduid als stedelijk gebied. Er wordt nu een nieuwe woonwijk gepland in aansluiting op bestaand stedelijk gebied. Het is immers niet mogelijk om woningbouw in de beoogde omvang binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren.

## **2.2 Provinciaal en regionaal beleid**

### **2.2.1 Omgevingsvisie Provincie Groningen**

Op 6 juli 2016 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Provincie Groningen 2016-2020 vastgesteld. De Omgevingsvisie bevat de integrale lange termijnvisie van de provincie op de fysieke leefomgeving. Een belangrijk doel is om op strategisch niveau samenhang aan te brengen in het beleid voor de fysieke leefomgeving. In de Omgevingsvisie is daarom al het provinciale beleid geformuleerd dat op een of andere manier raakt aan de fysieke leefomgeving. Het is geordend in vijf samenhangende thema's en elf provinciale 'belangen':

#### *Ruimte*

- Ruimtelijke kwaliteit
- Aantrekkelijk vestigingsklimaat
- Ruimte voor duurzame energie
- Vitale landbouw
- Natuur en landschap

#### *Beschermen landschap en cultureel erfgoed*

- Vergroten biodiversiteit
- Water

#### *Waterveiligheid*

- Schoon en voldoende water

ontwerp

gemeente Groningen - bestemmingsplan De Zeilen fase 2

### *Mobiliteit*

- Bereikbaarheid

### *Milieu*

- Tegengaan milieuhinder
- Gebruik van de ondergrond



*Kaart Stedelijk gebied*

Voor het bestemmingsplan Meerstad-Midden West - en het daarin liggende plangebied van onderhavig uitwerkingsplan - zijn vooral de volgende onderdelen van de Omgevingsvisie van belang:

- Meerstad-Midden West ligt binnen de begrenzing van het (bestaand) stedelijk gebied (zie voorgaande figuur). Woningbouwplannen en andere stedelijke ontwikkelingen worden zoveel mogelijk in dit gebied gerealiseerd. Gemeenten zijn primair verantwoordelijk voor de ruimtelijke kwaliteit binnen deze gebieden.
- Landschappelijk gezien maakt Meerstad-Midden West deel uit van het Centrale Woldgebied en Duurswold. De kernkarakteristieken van het gebied moeten zo veel mogelijk behouden blijven. Deze bestaan uit de volgende belevingswaarden en natuurlijke, cultuurhistorische en aardkundige landschapselementen:
  1. de grootschalige openheid;
  2. de reeksen boerderijen, deels op huiswierden en/of inversieruggen;
  3. de Meedenverkaveling in de vorm van sloten en meedenlanen in het Centrale Woldgebied;
  4. de flauwe glaciale zandruggen met wegdorpen (groene linten) die overgaan in een grootschalig open landschap in Duurswold;
  5. de wegdorpen met boerderij(erv)en (slingertuinen) en soms zware wegbeplanting in Duurswold;
  6. de klooster- en kerkerreinen, molens en een borg met landgoedbossen.
- Qua waterbeheer is sprake van het volgende:
  1. Meerstad-Midden West ligt in een laaggelegen gebied dat gevoelig is voor

ontwerp

gemeente Groningen - bestemmingsplan De Zeilen fase 2

- wateroverlast. Hiermee wordt rekening gehouden bij de waterafvoer en waterbergingscapaciteit in het plangebied;
2. In Meerstad is een gebied aangewezen als zoekgebied voor toekomstige noodbergingsgebieden. Regels voor noodbergingsgebieden zijn opgenomen in de omgevingsverordening.
- Meerstad-Midden West is volledig aangeduid als gebied waar 'gaswinning' een rol speelt. Het beleid van de provincie is gericht op een veilige gaswinning. Het Rijk is hiervoor eindverantwoordelijk. De provincie zet zich in om de gevolgen van de bevingen zoveel mogelijk te beperken, dan wel op te lossen. Hiervoor hebben zij met andere overheden en betrokken partijen het Bestuursakkoord 'Vertrouwen op Herstel, Herstel van Vertrouwen' ondertekend. Het akkoord is inmiddels aangevuld met een aantal extra maatregelen. Op de volgende onderwerpen zijn maatregelen voorzien:
    1. veiligheid;
    2. gezonde woningmarkt, met energiezuinige huizen;
    3. leefbaarheid;
    4. duurzame economische ontwikkeling.

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

### **2.2.2 Omgevingsverordening Provincie Groningen**

In de omgevingsverordening Provincie Groningen zijn juridische regels opgenomen om de provinciale belangen uit de Omgevingsvisie Provincie Groningen te waarborgen. De volgende regels zijn van belang voor Meerstad-Midden West en het daarin liggende plangebied van dit uitwerkingsplan:

Vanwege de ligging in het 'zoekgebied noodbergings' moet het bestemmingsplan Meerstad-Midden West voorzien in een bestemming en regels om de geschiktheid van deze gebieden voor de functie van noodbergings te waarborgen. Deze regels bevatten een verbod om anders dan hoogwaterbestendig te bouwen en een verbod om anders dan hoogwaterbestendige infrastructuur aan te leggen. Dit verbod is opgenomen in de dubbelbestemming Waterstaat - Noodwaterbergings Ook in het plangebied is dit van toepassing en daarin wordt dan ook hoogwaterbestendig gebouwd;

- Windturbines met een ashoogte van 15 meter of meer zijn niet toegestaan.
- Langs het Eemskanaal en het Slochterdiep is een 'regionale waterkering' aangeduid. De provincie kan hierlangs beschermingszones vaststellen. Dit is voor de keringen ter hoogte van 'Midden West' nog niet gedaan. Dit aspect heeft (nu nog) geen invloed op het plan. Wel is de dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering opgenomen.

Bovengenoemde aspecten hebben geen directe doorwerking in de regeling van dit uitwerkingsplan.

### 2.2.3 Regiovisie Groningen-Assen

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

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

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

### 2.2.4 Woningbehoefteonderzoek regio Groningen - Assen

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

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

Ondanks de bevolkingskrimp bestaat nog steeds een behoefte aan woningen in Meerstad en daarmee ook in het plangebied. Deze behoefte is in paragraaf 2.1.3 reeds aangetoond. Het onderzoek geeft verder geen uitgangspunten voor dit uitwerkingsplan.

## 2.3 Gemeentelijk beleid

### 2.3.1 Bestemmingsplan Meerstad-Midden West

Het gemeentelijk beleidskader voor het plangebied is verwoord in het bestemmingsplan Meerstad-Midden West. Op dit punt wordt dan ook volstaan met een verwijzing naar paragraaf 2.3 in de toelichting van dat bestemmingsplan.

Zoals aangegeven in hoofdstuk 1 is het plangebied bestemd als 'Woongebied - Uit te werken'. Het betreft het deelgebied De Zeilen fase 2, onderdeel van Sluis-Oost. Voor dit uit te werken deelgebied zijn enkele bindende marges voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen aangegeven. Zo geldt bijvoorbeeld een maximum aantal woningen van 935 en zijn maximale bouw- en goothoogtes aangegeven voor gebouwen.

	Deelgebied	Tersluis / Sluis-Oost (De Zeilen)	Achter Klein Harkstede (Groenewei)	Meeroevers
Gebouwen	Goothoogte	21	17,5	22,5
	Bouwhoogte	26	22,5	22,5

ontwerp

gemeente Groningen - bestemmingsplan De Zeilen fase 2

Bouwwerken geen gebouwen zijnde	Bouwhoogte	26	22,5	22,5
Antennemast	Bouwhoogte	50	40	40

*Tabel bouwmaten in meters binnen 'Meerstad-Midden West'*

De marges in deze tabel gelden voor het gehele deelgebied. Bureau Meerstad monitort bij het opstellen van elk ruimtelijk (deel)plan, de aantallen woningen en toetst deze aan het bestemmingsplan Meerstad-Midden West.

### **2.3.2 Welstandsnota**

Op 28 maart 2018 is de Welstandsnota 2018 vastgesteld. Hierin zijn de gebiedsgerichte welstandscriteria uit de beeldkwaliteitsplannen van Meerstad overgenomen. Voor De Zeilen is een afzonderlijk beeldkwaliteitsplan opgesteld. Deze zal gelijktijdig met dit uitwerkingsplan worden vastgesteld en daarmee onderdeel worden van de Welstandsnota. In hoofdstuk 3 wordt nader ingegaan op het beeldkwaliteitsplan, dat tevens als Bijlage 2 is opgenomen.

### **2.3.3 Actualisatie Voorzieningenvisie Meerstad (juni 2013)**

Voor Meerstad is een voorzieningenvisie opgesteld. Hierin is beschreven welke voorzieningen in Meerstad ontwikkeld worden. Deze voorzieningen dienen van hoge kwaliteit te zijn, compleet, tijdig gerealiseerd en afgestemd op de maat van de woongebieden en de behoefte van bewoners. Het moment van realisatie van de voorzieningen is sterk afhankelijk van de woningbouwontwikkeling.

#### *Onderwijs*

De onderwijsvoorzieningen vormen een belangrijk aandeel, vanwege het verwachte grote aantal kinderen in Meerstad. Een voldoende aanbod van openbaar en bijzonder onderwijs is daarom nodig. Een brede variatie in het aanbod van onderwijsconcepten is mogelijk, dit is afhankelijk van de samenstelling van de bewoners van Meerstad.

#### *Overige voorzieningen*

Meerstad heeft de ambitie om een centraal liggend wijkwinkelcentrum te ontwikkelen met eventueel een gelieerd winkelsteunpunt. Het centrum kan worden uitgebreid met aanvullende functies en branches. Voorbeelden daarvan zijn een supermarkt, drank- en maaltijdhoreca en toevoeging van recreatief aanbod. Daarnaast is de combinatie met andere functies zoals wijk-, welzijn- en gezondheidsvoorzieningen wenselijk en denkbaar.

Binnen het plangebied wordt ruimte geboden aan een tijdelijke school. Zie hiervoor hoofdstuk 3.



## Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

### 3.1 Uitgangspunten Meerstad

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

Meerstad wordt in beginsel een woonwijk, waarin uitgegaan wordt van circa 6.500 woningen (bijgestelde doelstelling). In Meerstad-Midden West zullen in totaal 2.425 woningen worden gebouwd. Bij deze woningen is sprake van verschillende marktsegmenten, waarbij in De Zeilen ook ruimte is voor sociale woningbouw.



Meerstad

### 3.2 Stedenbouwkundig ontwerp De Zeilen fase 2

In het Beeldkwaliteitsplan De Zeilen fase 2 is het stedenbouwkundig ontwerp voor het plangebied toegelicht. Hieronder volgt een samenvatting. In paragraaf 3.3 wordt op de onderscheiden buurten van De Zeilen fase 2 ingegaan. Voor de details wordt verwezen naar bijgevoegd beeldkwaliteitsplan (Bijlage 2).



*Stedenbouwkundig ontwerp (indicatieve verkaveling)*

### **3.2.1 Hoofdopzet**

Nu de planontwikkeling en realisatie van de buurten Meeroevers, Tersluis, De Zeilen fase 1 en Groenewei een eind op weg zijn, start Bureau Meerstad de voorbereidingen voor de eerstvolgende woonbuurt. In De Zeilen zullen gefaseerd in totaal ruim 600 woningen worden ontwikkeld voor een diversiteit aan doelgroepen. De tweede fase van De Zeilen bestaat uit de ontwikkeling van circa 450 woningen.

#### **Drie karakters: groen, dorp en water**

Het principe van Meerstad is het aansluiten op- en verrijken van bestaande groene en blauwe kwaliteiten. De ruimtelijke opbouw laat consequent drie woonsferen zien. Op en rond het Woldmeer bepaalt de kwaliteit van het water deze sfeer (blauw). Daaromheen ligt een schil met dorps kwaliteiten (rood). Hier is het karakter meer intiem en compacter. Als buitenste schil wordt Meerstad omkaderd door een groene, landschappelijke lijst (groen).

De drie karakters bepalen de verschillende sferen van de buurten. Deze is niet overal in Meerstad gelijk. In de Zeilen fase 2 zijn vooral blauw en groen aanwezig.

#### **De Zeilen fase 2**

##### **Blauw (water)**

De eilanden hebben een ruime opzet en de kavels profiteren optimaal van het Woldmeer als kwaliteitsdrager.

##### **Rood (dorps)**

Rond de sluis, waar het meest westelijke deel van de ontwikkeling van de Zeilen fase 2 onderdeel van is, is de sfeer meer dorps met intiemere en meer compacte

ontwerp

gemeente Groningen - bestemmingsplan De Zeilen fase 2

woonbebouwing.

### Groen (groene lijst)

De natuurlijke kwaliteiten van de Harksteder Broeklanden worden doorgezet in de groene lijst van De Zeilen. Hier wordt ontspannen gewoond in een bosachtige omgeving. De openbare ruimte heeft een sterk groen karakter.

### Groen-Blauw (broeklanden)

In de broeklanden ontstaat een hybride milieu. Het Woldmeer wordt verbonden met de watergangen in het broekbos. De gebieden worden voor de vaarrecreatie en ecologie met elkaar verweven. Hier woont men in een bosachtige omgeving aan het water.



-- Plangrens De Zeilen Fase II

*Schema groen, blauw en rood in De Zeilen fase 2*

### 3.2.2 Duurzaamheid

Net als in Meeroevers en Tersluis wordt ook in De Zeilen toepassing gegeven aan gasloos wonen. De woningen hebben dan ook geen gasaansluiting (overigens geldt dat per 1 juli 2018 in heel Nederland nieuwbouw gasloos gebouwd wordt). Dit betekent dat voor verwarming en dergelijke alternatieve energiebronnen moeten worden aangesproken. Alle woningen zijn voldoende op de zon gericht om gebruik te kunnen maken van passieve en actieve zonne-energie.

Meerstad is wonen in de natuur. Rondom De Zeilen liggen groen- en waterstructuren die van regionaal belang zijn voor flora en fauna. Die structuren dringen tot diep in de buurt door. Binnen in de buurt is het de ambitie om het landschap tot aan de keukendeur te brengen. Het gaat hierbij om het beleefbaar maken van de natuur voor bewoners, van natuur rond het huis tot grote aaneengesloten natuurgebieden. In en om de woningen zijn veel goede leefomstandigheden voor planten en dieren te creëren. Daarbij valt te denken aan gevelbeplanting, nestkasten en vogelhuisjes, kruidentuintjes, begroeiende schuurtjes en gevelstenen met nestmogelijkheden voor vogels en vleermuizen.

Er is aandacht voor biodiversiteit. Zo worden delen van De Zeilen 2 ingericht als bloemrijk-kruidenrijk grasland met bloemenmengsels die interessant zijn voor insecten,

ontwerp

bijen en vlinders. Afhankelijk van de locatie (grondslag, vocht), wordt het juiste mengsel gekozen. Deze bermen worden voornamelijk extensief beheer en er wordt gefaseerd gemaaid waardoor er altijd schuilmogelijkheden blijven voor insecten en kleine dieren. In de wijk worden verder meerdere heestersoorten toegepast en er wordt een rijk palet aan boomsoorten in de wijk gepland. Er worden meer dan 20 boomsoorten toegepast. Een diverse beplanting draagt bij aan de biodiversiteit. Er wordt voor gekozen om de seizoenen beleefbaar te maken in de wijk. De soortenkeuze van hagen bomen en gras/bloemenmengsels zorgt voor een wisselende beleving van het groen door het jaar heen. De beplanting wordt afgestemd op de grondslag en condities van Meerstad. Daarnaast wordt het waterhuishoudkundig systeem duurzaam ingericht (zie paragraaf 4.4).

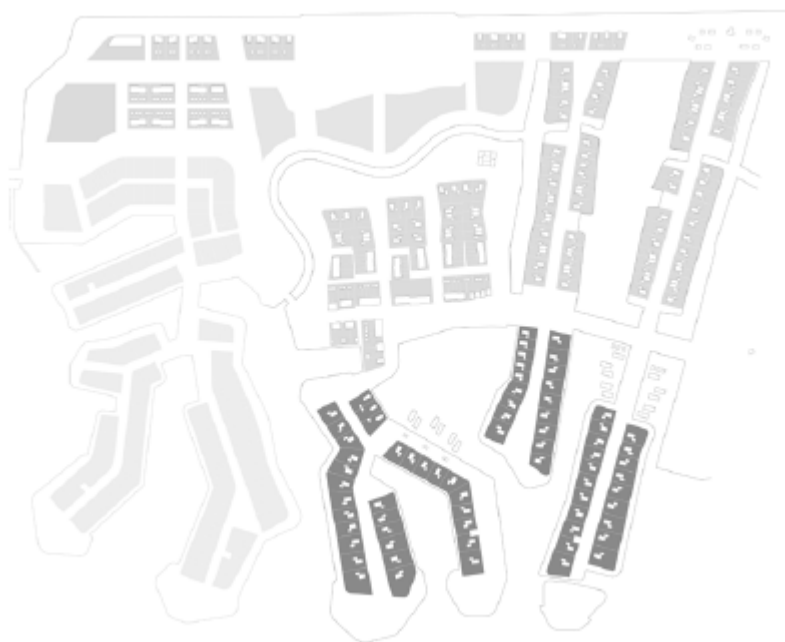
### **3.3 Buurten De Zeilen, fase 2**

In De Zeilen wordt gestreefd naar een duidelijk herkenbaar karakter voor de wijk. Het royale landschap speelt hierin een belangrijke rol. De woonkwaliteit en de daaraan gekoppelde beeldkwaliteitsregels zijn gerelateerd aan het aanwezige landschap. Het royale landschap maakt het mogelijk om op bepaalde aspecten relatief veel vrijheid toe te staan: kap of geen kap, gevelindeling, geveltoevoegingen, detaillering. Dit wordt beschreven in het beeldkwaliteitsplan (Bijlage 2).

Op een aantal plekken speelt de bebouwing een bepalende rol in het maken van een aantrekkelijk beeld of het verkrijgen van een speciale sfeer. Daar worden net even andere regels gehanteerd. Op sommige plekken wordt meer vrijheid gegeven, andere plekken vragen juist om wat specifiekere regels. Specifiek op plekken waar dat gewenst is, en minder specifiek waar dat geen probleem is. In het navolgende komen de plekken waarvoor specifieke regels gelden aan bod.

#### **3.3.1 De eilanden**

De eilanden zijn ruim opgezet en hebben een groen en landelijk karakter. Om deze sfeer te versterken is de bebouwing lager dan in de rest van De Zeilen fase 2 en is er meer vrijheid in materiaalgebruik.



#### *De eilanden*

ontwerp

gemeente Groningen - bestemmingsplan De Zeilen fase 2

Er gelden ruimere regels voor materiaalgebruik: naast de algemeen toegestane dakmaterialen zijn ook rieten kappen toegestaan. Naast de algemeen toegestane gevelmaterialen mogen gevels ook gedeeltelijk of geheel worden opgetrokken in hout. Het hout behoudt haar natuurlijke kleur of wordt zwart gebeitst. Dat wil zeggen onbehandeld of met een behandeling die zorgt voor behoud van de oorspronkelijke kleur.

Er geldt een afwijkende regel voor de gebouwhoogte: ten behoeve van een kleinschalig en meer landelijk karakter ligt de goothoogte bij een schuin dak op 3,5 m en de nokhoogte op 10 m. Bij woningen met een plat dak gelden de algemene regels met als beperking dat geen derde bouwlaag mag worden gemaakt.

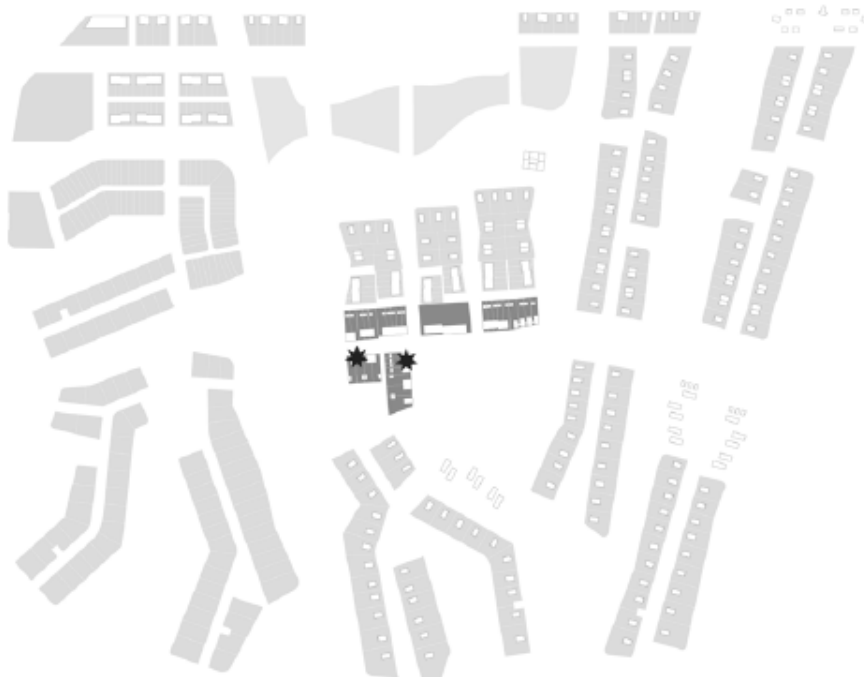
Er gelden aanvullende regels voor de plaatsing van de woning op de kavel: naast de algemeen geldende regels dient de bebouwing, in het geval een kavel aan de achterzijde grenst aan het water, aan die zijde ten minste 6 m te zijn terug gelegen ten opzichte van het water. In het geval een kavel met de zijkant aan het water grenst dan dient de bebouwing aan die zijde ten minste 4 m te zijn terug gelegen ten opzichte van het water.

Extra aandacht wordt gevraagd voor de afwerking van de oevers. Oevers zijn groen en natuurlijk ingericht en de beschoeiing wordt in stand gehouden.

Alle kavels op de eilanden hebben een tuin die direct aan het water grenst. Bootjes kunnen direct aan de beschoeiing gelegd worden, maar eigenaren van deze kavels kunnen waar mogelijk, en in overleg met Bureau Meerstad, er ook voor kiezen een insteekhaven op eigen terrein aan te leggen van max. 4 m breed. Voor kavels die grenzen aan de brede rietkragen bepaalt Bureau Meerstad waar een steiger aangelegd kan worden.

### 3.3.2 Binnenmeer

De woningen aan het Binnenmeer staan vlak aan de stoep en de overgang tussen publiek en privé wordt dan ook zorgvuldig ontworpen. Het silhouet van kappen maakt van de woningen een architectonische eenheid.



*Binnenmeer*

ontwerp

gemeente Groningen - bestemmingsplan De Zeilen fase 2

Er geldt een afwijkende regel voor de gebouwworm: net als de woningen op andere beeldbepalende plekken in Meerstad, zoals het Oeverpad, worden alle grondgebonden woningen aan het Binnenmeer voorzien van een individuele dwarskap.

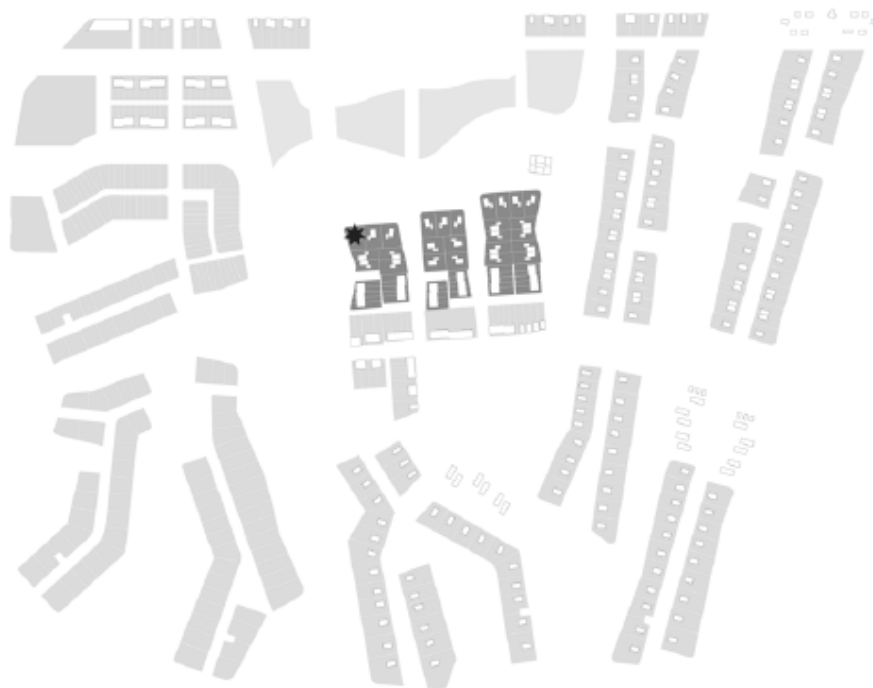
Er geldt een afwijkende regel voor de plaatsing van de woning op de kavel: de woningen staan met de voorgevelrooilijn tot maximaal 3 m terug ten opzichte van de voorerfgrens. De woningen op de kop van een rij, ten behoeve van het aaneengesloten gevelbeeld, mogen tot op de zij-erfgrens worden gebouwd (dus geen zijtuin). Bijgebouwen staan in de achtertuin (dus niet in de zij-tuin). Daarnaast dient de bebouwing, in het geval een kavel aan de achterzijde grenst aan het water, aan die zijde tenminste 6 m te zijn terug gelegen ten opzichte van het water. In het geval een kavel met de zijkant aan het water grenst dan dient de bebouwing aan die zijde ten minste 4 m te zijn terug gelegen ten opzichte van het water.

De inrichting van de privé margezone (het deel van de kavel tussen de voorgevelrooilijn en de voorerfgrens) dat ontstaat door de situering van de woning op de kavel geschiedt in afstemming met Bureau Meerstad. Een opsluitband vormt hierbij de fysieke scheiding tussen openbaar en privé. Een haag is hier dus niet verplicht.

Aangezien woningen dicht op de straat staan, is een zorgvuldig vormgegeven overgang tussen openbaar en privé essentieel, bijvoorbeeld door het toepassen van een in de architectuur geïntegreerd terras met zitelementen, in de architectuur geïntegreerde groenvakken of een terugliggende entree. De toepassing van verschillende oplossingen voor deze overgang, binnen een rij woningen, is wenselijk.

### 3.3.3 Lommerrijk wonen

De bebouwing in dit deel maakt een zachte overgang naar het het landschap. De architectuur is eigentijds en de materialisering sluit aan op het lommerrijke karakter. Een diversiteit aan woningtypes zorgt voor een ontspannen beeld.

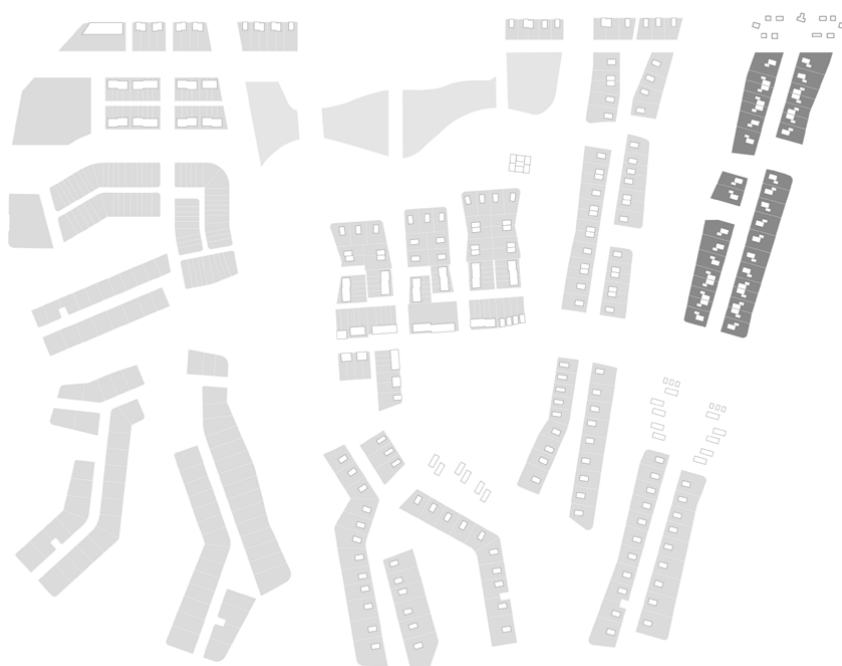


*Lommerrijk wonen*

Er geldt een ruimere regel voor materiaalgebruik: naast baksteen, zijn ook andere, natuurlijke gevelmaterialen toegestaan zoals hout en natuursteen. De architectuur is uitgevoerd in een donker kleurenpalet, van antraciet tot donkergroen-grijs. Dit kleurenpalet zorgt ervoor dat de bebouwing zich door weerspiegeling van de schaduwvlekken van de bomen natuurlijk voegt in dit bosrijke gebied. Bij gebruik van hout, dient het hout haar natuurlijke kleur te behouden of zwart worden gebeitst. Dat wil zeggen onbehandeld of met een behandeling die zorgt voor behoud van de kleur.

### 3.3.4 Startlaan

Het Starthuisje, een relict uit de tijd dat de De Zeilen fase 2 deels als roeibaan functioneerde, heeft als beëindiging van een laan een prominente plek in de wijk. De nieuwe woningen aan deze laan zijn eigentijds en voorzien van een plat dak.



#### *Startlaan*

Er geldt een afwijkende regel voor de gebouwworm: alle woningen zijn voorzien van een plat dak, waarbij de derde bouwlaag niet volledig wordt bebouwd (maximaal 60% van de footprint). Het niet bebouwde deel van de derde bouwlaag bevindt zich voornamelijk aan de straatzijde en de vormgeving van de massa draagt bij aan de plastic van de woning.

Er gelden aanvullende regels voor de plaatsing van de woning op de kavel: naast de algemeen geldende regels dient de bebouwing, in het geval een kavel aan de achterzijde grenst aan het water, aan die zijde ten minste 6 m te zijn terug gelegen ten opzichte van het water. In het geval een kavel met de zijkant aan het water grenst dan dient de bebouwing aan die zijde ten minste 4 m te zijn terug gelegen ten opzichte van het water.

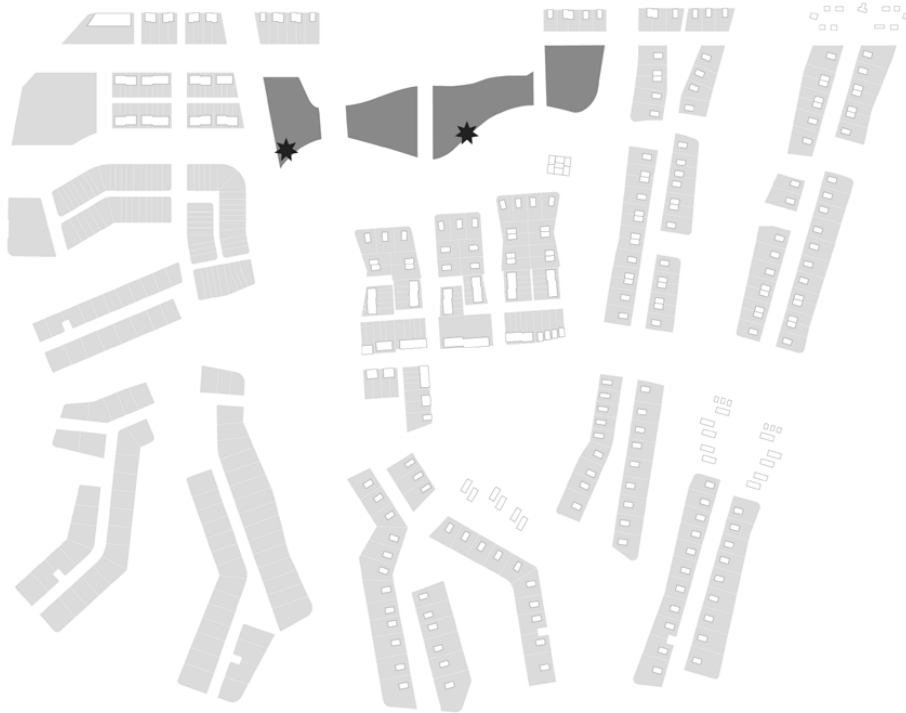
Er geldt een afwijkende regel voor materiaalgebruik: uitgaande van een licht kleurenpalet zijn naast de algemeen toegestane gevelmaterialen ook andere gevelmaterialen zoals beton en gestuct materiaal toegestaan.

De positionering van de inrit naar de kavel wordt afgestemd op de positionering van de bomen aan de laan en vindt plaats in afstemming met Bureau Meerstad.

ontwerp

### 3.3.5 Boskamers

In het centrale bosrijke gebied zijn een viertal boskamers gesitueerd met ruimte voor een landschappelijk en groen woonmilieu. De bijzondere woonvormen maken optimaal gebruik van het landschappelijke karakter van het gebied.



*Boskamers*

#### **Inrichting boskamer**

Elke boskamer dient zo groen mogelijk ingericht te worden en heeft een bepaalde mate van openheid en 'lucht'.

De stedenbouwkundige opzet is erop gericht interactie aan te gaan met de bosomgeving, dit bijvoorbeeld door doorbraken tussen bouwvolumes en doorzichten.

Het bebouwd oppervlakte binnen een boskamer bedraagt maximaal 40% van de boskamer.

De bebouwing is ten minste 10 m vanaf de noordelijk gelegen ontsluitingsweg gelegen en ten minste 2 m vanaf de andere randen van de boskamer.

Het aantal m<sup>2</sup> aan verhard oppervlak wordt tot het minimum beperkt en heeft een landschappelijk karakter doordat het zoveel als mogelijk wordt uitgevoerd in halfverharding.

De begrenzing van de boskamer wordt landschappelijk en robuust opgelost, bijvoorbeeld door een droge greppel.

De onbebouwde ruimte in de boskamer krijgt een bosrijk karakter. Inrichting van de boskamer vindt plaats in overleg met Bureau Meerstad, waarbij Bureau Meerstad verantwoordelijk is voor de aanplant van bomen.

#### **Wonintypes en ensemblewerking**

ontwerp

gemeente Groningen - bestemmingsplan De Zeilen fase 2



Elke boskamer wordt gekenmerkt door een herkenbaar ensemble van bijzondere woningen die optimaal gebruik maken van het landschap.

Een boskamer dient als eenheid te worden ervaren. De bebouwing binnen de boskamer is herkenbaar als één ensemble door afstemming in woningtypes, materialisering en vorm- en stijlkenmerken. Er is wel vrijheid in verschillen tussen de boskamers, dit bijvoorbeeld door verschil in typologieën per boskamer. Verschillen tussen de boskamers worden toegejuicht.

Er gelden afwijkende regels wat betreft de bouwhoogtes.

Er wordt ingezet op woningtypes die optimaal gebruik maken van de bosomgeving, zoals veranda- of kwadrantwoningen.

### **Oriëntatie woningen**

Er wordt sterk ingezet op het principe groen tot aan de voordeur. Woningen oriënteren zich met entrees en gevelbeeld naar alle randen van de boskamer. Woningen zijn vanuit de bosomgeving te bereiken via informele paden. Woningen zijn zo gepositioneerd dat elke woning aan de voorzijde uitzicht heeft op de bosomgeving.

### **Buitenruimtes en overgang openbaar-privé**

Er is een geleidelijke overgang tussen woning en landschap. Deze overgangen zijn zorgvuldig en landschappelijk ontworpen.

Woningen worden voorzien van een ontworpen, robuuste overgang tussen de woning en het landschap, bijvoorbeeld in de vorm van een veranda, stoepzone of een in het hoofdvolume geïntegreerde buitenruimte. Hagen zijn dan ook niet verplicht. Het ontwerp van de overgang dient de privacy te waarborgen, robuust zijn vorm gegeven en de relatie tussen woonbeleving en landschap te versterken.

### **Materialisering**

De bebouwing maakt door natuurlijke materialen een zachte overgang naar het landschap.

Er geldt een ruimere regel voor materiaalgebruik: naast baksteen, zijn ook andere, natuurlijke gevelmaterialen toegestaan zoals hout en natuursteen. De architectuur is uitgevoerd in een donker kleurenpalet, van antraciet tot donkergroen-grijs. Dit kleurenpalet zorgt ervoor dat de bebouwing zich door weerspiegeling van de schaduwvlekken van de bomen natuurlijk voegt in dit bosrijke gebied. Bij gebruik van hout, dient het hout haar natuurlijke kleur te behouden of zwart worden gebeitst. Dat wil zeggen onbehandeld of met een behandeling die zorgt voor behoud van de kleur.

### **Parkeren**

Parkeren wordt zo veel mogelijk uit het zicht van de woning opgelost om zo de relatie tussen woning en bosomgeving te waarborgen.

Parkeren wordt per boskamer zo veel als mogelijk geclusterd opgelost in koffers welke direct zijn gekoppeld aan de noordelijk gelegen ontsluitingsweg. Alternatieve parkeeroplossingen, gebouwd of op eigen terrein, zijn mogelijk, maar verstoren het bosrijke karakter zo minimaal als mogelijk.

De parkeerkeffers hebben een landschappelijk karakter door gebruik van bijvoorbeeld hoogteverschillen, natuurlijke beplanting, halfverharding en 'groene verharding' (bv. grastegels).

### **Tijdelijke school**

In De Zeilen wordt ruimte gereserveerd voor een toekomstige school. De school is dicht bij de sluis gesitueerd. Het schoolterrein ligt tegen de dijk van het Slochterdiep aan. Als de school zijn functie verliest is het mogelijk woningbouw te realiseren op de locatie van de tijdelijke school.

## Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk wordt aandacht gegeven aan milieueisen en andere ruimtelijk relevante wet- en regelgeving. Voor de uitwerking hiervan is aangesloten bij het bestemmingsplan Meerstad-Midden West. Waar nodig vindt voor het plangebied een nadere uitwerking plaats.

### 4.1 Milieueffectrapportage

#### 4.1.1 Mer-plicht

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

- Het actualisatieplan voor Meerstad-Midden West was een ruimtelijk plan dat de volgende activiteiten uit bijlage D bij het Besluit milieueffectrapportage (opnieuw) mogelijk maakt:  
stedelijk ontwikkelingsproject van meer dan 100 ha c.q. de bouw van meer dan 2.000 woningen (categorie D11.2); deels zal het actualisatieplan ook uitgewerkte bestemmingen bevatten, dus voor deze categorie is er sprake van zowel een plan-m.e.r.-plicht als een project-m.e.r.-plicht;
- winning oppervlaktedelfstoffen van meer dan 12,5 ha (alleen plan-m.e.r.-plicht).

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

Sinds 7 juli 2017 zijn de drempelwaarden hiervoor niet meer bepalend voor een mer-plicht. Voor elk project dat in kolom 1 staat (in casu een stedelijk ontwikkelingsproject) en waarvoor een besluit noodzakelijk is uit kolom 4 moet het bevoegd gezag beoordelen of er een mer gemaakt moet worden. Dit moet aan de hand van de criteria in bijlage III van de Europese mer richtlijn: kenmerken van het project, plaats van het project en de kenmerken van het potentiële effect. Dit is de zogeheten vormvrije mer-beoordeling. In het plangebied worden woningen mogelijk gemaakt en daarom zou op basis daarvan een vormvrije mer-beoordeling nodig zijn, maar dat is niet aan de orde omdat voor het moederplan Meerstad-Midden West al een MER is uitgevoerd. Daarom gelden dezelfde conclusies als voor het moederplan. Het MER is hier te raadplegen: [meerstad.eu/documenten-en-procedures/bestemmingsplan-meerstad-midden-west/](http://meerstad.eu/documenten-en-procedures/bestemmingsplan-meerstad-midden-west/).

#### **4.1.2 Uitkomsten van het MER**

Voor elk milieuaspect is een beschrijving van de referentiesituatie opgenomen en een effectbeschrijving voor het planvoornemen (bestemmingsplan Meerstad-Midden West), maar ook een doorkijk naar de toekomstige situatie als de overige delen van Meerstad-Midden worden ontwikkeld en een doorkijk naar de eindsituatie Meerstad Totaal, waarin heel Meerstad is gerealiseerd. Uit het MER en de onderliggende onderzoeken blijkt dat de milieueffecten van het Planvoornemen voornamelijk variëren van licht negatief en neutraal tot licht positief. Dit zijn ook te verwachten effecten van een groot woningbouw project in een nog relatief leeg gebied. De effecten van het verkeer zijn reeds goed gemitigeerd in het planvoornemen op grond van de eerder uitgevoerde MER-studies. Doordat deze maatregelen nu als vast onderdeel in de planvorming zijn opgenomen en het woningbouwprogramma lager uitvalt, vallen de milieueffecten ook minder negatief uit dan in eerdere MER-en. Er zijn geen ingrijpende mitigerende of compenserende maatregelen nodig.

#### **4.2 Milieuzonering**

Bij nieuwe woningen is het van belang dat in de omgeving aanwezige bedrijven en installaties geen hinder opleveren en vice versa. De door VNG uitgegeven publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009) geeft indicatieve afstanden voor de hinderzones rond bedrijven en installaties.

Ten noordoosten van het plangebied bevindt zich een NAM-locatie. De geluidzone van de NAM-locatie overlapt het plangebied in de noordoosthoek. In paragraaf 4.8 wordt hier nader op ingegaan.

In de omgeving van de woningen van De Zeilen is voor het overige geen sprake van bestaande bedrijven en/of installaties die invloed hebben op het woongebied. Hinder op de woningen wordt dan ook niet verwacht.

De nog te bouwen voorzieningen binnen Sluisbuurt kunnen wel hinder veroorzaken. Ten aanzien van de woningen boven de en rond deze voorzieningen geldt dat de maximale binnenwaarde van 30 dB niet mag worden overschreden. Dit is geborgd in het bouwbesluit. Zodra de plannen voor de voorzieningen zijn uitgewerkt zal er akoestisch onderzoek worden verricht en kan worden bepaald of er bijvoorbeeld isolerende maatregelen getroffen moeten worden.

#### **4.3 Bodem**

De milieuhygiënische bodemkwaliteit moet passen bij het toekomstige gebruik van de bodem. Belangrijk is dat de bodemkwaliteit geen onaanvaardbare risico's oplevert voor de toekomstige bewoners. Bovendien mag door menselijk handelen de bodemkwaliteit niet verslechteren (zorgplicht). Voor het verkrijgen van een indicatie van de huidige bodemkwaliteit is de Bodeminformatiekaart van de provincie en gemeente geraadpleegd. Hieruit blijkt dat het plangebied voorheen in gebruik was als landbouwgrond. Op de kaart verdachte locaties uit Bodemkwaliteitskaart Meerstad-Midden (2016)<sup>1</sup> is te zien dat er geen verdachte locaties voorkomen in het plangebied. Wel kunnen puinpaden voorkomen. Met deze informatie wordt rekening gehouden bij de werkzaamheden voor het grondwerk/bouwrijp maken, de informatie over de ondergrond wordt aan de betreffende aannemers bij de werkzaamheden geleverd. Indien puinpaden worden aangetroffen dient onderzocht te worden of het een bruikbare of onbruikbare bouwstof is. In geval van onbruikbare bouwstof zal dit opgenomen worden met bevoegd gezag. Een herbruikbare grondstof wordt, vanwege toepasbaarheid wellicht gezeefd om de juiste fractie over te houden, opnieuw gebruikt in het plangebied. In eerdere ontwikkelingen in Meerstad (Meeroevers) zijn de aangegeven 'mogelijke puinpaden' nauwelijks aangetroffen.

Nadat terreinen bouwrijp zijn gemaakt en voor de specifieke knelpuntlocaties voorafgaand

ontwerp

aan bouwrijpmaken nog nader bodemonderzoek is gedaan, worden verkennende bodemonderzoeken uitgevoerd voor de toekomstige woonfunctie van de woonkavels in Meerstad. Indien daar aanleiding toe is wordt nader onderzoek uitgevoerd. Bij de overdracht van gronden aan ontwikkelaars/initiatiefnemers is de locatie in principe geschikt voor het beoogde gebruik (wonen).

Bij het indienen van een omgevingsvergunningaanvraag voor bouwactiviteiten, overlegt de initiatiefnemer het betreffende bodemonderzoek aan bevoegd gezag, de gemeente. De gemeente voert vanuit haar wettelijke taak een bodemtoets uit waarbij gebruik gemaakt wordt van het bodeminformatiesysteem (BIS). Uit deze toets komt naar voren of er voldoende informatie beschikbaar is om te kunnen veronderstellen dat de aanwezige kwaliteit van de bodem voldoet aan de gestelde normen voor de plannen. Indien daar aanleiding toe is, wordt informatie over de te nemen stappen gegeven, bijvoorbeeld wanneer nader onderzoek gewenst is.

#### **4.4 Water**

Water is steeds meer een bepalend aspect in de ruimtelijke ordening. Daarbij zijn de waterkwaliteit en -kwantiteit van belang. In het kader van het aspect water zijn voor het bestemmingsplan Meerstad-Midden West het grondwater, het oppervlaktewater en de waterkwaliteit beoordeeld. In het daarbij opgenomen MER is beschreven welke (extra) maatregelen zijn genomen om te borgen dat de realisatie van Meerstad-Midden West geen negatieve gevolgen heeft voor de waterhuishouding van de omliggende gebieden. Aan het Woldmeer is de bestemming Water-3 toegekend. Ook binnen de woon- en groenbestemmingen is 'water' overal als (mede)gebruik mogelijk gemaakt.

Het Woldmeer en zijn omgeving (onder andere de woongebieden en waterkeringen) worden zodanig ingericht dat het meer ingezet kan worden voor noodberging. Hierbij kan ten opzichte van het streefpeil van 2,30- m. NAP een extra schijf water van 0,50 m in het meer geborgen worden. De al gerealiseerde gebieden zijn reeds op basis van dit uitgangspunt uitgevoerd.

Het Woldmeer kan in de toekomst ingezet worden voor noodwaterberging. Elk jaar is er 1/100ste kans dat het meer hiervoor ingezet zal worden. Het bestemmingsplan staat daarom het realiseren van voorzieningen voor noodwaterberging toe. In lijn met het vigerende bestemmingsplan Meerstad-Midden (2007) is het binnen de planperiode alleen niet toegestaan het Woldmeer nu al voor noodwaterberging in te zetten. Het bergingsverbod is opgenomen als vertaling van de uitkomst van de waterkwaliteitsrapportages en -besprekingen in het kader van het MER. Hieruit komt naar voren dat het voltooide watersysteem een aantal jaren nodig heeft om zich zodanig te stabiliseren dat het zichzelf binnen acceptabele tijd kan herstellen van verstoring van de waterkwaliteit. In deze periode kan inlaat van grote hoeveelheden gebiedsvreemd water met een mindere waterkwaliteit, een mogelijke maatregel bij regionale wateroverlast, een negatieve invloed hebben op de waterkwaliteit in het watersysteem. Na een bepaalde periode kan het watersysteem zich daar sneller van herstellen. De inzichten hierover zijn nog niet anders.

Hierbij speelt ook een rol het voorliggende uitwerkingsplan slecht over een relatief beperkt gedeelte van het Woldmeer gaat en dat voltooiing van het gehele meer binnen de planperiode niet voorzien wordt. Het realiseren van het Woldmeer is nog volop in uitvoering. Door het College van Groningen is besloten dat er een ontwikkel- en uitvoeringsplan voor Meerstad Midden Oost opgesteld moet worden. Onderdeel hiervan is het bepalen van de contouren van het oostelijke deel van het Woldmeer, gelegen buiten dit uitwerkingsplan. Mede op basis hiervan en op basis van de monitoringsresultaten zal een nieuw onderzoek uitgevoerd worden naar de te verwachten waterkwaliteit van het Woldmeer, waarbij de waterberging betrokken zal worden.

Overigens zal bij dreigende watersnood in het kader van het Crisismanagement de Veiligheidsregio Groningen, waarin het waterschap vertegenwoordigd is, besluiten over de

mogelijke inzet van het Woldmeer als noodwaterbergingsgebied en daarbij de betrokken belangen afwegen.

Aan de noordzijde van het plangebied ligt het Slochterdiep, dat aantakt op het Eemskanaal. Onder meer hierlangs is een waterkering aanwezig die van belang is voor de bescherming van het omliggende gebied tegen hoog water. Deze waterkeringen worden daarom in dit bestemmingsplan specifiek geregeld, als Waterstaat - Waterkering. Een aandachtspunt zijn de woningen die, deels, in de waterkeringszone van het Slochterdiep zijn geprojecteerd. Deze woningen kunnen alleen worden gebouwd met een vergunning van het waterschap.

Het watersysteem in De Zeilen fase 2 wordt duurzaam en robuust. Bij voorkeur wordt afgewaterd via bodempassage in de berm naar open water. Anders vindt afwatering plaats via een infiltratievoorziening met bodempassage naar een IT riool en als dat niet mogelijk is via een molgoot met kolken naar een IT riool of open water. Hemelwater van daken en wegen wordt waar mogelijk via genoemde systemen rechtstreeks op het open water geloosd. In de binnenstraten wordt middels molgoten aan beide kanten van de weg afgewaterd naar een IT riool dat afwatert op het open water van de kwelsloot, meer of watergang door de wijk. Om het water bij extreme situaties af te kunnen voeren worden waar wadi's toegepast worden z.g.n. "slok-op putten" geplaatst (overloopkolken) die er voor zorgen dat bij extreme regenval het water in de verlaagde berm niet te hoog komt te staan.

## **4.5 Natuur**

Bij het aspect natuur wordt gekeken naar beschermde gebieden en beschermde soorten. Beide vallen onder de Wet Natuurbescherming.

### **4.5.1 Beschermde gebieden**

In en in de directe omgeving van het plangebied is geen sprake van gebieden die vallen onder Natura 2000 of het Natuurnetwerk Nederland. De afstand van Meerstad-Midden West tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (Zuidlaardermeer) is 4 kilometer. Vanaf het plangebied is deze afstand nog groter. De afstand van het plangebied tot het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied (Drentsche Aa) is ruim 10 kilometer. Uit het MER voor Meerstad-Midden West blijkt dat de ontwikkeling van de wijk voor deze gebieden geen negatieve effecten geeft. Gezien de aard en omvang van het plangebied geldt deze conclusie ook voor De Zeilen fase 2. Uit de berekening stikstofdepositie (Bijlage 3) blijkt dat er geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j.

### **4.5.2 Beschermde soorten**

De effecten van Meerstad op mogelijk aanwezige beschermde soorten is onderzocht in het planMER voor Meerstad-Midden West. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling op enkele soorten effecten heeft. Herinrichting van het gebied leidt tot het verlies van leefgebied van verschillende soorten amfibieën waaronder de zwaar beschermde heikikker. Hiervoor zijn veel maatregelen getroffen waaronder het inrichten van compensatiegebieden ten oosten van Meerstad, het inrichten van een natuurlijke groenzone in Meerstad en jaarlijkse monitoring van deze gebieden. Bovendien is voor de aanwezige Heikikker al eerder een ontheffing verkregen, die is verlengd tot augustus 2021 (FF/75C/2012/0330).

Voor de overige aanwezige soorten bestaat geen noodzaak tot het aanvragen van ontheffingen in het kader van de wet. Wel blijft voor alle soorten de algemene zorgplicht gelden. Bij verstoring van dieren tijdens de werkzaamheden moeten deze daarom de gelegenheid krijgen te vluchten naar een nieuwe leefomgeving.

Voor de vogels die zijn aangetroffen geldt dat de nesten buiten het broedseizoen niet van belang zijn voor de instandhouding van de soort. Wanneer bij de werkzaamheden eventueel aanwezige nesten worden ontzien, is het dan ook niet nodig ontheffing aan te

ontwerp

vragen.

## 4.6 Landschap, cultuurhistorie en archeologie

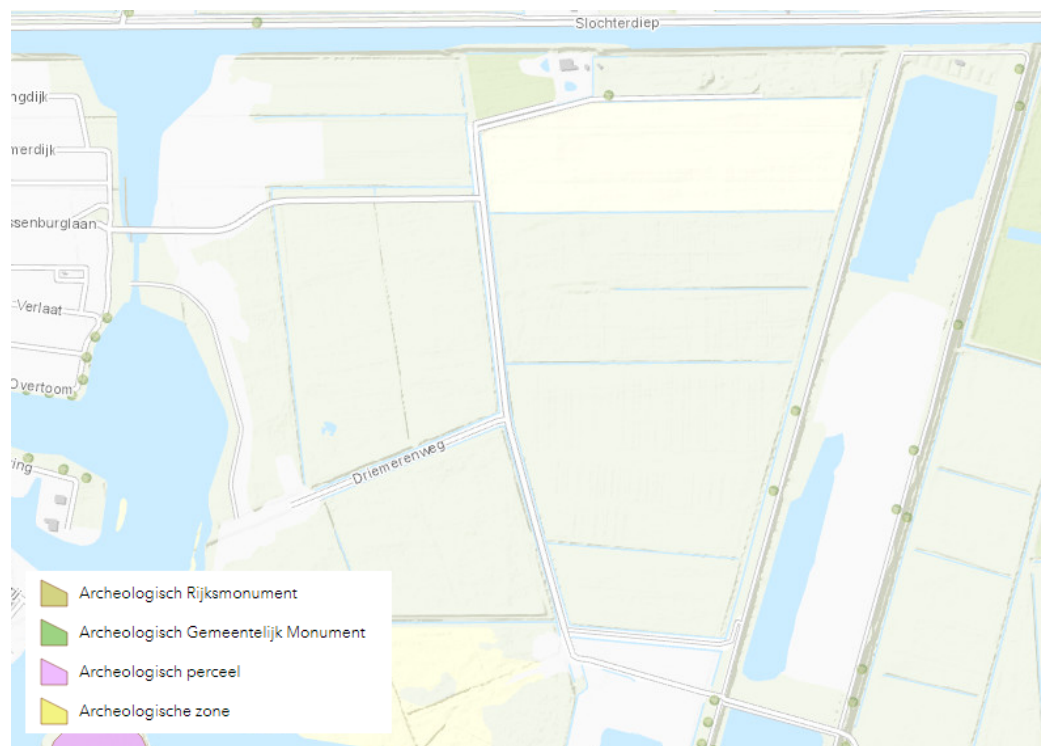
### 4.6.1 Landschap en cultuurhistorie

In Meerstad is vooral de landschappelijke structuur bepalend voor de cultuurhistorische waarden. Door de realisatie van Meerstad is erkend dat de landschappelijke structuur gaat veranderen en wordt een nieuwe landschappelijke structuur gerealiseerd. Deze geeft het landschap een nieuwe waarde. In dit plan wordt de belangrijkste landschapsstructuur dan ook planologisch vastgelegd, onder meer via de bestemming Groen - 1.

### 4.6.2 Archeologie

Bij ontwikkelingen is het van belang de mogelijk in de bodem aanwezige archeologische waarden in beeld te brengen. Mogelijk worden de aanwezige waarden door de geplande realisatie van de woningen aangetast.

De gemeente Groningen beschikt over een cultuurhistorische waardenkaart waarop ook archeologische waarden zijn opgenomen. Uit de waardenkaart blijkt dat het plangebied geen archeologische verwachting heeft. Nader onderzoek of een specifieke bescherming middels een archeologische dubbelbestemming is daarmee niet noodzakelijk.



*Archeologische waardenkaart*

## 4.7 Verkeer en vervoer

Met de realisatie van Meerstad is een nieuwe verkeersstructuur in de omgeving gerealiseerd. Hierbij is in eerste instantie een hoofdwegennetwerk aangelegd. Deze ontsluit alle woonbuurten van Meerstad met onder meer de N7 en N46.

Vanuit het hoofdwegennetwerk van Meerstad worden in de verschillende woonbuurten woonstraten (erfonthsluitingswegen, 30 km-wegen) aangelegd. De hoofdstructuur van ontwerp

deze straten is gebaseerd op de stedenbouwkundige opzet die is beschreven in paragraaf 3.2. Bij deze wegen worden ook groenstructuren en parkeervoorzieningen aangelegd wanneer dit nodig is. Voor de grotere wegen is in dit plan van uitwerking de bestemming Verkeer opgenomen.

Het streven is om de impact van geparkeerde auto's op het straatbeeld te minimaliseren door zoveel mogelijk op eigen kavel te parkeren. Bij grondgebonden woningen (met uitzondering van sociale woningbouw) dienen minimaal twee parkeerplaatsen voor auto's (garage telt niet mee) gerealiseerd te worden op de eigen kavel. De parkeeroplossing bij appartementen en sociale woningbouw is afhankelijk van de locatie en programma en dient verder uitgewerkt te worden in het ontwerp en afgestemd te worden met Bureau Meerstad. Aantal parkeerplaatsen worden bepaald op basis van de gemeentelijke normen.

In het geval de inpassing van het parkeren bij de rijwoningen op de eigen kavel tot een ruimtelijk ongewenst beeld leidt, zoals bijvoorbeeld parkeren in de voortuin, is het mogelijk het parkeren in de openbare ruimte op te lossen. Dit dient verder uitgewerkt te worden in het ontwerp en afgestemd te worden met Bureau Meerstad.

Voor bezoekers dienen bij grondgebonden woningen 0,3 parkeerplaatsen in de openbare ruimte te worden gerealiseerd. De bestemmingen die voor de woonpercelen en de openbare ruimte opgenomen zijn geven hiervoor mogelijkheden.

## **4.8 Geluid**

### **Wegverkeer**

Bij de realisatie van nieuwe woningen moet aangetoond worden dat deze (geluidgevoelige objecten) geen geluidhinder ondervinden vanuit omliggende bronnen. Voor het bestemmingsplan Meerstad-Midden West is het aspect geluid uitgebreid onderzocht (Spreeu, Akoestisch onderzoek Bestemmingsplan en MER Meerstad-Midden West rapportnr. 20161070 d.d. 24 februari 2017). Daarbij zijn diverse verkeersscenario's doorgerekend. Deze verkeersscenario's zijn afkomstig uit het verkeersonderzoek van Goudappel Coffeng d.d. 11 november 2016. Van daaruit is voor het plangebied alleen het wegverkeerslawaai vanaf de Vossenburglaan van belang.

Daarnaast is aanvullend akoestisch onderzoek gedaan naar het wegverkeer in De Zeilen fase 2, zie Bijlage 4 (Akoestisch onderzoek wegverkeer De Zeilen fase 2 (Adviesbureau WMA, 6 april 2020). Op dit onderzoek is ook weer een aanvullend onderzoek gedaan voor wat betreft de geluidsbelasting op de gevel van appartementen, zie bijlage 5. Deze onderzoeken zijn ook gebruikt als motivatie voor de vaststelling van hogere grenswaarden bij dit uitwerkingsplan. Uit het onderzoek blijkt dat een deel van het plangebied binnen de 48-58 dB geluidzone vanaf de Vossenburglaan en het Slochterdiep ligt. Hierbij is echter de afschermende werking van de eerstelijns bebouwing niet meegewogen. Er zijn twee geluidszones op de verbeelding aangegeven:

- geluidszone – weg 1: het gaat hier om de zone van 48-53 dB. Voor deze woningen kan een beroep worden gedaan op de Beschikking hogere grenswaarden geluid Meerstad-Midden d.d. 20 november 2007. Met deze beschikking is het toegestaan dat maximaal 1084 woningen en andere geluidgevoelige objecten binnen Meerstad-Midden een geluidsbelasting mogen ontvangen van meer dan de voorkeurswaarde van 48 dB.
- geluidszone - weg 2: dit is de zone die direct aan de hoofdontsluitingsweg grenst en waarvoor een maximale geluidsbelasting van 53-58 dB geldt.

Voor woningen die liggen in de geluidszone 1 geldt dat bij de omgevingsvergunningaanvraag aangetoond moet kunnen worden dat binnen in de woning voor wat betreft het geluidsniveau wordt voldaan aan de Bouwbesluit normen (anno april 2020: 33 dB) (zie ook Bijlage 6). Dit betekent wellicht dat de woning moet worden voorzien van geluidswerende gevels. Indien met akoestisch onderzoek wordt aangetoond

ontwerp

gemeente Groningen - bestemmingsplan De Zeilen fase 2



dat de daadwerkelijke geluidbelasting minder bedraagt dan de waarden zoals opgenomen in dit bestemmingsplan kan dit betekenen dat minder geluidwerende maatregelen nodig zijn. Dit geldt bijvoorbeeld voor de woningen die achter andere bebouwing gebouwd zullen gaan worden.

Voor de woningen langs de hoofdontsluitingsroute Vossenburglaan en het Slochterdiep is de geluidbelasting op de gevel hoger dan de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Vanwege stedenbouwkundige en financiële redenen is het vergroten van de afstand van de woningen tot de wegen niet wenselijk. Er ontstaat dan een brede lege ruimte tussen de woningen en de weg. Daarom wordt aan de woningen in de zone langs de Vossenburglaan en het Slochterdiep een hogere toegestane geluidwaarde toegekend. De Wet geluidhinder maakt dit mogelijk. Het gaat om woningen in De Zeilen fase 2, met een geluidbelasting van 48-53 dB op de woningen die langs de weg liggen. Het ontwerp-besluit hogere waarde is opgenomen in Bijlage 7

### **Geluidzone NAM-locatie**

Het plangebied van de Zeilen 2 komt deels binnen de geluidzone van de NAM-locatie Eemskanaal te liggen. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Meerstad-Midden in 2007 is een hogere grenswaarde van 55 dB(A) vastgesteld om woningbouw van Meerstad binnen de geluidzone mogelijk te maken. Voorwaarde daarbij was dat er niet meer dan 147 nieuw te bouwen woningen binnen de geluidzone worden gebouwd. Nagegaan is of het standpunt uit 2007 eventueel herzien zou moeten worden (Bijlage 8).

Het geluidsperspectief is sinds 2007 voor deze locatie aanmerkelijk beter geworden. De gaswinning zal binnen enkele jaren worden afgebouwd waardoor de geluidsbelasting van de locatie minder wordt en op termijn nul is. Tot die tijd blijft de geluidzone intact zodat er wel mee rekening gehouden moet worden bij vaststelling van nieuwe woningbouwplannen.

Gezien de eerdere onderzoeken is het niet nodig om opnieuw uitgebreide technische studies uit te voeren naar eventuele geluidsmaatregelen. Het is ook niet doelmatig om voor de resterende periode nog afscherpende maatregelen te treffen.

De geluidsbelasting van de gaswinningslocatie is niet continue maar afhankelijk van de gasproductie en dat kan per seizoen verschillen. De nachtperiode is bepalend voor de etmaalwaarde. De werkelijke optredende geluidsbelasting is vaak minder dan de zonegrens suggereert.

Het huidige stedenbouwkundig plan voldoet aan de voorwaarde om niet meer dan 147 woningen te bouwen binnen de geluidzone.

Bij de bouw van nieuwe woningen kan rekening worden gehouden met een verhoogde geluidsbelasting door het treffen van isolatiemaatregelen (zie ook Bijlage 6). Mochten zich de komende tijd nog perioden voordoen met een verhoogde geluidsbelasting wordt hierdoor de hinder in huis beperkt.

Het is daarom niet nodig om het standpunt uit 2007 te herzien en buiten de 50 dB(A) te blijven.

## **4.9 Luchtkwaliteit**

De Wet milieubeheer geeft aan dat voor een ruimtelijk plan zorgvuldig moet worden gekeken naar de luchtkwaliteit en dat de normstelling, zoals deze is opgenomen in de Wet milieubeheer, in acht moet worden genomen. In het kader van het bestemmingsplan Meerstad-Midden West en daarbij horende MER is een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd. Uit de resultaten van dit onderzoek blijkt dat de normen voor luchtkwaliteit in geen enkel geval overschreden worden.

#### 4.10 Externe veiligheid

Risicovolle inrichtingen, transportroutes en buisleidingen kunnen invloed hebben op de mogelijkheden voor de nieuwbouw van woningen (kwetsbare objecten). Rondom Meerstad zijn risicovolle inrichtingen, transportroutes en buisleidingen aanwezig. Deze hebben echter geen negatieve invloed op het plangebied, omdat de afstand dusdanig groot is, dat de woningen niet binnen het invloedsgebied hiervan komen. De volgende afbeelding geeft een fragment van de risicokaart ter plaatse van Meerstad-Midden West.



*Uitsnede Risicokaart*

## **Hoofdstuk 5 Juridische toelichting**

### **5.1 Algemeen**

Dit plan is een uitwerking van het bestemmingsplan Meerstad-Midden West (het moederplan). De bestemming 'Woongebied - Uit te werken' die in artikel 28 van het moederplan is opgenomen is uitgewerkt in dit uitwerkingsplan. De juridische opzet van dit plan vertoont veel gelijkenis met en sluit aan op de eerdere uitwerkingsplannen van Meerstad, waaronder Tersluis.

### **5.2 Bestemmingen**

De bestemming 'Woongebied - Uit te werken' uit het moederplan gaat uit van de hoofdfunctie wonen, maar geeft ook de mogelijkheid voor het bestemmen van allerlei andere functies binnen het plangebied. De hoofdfunctie van het uitgewerkte plangebied is wonen. Daarnaast is er maatschappelijke dienstverlening toegestaan in een gemengd gebied. De functies groen en verkeer hebben een passende bestemming gekregen. Hierna wordt op elke bestemming afzonderlijk ingegaan.

#### Gemengd - 1

De bestemming Gemengd is gelegen aan de noordwestzijde van het plangebied. Binnen deze bestemming is maatschappelijke dienstverlening toegestaan, maar mag ook gewoon worden.

#### Groen - 1

De bestemming Groen - 1 betreft de gangbare groenbestemming. Deze bestemming betreft het algemene openbare groen in de nieuwbouwwijk(en) en is daarom het meest aanwezig in het plangebied.

#### Verkeer

De ontsluitingsweg heeft vanwege de functie de bestemming Verkeer.

#### Water - 3

De eilanden zijn omringd door water. De delen van het plangebied waar water gerealiseerd wordt hebben de bestemming 'Water - 3'. De oevers worden zo veel mogelijk natuurlijk, groenvoorzieningen zijn binnen deze bestemming ook (ondergeschikt) mogelijk. Het water rondom de eilanden is bevaarbaar voor recreatievaart. De bewoners kunnen hun eigen boot bij het erf leggen aan de aanlegsteigers. Per woning is één steiger toegestaan.

De regels van deze bestemming zijn afgestemd op de aangrenzende bestemming 'Water - 3' van het bestemmingsplan Meerstad-Midden West.

#### Water - 4

De bestemming Water - 4 ligt op hoofdwatgangen, kwelvaart en uitstroomvoorzieningen in de woongebieden. Hier mogen geen steigers worden gebouwd. Ook recreatievaart is vanwege het functioneren van de kwelvoorziening niet toegestaan.

ontwerp

gemeente Groningen - bestemmingsplan De Zeilen fase 2

## Woongebied - 8

De bestemming 'Woongebied - 8' ziet op het deel van het plan waar woningen, tuinen en erven, woonstraten, fiets- en wandelpaden, parkeerplaatsen en ondergeschikte groen- en watervoorzieningen kunnen worden gerealiseerd. De meeste regels van deze bestemming zijn afgestemd op de stedenbouwkundige opzet en de gewenste beeldkwaliteit zoals beschreven in paragraaf 3.2 en 3.3 en behoeven daarom hier geen nadere toelichting. De opzet van de regels is afgestemd op de woongebiedbestemmingen uit het bestemmingsplan Meerstad-Midden West. De nummering sluit aan op de andere woongebiedbestemmingen.

De bestemmingsregeling voor het plangebied is relatief globaal van opzet, maar de belangrijkste ruimtelijke uitgangspunten zijn vertaald in de regels. Hieronder worden enkele belangrijke regels toegelicht.

In de regels zijn geen bouwvlakken en woningaantallen opgenomen, omdat mogelijk nog wordt geschoven met de exacte plaats en aantallen van de woningen. De ligging van de woningen is in de bouwregels gerelateerd aan de ligging ten opzichte van de weg, aan perceelsgrenzen en overige bestemmingen. In het plangebied zijn bij recht vrijstaande, geschakelde, twee-aaneengebouwde en rijenwoningen toegestaan.

In sommige delen van het gebied is het doel de aan de woning grenzende tuinen naar de waterzijde vrij te houden van bijgebouwen. Daarom is aan de waterzijde het figuur 'gevellijn' opgenomen. De voorgevel van de woningen moet gericht zijn op die gevellijn. Met de gevellijn is ook de voorgevel van de woningen bepaald, die ligt dus aan de waterzijde. Hiermee zijn de bebouwingsmogelijkheden (ook vergunningvrij) aan de waterzijde beperkt. De bergingen bij de woningen worden inpandig gerealiseerd en in de regels wordt bebouwing van de erven aan de voorzijde (en dus waterzijde) van de woningen uitgesloten. Wel is aan de achterzijde van de woningen (grenzend aan het binnenterrein) een overkapping en een berging mogelijk voor bijvoorbeeld het plaatsen van een auto onder een carport of het stallen van fietsen.

De openbare voorzieningen vallen ook binnen deze bestemming. De hierin gewenste openbare voorzieningen, met de daarbij horende bouwwerken worden hierin ook mogelijk gemaakt.

Aan huis verbonden beroepen (zie definitie 'aan-huis-verbonden beroep' in de regels) zijn bij recht toegestaan. Andere bedrijven aan huis (zoals een kapper of een fietsenmaker) zijn niet rechtstreeks toegestaan. In verband met de mogelijkheid van overlast vragen dergelijke vormen van bedrijvigheid om een nadere afweging. Met een omgevingsvergunning van het college van burgemeester en wethouders kunnen deze vormen van bedrijvigheid wel worden toegestaan als aan een aantal voorwaarden is voldaan.

De nadere eisenregeling in deze bestemming is bedoeld voor het aanpassen van bouwplannen voor een goede afstemming op de omgeving of om variatie in het bebouwings- en/of straatbeeld te scheppen. De regeling dient ter aanvulling op de globale opzet. De stedenbouwkundige opzet en de gewenste beeldkwaliteit spelen hierbij een leidende rol.

## Woongebied - Groen

Naast de algemene woonbestemming kent dit uitwerkingsplan ook een bijzondere woonbestemming (voor de Boskamers). De bedoeling is dat binnen deze bestemming groen een belangrijke rol krijgt. Binnen deze bestemming zijn bouwvlakken opgenomen. Deze bouwvlakken mogen voor maximaal 40% worden bebouwd om de groene uitstraling te borgen. Daarnaast zijn binnen deze bestemming in het noordoosten tiny houses voorzien. De bestemming kent daarnaast ook een afwijkingsbevoegdheid die ervoor zorgt dat teruggevallen kan worden op de regels uit de algemene woonbestemming.

### Woongebied - Waterwoningen

In de bestemming Woongebied - Waterwoningen 1 liggen de woningen volledig in een water-/rietgebied. Waterwoningen zijn gedefinieerd in Artikel 1. Het betreft een woning gebouwd op de bodem van het water of op een drijvende fundering die door middel van een sputpaal is verankerd met de waterbodem waardoor er niet mee kan worden gevaren en deze woningen als onroerende zaak kunnen worden beschouwd. Deze woningen zijn via steigers verbonden met de wal. De bouwhoogte van deze woningen is ten hoogste 5 meter en wordt vanwege mogelijke fluctuaties in het waterpeil bepaald aan de hand van het waterpeil. Afhankelijk van waar en wat wordt gebouwd, moet worden gezien hoe de bouwhoogte moet worden berekend. De regeling sluit aan bij de bestemming Woongebied - Waterwoningen 1 zoals opgenomen in het uitwerkingsplan Tersluis.

### Waterstaat - Waterkering (dubbelbestemming)

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

### Waterstaat - Noodwaterberging

Met deze dubbelbestemming wordt het zoekgebied voor de functie noodwaterbergingsgebied planologisch vastgelegd. Hiermee wordt geregeld dat de gronden tevens zijn bestemd voor een zoekgebied voor de berging van water in overlastsituaties.

Het bouwen op basis van de bestemming is beperkt tot bestendige gebouwen. Ook de infrastructuur dient hoogwaterbestendig te worden aangelegd.

ontwerp

gemeente Groningen - bestemmingsplan De Zeilen fase 2

38

## **Hoofdstuk 6      Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

### **6.1      Inspraak en overleg**

Het voorontwerp-uitwerkingsplan is in het kader van de inspraak ter inzage gelegd en voor vooroverleg naar de overlegpartners gestuurd. Hierop heeft de provincie een vooroverlegreactie ingediend. Deze reactie wordt hieronder samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie.

#### *Overlegreactie Provincie Groningen*

Het voorontwerp geeft de provincie aanleiding het volgende op te merken: het gebied maakt deel uit van het op kaart 3 aangegeven gebied "zoekgebied noodberging". Dat betekent dat in het bestemmingsplan de geschiktheid van dit gebied voor de functie van noodberging gewaarborgd dient te worden. In de Provinciale Omgevingsverordening (hierna: Verordening) is ten aanzien hiervan in Art. 2.21.3 de regel opgenomen dat het bestemmingsplan in ieder geval een verbod bevat om anders dan hoogwaterbestendig te bouwen en een verbod om anders dan hoogwaterbestendig infrastructuur aan te leggen.

#### *Gemeentelijke reactie*

Het uitwerkingsplan is op dit punt aangepast in die zin dat aan de verbeelding en regels van het uitwerkingsplan de dubbelbestemming Waterstaat - Noodwaterberging is toegevoegd. Binnen deze bestemming is het bedoelde verbod opgenomen.

### **6.2      Terinzagelegging**

Het uitwerkingsplan wordt als ontwerp ter inzage gelegd.

ontwerp

gemeente Groningen - bestemmingsplan De Zeilen fase 2

40



## **Hoofdstuk 7      Economische uitvoerbaarheid**

De economische uitvoerbaarheid van een plan wordt aangetoond door de financiële haalbaarheid ervan en de wettelijke grondexploitatie­regeling.

De Zeilen fase 2 maakt deel uit van de grondexploitatie Meerstad. De benodigde gronden zijn in eigendom van de gemeentelijke exploitatiemaatschappij (GEM) Meerstad. De gemeente Groningen is eigenaar van 100% van de aandelen van de GEM Meerstad CV. De grondexploitatie is sluitend. Daarmee is voor de gemeente Groningen de financiële haalbaarheid van het plan aangetoond. De realisatie van De Zeilen fase 2 maakt deel uit van deze exploitatie.

In de Wet ruimtelijke ordening is de exploitatieregeling opgenomen. Hierbij is aangegeven dat een gemeente de plankosten bij de realisatie bouwplannen kan verhalen op derden. De exploitatieregeling is bij de realisatie van De Zeilen van toepassing, omdat sprake is van de bouw van nieuwe woningen (bouwplan volgens het Besluit ruimtelijke ordening). Van de noodzaak van kostenverhaal is echter geen sprake. De door de gemeente gemaakte kosten worden gedekt via de uitgifte van de gronden.



# Regels



## **Hoofdstuk 1      Inleidende regels**

### **Artikel 1      Begrippen**

In deze regels wordt verstaan onder:

#### 1.1      plan

het uitwerkingsplan De Zeilen fase 2 met identificatienummer NL.IMRO.0014.UP010DeZeilenfase2-ow01 van de gemeente Groningen

#### 1.2      bestemmingsplan

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

#### 1.3      aan-huis-verbonden beroep

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

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

#### 1.4      aanbouw

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

#### 1.5      aanduiding

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

#### 1.6      aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft

#### 1.7      aangebouwd bijgebouw

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

#### 1.8      additionele voorzieningen

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

#### 1.9      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

ontwerp

#### 1.10 bedrijf

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

#### 1.11 bestaand bouwwerk

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

#### 1.12 bestaand gebruik

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

#### 1.13 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak

#### 1.14 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming

#### 1.15 bijgebouw

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

#### 1.16 bouwen

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

#### 1.17 bouwgrens

de grens van een bouwvlak

#### 1.18 bouwperceel

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

#### 1.19 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel

#### 1.20 bouwvlak

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

#### 1.21 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

#### 1.22 daghoreca

een bedrijf dat ondersteunend is aan de detailhandel en aan de dagrecreatie buiten de inrichting, welke zich in principe afspeelt tussen 9 uur 's morgens en 9 uur 's avonds en waarvan de activiteiten in hoofdzaak bestaan uit het verstrekken c.q. snel serveren van kleinere maaltijden, broodjes, hapjes, ijs, gebakjes en zwak- en niet-alcoholische dranken

#### 1.23 dagrecreatie

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

#### 1.24 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw of een overkapping

#### 1.25 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

#### 1.26 drijvende woning

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

#### 1.27 erf

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

#### 1.28 erotisch getinte vermaaksfunctie

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

#### 1.29 evenement

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

#### 1.30 (extensief) dagrecreatief medegebruik

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

ontwerp

gemeente Groningen - bestemmingsplan De Zeilen fase 2

222

### 1.31 gebouw

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

### 1.32 gebruiksoppervlakte woonfunctie:

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

### 1.33 geluidsbelasting:

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

### 1.34 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

### 1.35 geluidszoneringplichtige inrichting

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

### 1.36 geprojecteerd object

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

### 1.37 hogere grenswaarde

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

### 1.38 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.

### 1.39 hoofdverblijf

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

### 1.40 hoogwaterbestendig

het bestand zijn tegen de gevolgen van het onder water zetten van het gebied, zodat bij feitelijk gebruik van de waterberging mogelijke schade aan gebouwen en wegen beperkt blijft. Onder hoogwaterbestendig bouwen valt ook het treffen van andere dan bouwkundige voorzieningen aan gebouwen om waterschade te voorkomen of te beperken tot een aanvaardbare omvang;



#### 1.41 horeca - 1

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

#### 1.42 horeca - 2

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

#### 1.43 horecabedrijf

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

#### 1.44 huishouden

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

#### 1.45 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

#### 1.46 kap

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

#### 1.47 kleinschalige bedrijfsmatige activiteit

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

#### 1.48 kwelvoorziening

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

#### 1.49 ligplaats

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

#### 1.50 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 maatschappelijke dienstverlening

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

#### 1.52 maatvoeringsgrens

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

#### 1.53 maatvoeringsvlak

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

#### 1.54 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

#### 1.55 meergeneratiewoning

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

#### 1.56 NEN

door de Stichting Nederlands Normalisatie-instituut uitgegeven norm

#### 1.57 noodwaterberging

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

#### 1.58 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

#### 1.59 overkapping

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

#### 1.60 patiowoning

een woonhuis waarbij de bepalende buitenruimte aan ten minste 3 zijden is ingesloten door de bouwmassa van het hoofdgebouw en/of bijbehorende bouwwerken, de aangrenzende gebouwen en/of muren;

#### 1.61 peil

- a. voor gebouwen: de hoogte van het terrein ter hoogte van de hoofdtoegang van het gebouw bij voltooiing van de bouw;
- b. indien in of op het water wordt gebouwd: het wateroppervlak;
- c. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld

ontwerp

1.62 perceelsgrens

de bouwperceelgrens

1.63 platte afdekking

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

1.64 prostitutie

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

1.65 reclameobject

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

1.66 recreatief medegebruik

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

1.67 rijenwoning:

een woonhuis met ten minste drie naast elkaar gelegen woningen;

1.68 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

1.69 seksinrichting

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

1.70 standplaats voor straathandel

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

1.71 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

#### 1.72 straatmeubilair

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

#### 1.73 strijdig evenement

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

#### 1.74 terugkerend evenement

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

#### 1.75 twee-aaneen-gebouwde woning

woonhuizen met twee naast elkaar gelegen woningen, niet of alleen door middel van aan- of uitbouwen of bijgebouwen met andere woonhuizen verbonden;

#### 1.76 uitbouw

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

#### 1.77 verbeelding

de verbeelding van het uitwerkingsplan De Zeilen fase 2, met het identificatienummer NL.IMRO.0014.UP010DeZeilenfase2-ow01

#### 1.78 verblijfsrecreatie

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

#### 1.79 verplaatsbaar gebouw

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

#### 1.80 voorerf

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

#### 1.81 voorgevel

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw, of indien een kavel niet aan een openbare weg grenst en wel aan openbaar gebied de naar het openbaar gebied gekeerde gevel van het gebouw, of indien een perceel met meerdere zijden aan een weg of openbaar gebied grenst, de als zodanig door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel of gevels;

#### 1.82 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

ontwerp

gemeente Groningen - bestemmingsplan De Zeilen fase 2

227

1.83 vrijstaande woning

woonhuizen met daarin één woning, niet of alleen door middel van aan- en uitbouwen of bijgebouwen met andere woonhuizen verbonden;

1.84 waterwoning

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

1.85 woning

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

1.86 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

1.87 zakelijke dienstverlening

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

1.88 zelfstandige woning

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

## **Artikel 2      Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### 2.1      lengte, breedte en diepte van een gebouw

tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevelvlakken en / of de buitenkant dakoverstek en/of het hart van de gemeenschappelijke scheidingsmurenmaten buitenwerks, waarbij uitstekende delen van ondergeschikte aard tot maximaal 1 meter buiten beschouwing blijven

### 2.2      de bouwhoogte van een bouwwerk

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

### 2.3      horizontale diepte van een gebouw

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

### 2.4      de goothoogte van een bouwwerk

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

### 2.5      de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak

### 2.6      de oppervlakte van een bouwwerk

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

### 2.7      de inhoud van een bouwwerk

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

### 2.8      de hoogte van een bouwlaag

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

### 2.9      de afstand tot de (zijdelingse) perceelgrens

de afstand tussen de (zijdelingse) grenzen van een bouwperceel en enig punt van een op dat bouwperceel voorkomend gebouw, waar die afstand het kortst is, waarbij uitstekende delen van ondergeschikte aard tot maximaal 1 meter buiten beschouwing blijven

### 2.10    vaststelling afmetingen

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

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

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Gemengd - 1

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. woningen, al dan niet in combinatie met:
  1. aan-huis-verbonden beroepen;
  2. logies met ontbijt, met dien verstande dat deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en ten dienste van deze functie maximaal drie (slaap)kamers voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt;
- b. maatschappelijke dienstverlening;
- c. speelvoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- d. recreatieve voorzieningen;
- e. fiets- en voetpaden;
- f. ontsluitingswegen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- j. verhardingen;
- k. parkeervoorzieningen;

met de daarbij behorende tuinen, erven en additionele voorzieningen, zoals een tewaterlaat- en aanlegplaats voor boten.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Algemene bouwregels

Er zijn uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 3.1 genoemde doeleinden.

##### 3.2.2 Gebouwen en overkappingen ten behoeve van de maatschappelijke dienstverlening

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen ten behoeve van de maatschappelijke dienstverlening gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte mag ten hoogste 7 m bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a is op het hoofdgebouw een extra etage toegestaan, mits de extra etage ten hoogste 60% van de oppervlakte van het hoofdgebouw bedraagt en de bouwhoogte maximaal 10,5 meter bedraagt;
- c. de afstand tussen gebouwen en/of overkappingen op een bouwperceel is minimaal 1 meter, tenzij de gebouwen en/of overkappingen aaneen worden gebouwd.

##### 3.2.3 Gebouwen en overkappingen ten behoeve van de woonfunctie

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen ten behoeve van de woonfunctie gelden de volgende regels:

- a. de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw zijn maximaal de ter plaatse van de aanduidingen 'maximum goothoogte (m)' en 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte, met dien verstande dat:
  1. de bouwhoogte van hoofdgebouwen met een plat dak ten hoogste 7 m bedraagt;

ontwerp

2. bij toepassing van een plat dak, naast het gestelde onder 1, een extra etage is toegestaan, mits de extra etage ten hoogste 60% van de oppervlakte van het hoofdgebouw bedraagt en de bouwhoogte maximaal 10,5 meter bedraagt;
  3. in afwijking van het bepaalde in sub a in de aanhef en onder 1 en 2 mogen appartementengebouwen worden gebouwd ten behoeve van gestapeld wonen met een goot- en bouwhoogte van maximaal 20 meter en 24 meter en indien voorzien van een plat dak met een bouwhoogte van maximaal 23 m;
- b. voor gebouwen en overkappingen gelden de in het schema vermelde maten en percentages:

	<b>Maximum bebouwingspercentage (%)</b>	<b>Maximum oppervlakte hoofdbouw inclusief bijbehorende bouwwerken (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Minimale afstand van voorgevels van hoofdbouwen tot de perceelgrens (m)*</b>	<b>Minimale afstand van overige gevels tot de perceelgrens (m) **</b>
<b>Woningtype</b>				
Vrijstaand	30	200	5	2
Twee-aaneen	45	150	5	2
Rijwoning	55	100	3	2
Patiowoning	75	175	3	2
Appartement***	55	-	-	-

\*in afwijking hiervan geldt voor hoekwoningen dat deze afstand uitsluitend van toepassing is op de naar de weg gekeerde bouwperceelsgrens evenwijdig aan de voorgevel

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

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

### 3.2.4 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen ten behoeve van de woonfunctie

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

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

<b>Bouwregel Bouwwerk</b>	<b>Maximum oppervlakte (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Maximum goothoogte (m)</b>	<b>Maximum bouwhoogte (m)</b>	<b>Minimale afstand achter de voorgevel van een hoofdgebouw en het verlengde daarvan (m)</b>



Aan-, uit- en bijbouwen	100	3,5, goothoogte aanbouw is maximaal de bouwhoogte van de begane grondverdieping van het hoofdgebouw + 0,2 meter	6, bouwhoogte aanbouw is maximaal de bouwhoogte van het hoofdgebouw en bouwhoogte aan- en uitbouw die twee vrijstaande woonhuizen verbinden is maximaal de goothoogte	5
Overkappingen	100	-	3,5	0

- b. in afwijking van het bepaalde in lid 3.2.3 onder b mogen bijgebouwen op de erfgrans worden gebouwd indien deze als eenheid met een bijgebouw op het buurperceel worden gebouwd en de afstand tussen deze bijgebouwen en de overige gebouwen minimaal 3 meter bedraagt;
- c. in afwijking van het bepaalde in lid 3.2.4 onder a is de bouwhoogte binnen 3 meter van de erfgrans maximaal 3 meter, met dien verstande dat deze vanaf de erfgrans mag worden verhoogd in een rechte lijn naar maximaal 6 meter op een afstand van minimaal 3 meter uit de perceelgrans.

### 3.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

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

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

### 3.3 Nadere eisen

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

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

### 3.4 Afwijken van de bouwregels

#### 3.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

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

- lid 3.2.2 onder a voor het vergroten van de bouwhoogte van een hoofdgebouwen ten behoeve van de maatschappelijke dienstverlening tot maximaal 9 m;
- lid 3.2.3 onder a voor het vergroten van de goothoogte van hoofdgebouwen;
- lid 3.2.3 onder a en/of lid 3.2.4 voor het verhogen van de gevel van platte daken met ten hoogste 1 m ten behoeve van een borstwering bij een dakterras;
- lid 3.2.3 onder b voor het bouwen van de voorgevel van twee-aaneengebouwde of

ontwerp

- vrijstaande woningen op een kortere afstand uit of op de perceelgrens als dit noodzakelijk is om de gebruiksmogelijkheden van het bouwperceel te vergroten;
- e. lid 3.2.3 onder b voor de bouw van hoofdgebouwen tot ten hoogste 300 m<sup>2</sup>; mits het bebouwingspercentage genoemd in lid 3.2.3 onder d niet wordt overschreden;
  - f. lid 3.2.4 voor de bouw van aan- en uitbouwen of bijgebouwen tot maximaal 150 m<sup>2</sup>, mits het bebouwingspercentage genoemd in lid 3.2.3 onder b niet wordt overschreden en de oppervlakte niet meer bedraagt dan de oppervlakte van het hoofdgebouw;
  - g. lid 3.2.4 voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen op minder dan 5 meter achter de voorgevels met het oog op een goede ruimtelijke inpassing van een garage op het perceel en/of de gebruiksmogelijkheden van het bouwperceel;
  - h. lid 3.2.4 voor de bouw van veranda's en erkers voor de voorgevel van een hoofdgebouw worden gebouwd, met dien verstande dat:
    - 1. een veranda of erker maximaal 3 meter uit de gevel van het hoofdgebouw wordt gebouwd;
    - 2. de bouwhoogte maximaal 3,5 meter bedraagt, met dien verstande dat deze hoger mag zijn indien de overkapping respectievelijk het dak deel uitmaken van de kap van het hoofdgebouw;
    - 3. de bouwhoogte van de balustrade van een veranda maximaal 1,5 meter bedraagt, eventueel vermeerderd met de tot de veranda behorende vloerhoogte.

### **3.4.2 Voorwaarden voor afwijking**

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

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

### **3.5 Specifieke gebruiksregels**

Tot een gebruik in strijd met dit bestemmingsplan wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden voor recreatief nachtverblijf, tenzij het recreatief nachtverblijf betreft zoals genoemd in lid 3.1;
- b. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- c. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van een aan huis verbonden beroep.

## **Artikel 4      Groen - 1**

### **4.1      Bestemmingsomschrijving**

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

- a. groenvoorzieningen;
- b. bermen en beplantingen;
- c. recreatieve voorzieningen;
- d. fiets- en voetpaden;
- e. ontsluitingswegen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. verkeer, ter plaatse van de aanduiding 'verkeer';

met daarbij behorende additionele voorzieningen, zoals een tewaterlaat- en aanlegplaats voor boten, speelvoorzieningen en bruggen.

### **4.2      Bouwregels**

#### **4.2.1    Algemene bouwregels**

Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend bouwwerken toegestaan ten behoeve van de in lid 4.1 genoemde doeleinden.

#### **4.2.2    Gebouwen**

Op deze gronden mogen uitsluitend gebouwen van openbaar nut, zoalsabri's, telefooncellen, transformatorhuisjes, gasreducerstations, verzamelcontainers voor flessen, oud papier en dergelijke en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes en bouwwerken tot een maximale inhoud van 200 m<sup>3</sup> worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 5 meter.

#### **4.2.3    Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

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

### **4.3      Specifieke gebruiksregels**

Tot een gebruik in strijd met dit bestemmingsplan wordt in ieder geval gerekend:

- het gebruik van de gronden voor recreatief nachtverblijf.

## **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;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. geluidwerende voorzieningen;

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

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

### **5.2 Bouwregels**

#### **5.2.1 Algemene bouwregels**

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

#### **5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

## **Artikel 6 Water - 3**

### **6.1 Bestemmingsomschrijving**

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

- a. water en waterhuishoudkundige doeleinden en waterberging (noodwaterberging hieronder niet begrepen);
- b. voorzieningen ten behoeve van toekomstige noodwaterberging;
- c. oeverstroken en eilandjes, bermen en groenvoorzieningen;
- d. medegebruik ten behoeve van natuur;
- e. recreatief medegebruik, waaronder fiets- en voetpaden en recreatievaart;
- f. ligplaatsen voor recreatievaartuigen;
- g. steigers bij woningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - steiger';
- h. met daarbij behorende additionele voorzieningen, waaronder (ontsluitingswegen over) bruggen, dammen en/of duikers.

### **6.2 Bouwregels**

#### **6.2.1 Algemene bouwregels**

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

#### **6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

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

### **6.3 Afwijken van de bouwregels**

#### **6.3.1 Afwijkingsbevoegdheid**

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

- a. lid 6.2.2 onder b en c voor het bouwen van steigers bij woningen.

#### **6.3.2 Voorwaarden voor afwijking**

Afwijken van de regels met toepassing van lid 6.3.1 is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

ontwerp

f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

#### **6.4 Specifieke gebruiksregels**

Tot een gebruik in strijd met een bestemmingsplan wordt in ieder geval gerekend:

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

## **Artikel 7 Water - 4**

### **7.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor Water - 4 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water en waterhuishoudkundige doeleinden en waterberging;
- b. oeverstroken en eilandjes, bermen en groenvoorzieningen;
- c. medegebruik ten behoeve van natuur;
- d. recreatief medegebruik, waaronder fiets- en voetpaden;

met daarbij behorende additionele voorzieningen, waaronder (ontsluitingswegen over) bruggen, dammen en/of duikers.

### **7.2 Bouwregels**

#### **7.2.1 Algemene bouwregels**

Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 7.1 genoemde doeleinden.

#### **7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 6 meter bedragen.
- b. er mogen geen drijvende terrassen worden gebouwd.

#### **7.2.3 Specifieke gebruiksregels**

Tot een gebruik in strijd met een bestemmingsplan, wordt in ieder geval gerekend:

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

## **Artikel 8      Woongebied - 8**

### **8.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Woongebied - 8' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

met dien verstande dat gestapelde woningen uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld'.

### **8.2      Bouwregels**

#### **8.2.1 Algemene bouwregels**

Er zijn uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 8.1 genoemde doeleinden.

#### **8.2.2 Algemene bouwregels**

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' worden de voorgevels van hoofdgebouwen gericht op deze lijn;
- b. de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw zijn maximaal de ter plaatse van de aanduidingen 'maximum goothoogte (m)' en 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte, met dien verstande dat:
  1. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'plat dak' en in het geval van appartementen ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' is plat dak toegestaan;
  2. ter plaatse van de aanduiding 'plat dak' is uitsluitend een plat dak toegestaan. In afwijking van het bepaalde in de aanhef van sub b is ter plaatse van de aanduiding 'plat dak' een extra etage toegestaan, mits de extra etage ten hoogste 60% van de oppervlakte van het hoofdgebouw bedraagt en de bouwhoogte maximaal 10,5 meter bedraagt;
  3. in afwijking van het bepaalde in sub b in de aanhef mogen ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' appartementengebouwen worden gebouwd met een goot- en bouwhoogte van maximaal 20 meter en 24 meter en indien voorzien van een plat dak met een bouwhoogte van maximaal 23 m;
  4. in afwijking van het bepaalde in sub b in de aanhef is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende hoogte' op maximaal 1 plek een gebouw toegestaan met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk maximaal 10 meter en 16 meter;
- c. voor gebouwen en overkappingen gelden de in het schema vermelde maten en percentages. De hoofdregel genoemd per 'woningtype' is van toepassing, tenzij er een

ontwerp



afwijking is opgenomen ter plaatse van een aanduiding.

	<b>Maximum bebouwingspercentage (%)</b>	<b>Maximum oppervlakte hoofdgebouw inclusief bijbehorende bouwwerken (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Minimale afstand van voorgevels van hoofdgebouwen tot de perceelgrens (m)*</b>	<b>Minimale afstand van overige gevels tot de perceelgrens (m)**</b>	<b>Maximale afstand van voorgevels van hoofdgebouwen tot de perceelgrens (m)*</b>
<b>Woningtype</b>					
Vrijstaand	30	200	5	2	-
Twee-aaneen	45	150	5	2	-
Rijwoning****	55	100	3	2	-
Patiowoning	75	175	3	2	-
Appartement***	55	-	-	-	-
<b>Afwijkingen ter plaatse van de aanduiding</b>					
'specifieke bouwaanduiding - dijkwoningen'			3	4	-
'specifieke bouwaanduiding - binnenmeer'			0		3
<b>Afwijkingen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - boothuizen' per woningtype</b>					
Vrijstaand	45	250	0		3
Twee-aaneen	50	200	0		3
Rijwoning	65	135	0		3

\*in afwijking hiervan geldt voor hoekwoningen dat deze afstand uitsluitend van toepassing is op de naar de weg gekeerde bouwperceelsgrens evenwijdig aan de voorgevel

\*\* met dien verstande dat tot op de perceelgrens mag worden gebouwd op de zijdelingse perceelgrenzen waar woonhuizen aaneen gebouwd zijn of waar woonhuizen door middel van aan- en uitbouwen of bijgebouwen met andere woonhuizen zijn verbonden. Ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - binnenmeer' en 'specifieke bouwaanduiding - boothuizen' mogen hoofdgebouwen aan één zijde op de erfgrans of op een afstand van 1 m van de zijdelingse perceelgrens worden gebouwd

\*\* met dien verstande dat de afstand van de achtergevel tot aan de waterlijn minimaal 6 meter bedraagt en van de zijgevel tot aan de waterlijn minimaal 4 meter bedraagt

ontwerp

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

\*\*\*\* met dien verstande dat rijenwoningen niet zijn toegestaan daar waar ingevolge de aanduiding 'maximum goothoogte, maximum bouwhoogte' de goot- en bouwhoogte respectievelijk niet meer dan 3,5 meter en 10 meter mogen bedragen

### 8.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

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

- a. voor gebouwen en overkappingen gelden de in het schema vermelde maten. Als een tabelvak leeg is is de betreffende regel niet van toepassing.

<b>Bouwregel</b>	<b>Maximum oppervlakte (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Maximum goothoogte (m)</b>	<b>Maximum bouwhoogte (m)</b>	<b>Minimale afstand achter de voorgevel van een hoofdgebouw en het verlengde daarvan (m)</b>
<b>Bouwwerk</b>				
Aan-, uit- en bijbouwen	100	3,5, goothoogte aanbouw is maximaal de bouwhoogte van de begane grondverdieping van het hoofdgebouw + 0,2 meter	6, bouwhoogte aanbouw is maximaal de bouwhoogte van het hoofdgebouw en bouwhoogte aan- en uitbouw die twee vrijstaande woonhuizen verbinden is maximaal de goothoogte	5
Overkappingen	100		3,5	0

- b. in afwijking van het bepaalde in lid 8.2.2 onder c mogen bijgebouwen op de erfgrans worden gebouwd indien deze als eenheid met een bijgebouw op het buurperceel worden gebouwd en de afstand tussen deze bijgebouwen en de overige gebouwen minimaal 3 meter bedraagt;
- c. in afwijking van het bepaalde in lid 8.2.2 onder c mogen bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - boothuizen' op de erfgrans of op een afstand tot 1 m van de zijdelingse perceelgrens worden gebouwd;
- d. in afwijking van het bepaalde in lid 8.2.3 onder a is de bouwhoogte binnen 3 meter van de erfgrans maximaal 3 meter, met dien verstande dat deze vanaf de erfgrans mag worden verhoogd in een rechte lijn naar maximaal 6 meter op een afstand van minimaal 3 meter uit de perceelgrens;
- e. in afwijking van het bepaalde in lid 8.2.3 onder a bedraagt de afstand van aan-, uit- en bijgebouwen en overkappingen op bouwpercelen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dijkwoningen' achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw ten minste 3 m;
- f. in afwijking van het bepaalde in lid 8.2.3 onder a is het bouwen van aan-, uit- en bijgebouwen en overkappingen op bouwpercelen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - boothuizen' ook voor (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw toegestaan;
- g. indien bijgebouwen op percelen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - boothuizen' vrij van het hoofdgebouw worden gebouwd dienen ze te

ontwerp

worden voorzien van een kap.

#### **8.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde**

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

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

#### **8.3 Nadere eisen**

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

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

#### **8.4 Afwijken van de bouwregels**

##### **8.4.1 Afwijkingsbevoegdheid**

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

- a. lid 8.2.2 onder b voor het vergroten van de goothoogte van hoofdgebouwen;
- b. lid 8.2.2 onder b voor het bouwen van hoofdgebouwen met een plak dak, waarbij de bouwhoogte maximaal 7 m bedraagt, met dien verstande dat een extra etage kan worden toegestaan, mits de extra etage ten hoogste 60% van de oppervlakte van het hoofdgebouw bedraagt en de bouwhoogte maximaal 10,5 meter bedraagt;
- c. lid 8.2.2 onder b en/of lid 8.2.3 sub a voor het verhogen van de gevel van platte daken met ten hoogste 1 m ten behoeve van een borstwering bij een dakterras;
- d. lid 8.2.2 onder c voor het bouwen van de voorgevel van twee-aaneengebouwde of vrijstaande woningen op een kortere afstand uit de perceelgrens als dit noodzakelijk is om de gebruiksmogelijkheden van het bouwperceel te vergroten, met dien verstande dat de afstand tot de perceelgrens minimaal 3 m bedraagt;
- e. lid 8.2.2 onder c voor het bouwen van de voorgevel van rijenwoningen of patiowoningen op een kortere afstand uit de perceelgrens dan wel op de perceelgrens als dit noodzakelijk is om de gebruiksmogelijkheden van het bouwperceel te vergroten;
- f. lid 8.2.2 onder c voor het bouwen van twee-aaneengebouwde of vrijstaande woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dijkwoningen' op een kortere afstand uit de zijdelingse perceelgrens als dit noodzakelijk is om de gebruiksmogelijkheden van het bouwperceel te vergroten, met dien verstande dat de afstand tot de zijdelingse perceelgrens minimaal 2 m bedraagt;
- g. lid 8.2.2 onder c voor het bouwen van rijenwoningen op een kortere afstand uit de zijdelingse perceelgrens als dit noodzakelijk is om de gebruiksmogelijkheden van het bouwperceel te vergroten, met dien verstande dat het hoofdgebouw op de erfgrans of op een afstand van minimaal 1 m van de zijdelingse perceelgrens wordt gebouwd;
- h. lid 8.2.2 onder c voor de bouw van hoofdgebouwen tot ten hoogste 300 m<sup>2</sup>; mits het bebouwingspercentage genoemd in lid 8.2.2 onder c niet wordt overschreden;
- i. lid 8.2.3 onder a voor de bouw van aan- en uitbouwen of bijgebouwen tot maximaal 150 m<sup>2</sup>, mits het bebouwingspercentage genoemd in lid 8.2.2 onder c niet wordt overschreden en de oppervlakte niet meer bedraagt dan de oppervlakte van het

- hoofdgebouw;
- j. lid 8.2.3 onder a en d voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen op minder dan respectievelijk 5 en 3 meter achter de voorgevels met het oog op een goede ruimtelijke inpassing van een aan- of uitbouw of bijgebouw op het perceel en/of de gebruiksmogelijkheden van het bouwperceel;
  - k. lid 8.2.3 onder a en d voor de bouw van veranda's en erkers voor de voorgevel van een hoofdgebouw worden gebouwd, met dien verstande dat:
    1. een veranda of erker maximaal 3 meter uit de gevel van het hoofdgebouw wordt gebouwd;
    2. de bouwhoogte maximaal 3,5 meter bedraagt, met dien verstande dat deze hoger mag zijn indien de overkapping respectievelijk het dak deel uitmaken van de kap van het hoofdgebouw;
    3. de bouwhoogte van de balustrade van een veranda maximaal 1,5 meter bedraagt, eventueel vermeerderd met de tot de veranda behorende vloerhoogte.

#### **8.4.2 Voorwaarden voor afwijking**

Afwijken van de regels met toepassing van lid 8.4.1 is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

#### **8.5 Specifieke gebruiksregels**

Tot een gebruik in strijd met dit bestemmingsplan wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor reclaimedoeleinden (waaronder mede begrepen reclamemasten), met uitzondering van een bord met een oppervlakte van ten hoogste 0,75 m<sup>2</sup> op de gevel van een gebouw, ten behoeve van een op dat perceel gevestigd gebruik;
- b. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- c. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van een aan huis verbonden beroep;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten, voor zover dit niet uitdrukkelijk op grond van lid 8.1 is toegestaan.

#### **8.6 Afwijken van de gebruiksregels**

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

- a. lid 8.5 onder c voor het gebruik van vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van een aan huis verbonden beroep tot een maximum van 70 m<sup>2</sup>.  
lid 8.1 onder d voor het gebruik van hoofdgebouwen en aan-, uit- en bijgebouwen ten behoeve van een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit tot een maximum van 70 m<sup>2</sup> en voor zover voorkomend op de lijst in Bijlage 2 Staat van bedrijfsactiviteiten wonen-werken.

## Artikel 9 Woongebied - Groen

### 9.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. woningen, al dan niet in combinatie met:
  1. aan-huis-verbonden beroepen;
  2. logies met ontbijt, met dien verstande dat deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en ten dienste van deze functie maximaal twee (slaap)kamers voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt;
- b. wegen, fiets- en voetpaden;
- c. groenvoorzieningen;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. additionele voorzieningen, waaronder speelvoorzieningen en bruggen.

### 9.2 Bouwregels

#### 9.2.1 Algemene bouwregels

Er zijn uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 9.1 genoemde doeleinden.

#### 9.2.2 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw zijn maximaal de ter plaatse van de aanduidingen 'maximum goothoogte (m)' en 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte;
- b. gebouwen en overkappingen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd, waarbij ten hoogste 40% van het bouwvlak mag worden bebouwd.

#### 9.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

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

- a. Voor gebouwen en overkappingen gelden de in het schema vermelde maten. Als een tabelvak leeg is is de betreffende regel niet van toepassing.

<b>Bouwregel</b>	<b>Maximum oppervlakte (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Maximum goothoogte (m)</b>	<b>Maximum bouwhoogte (m)</b>	<b>Minimale afstand achter de voorgevel van een hoofdgebouw en het verlengde daarvan (m)</b>
<b>Bouwwerk</b>				

Aan-, uit- en bijbouwen	100	3,5, goothoogte aanbouw is maximaal de bouwhoogte van de begane grondverdieping van het hoofdgebouw + 0,2 meter	6, bouwhoogte aanbouw is maximaal de bouwhoogte van het hoofdgebouw en bouwhoogte aan- en uitbouw die twee vrijstaande woonhuizen verbinden is maximaal de goothoogte	5
Overkappingen	100		3,5	0

- b. In afwijking van het bepaalde in lid 9.2.3 onder a is de bouwhoogte binnen 3 meter van de erfgrans maximaal 3 meter, met dien verstande dat deze vanaf de erfgrans mag worden verhoogd in een rechte lijn naar maximaal 6 meter op een afstand van minimaal 3 meter uit de perceelgrens.

#### **9.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde**

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

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

#### **9.3 Nadere eisen**

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

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

#### **9.4 Afwijken van de bouwregels**

##### **9.4.1 Afwijkingsbevoegdheid**

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

- lid 9.2.2 onder a voor het vergroten van de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen tot respectievelijk 10 meter en 16 meter;
- lid 9.2.2 onder a en/of lid 9.2.3 sub a voor het verhogen van de gevel van platte daken met ten hoogste 1 m ten behoeve van een borstwering bij een dakterras;
- lid 9.2.2 onder b voor het bouwen buiten het bouwvlak en het verhogen van het bebouwingspercentage in het geval dat de uit te geven kavels niet binnen de in de verbeelding aangegeven bouwvlakken blijven. In dat geval gelden voor gebouwen en overkappingen de in het schema vermelde maten en percentages:

	<b>Maximum bebouwingspercentage (%)</b>	<b>Maximum oppervlakte hoofdgebouw inclusief bijbehorende bouwwerken (m<sup>2</sup>)***</b>	<b>Minimale afstand van voorgevels van hoofdgebouwen tot de perceelgrens (m)*</b>	<b>Minimale afstand van overige gevels tot de perceelgrens (m) **</b>
<b>Woningtype</b>				
Vrijstaand	30	200	5	2
Twee-aaneen	45	150	5	2
Rijwoning	55	100	3	2
Patiowoning	75	175	3	2

\*in afwijking hiervan geldt voor hoekwoningen dat deze afstand uitsluitend van toepassing is op de naar de weg gekeerde bouwperceelsgrens evenwijdig aan de voorgevel

\*in afwijking hiervan kan het bouwen van de voorgevel van twee-aaneengebouwde of vrijstaande woningen op een kortere afstand uit de perceelgrens worden toegestaan als dit noodzakelijk is om de gebruiksmogelijkheden van het bouwperceel te vergroten, met dien verstande dat de afstand tot de perceelgrens minimaal 3 m bedraagt

\*in afwijking hiervan kan het bouwen van de voorgevel van rijwoningen of patiowoningen op een kortere afstand uit of op de perceelgrens worden toegestaan als dit noodzakelijk is om de gebruiksmogelijkheden van het bouwperceel te vergroten

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

\*\* in afwijking hiervan kan het bouwen op een kortere afstand uit de perceelgrens worden toegestaan als dit noodzakelijk is om de gebruiksmogelijkheden van het bouwperceel te vergroten

\*\*\* in afwijking hiervan kunnen hoofdgebouwen met een oppervlakte van ten hoogste 300 m<sup>2</sup> worden gebouwd, mits het bebouwingspercentage niet wordt overschreden;

- d. lid 9.2.3 onder a voor de bouw van aan- en uitbouwen of bijgebouwen tot maximaal 150 m<sup>2</sup>, mits het bebouwingspercentage genoemd in lid 9.2.2 onder b niet wordt overschreden en de oppervlakte niet meer bedraagt dan de oppervlakte van het hoofdgebouw;
- e. lid 9.2.3 onder a en b voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen op minder dan respectievelijk 5 en 3 meter achter de voorgevels met het oog op een goede ruimtelijke inpassing van een aan- of uitbouw of bijgebouw op het perceel en/of de gebruiksmogelijkheden van het bouwperceel;
- f. lid 9.2.3 onder a en b voor de bouw van veranda's en erkers voor de voorgevel van een hoofdgebouw worden gebouwd, met dien verstande dat:
  1. een veranda of erker maximaal 3 meter uit de gevel van het hoofdgebouw wordt gebouwd;
  2. de bouwhoogte maximaal 3,5 meter bedraagt, met dien verstande dat deze hoger mag zijn indien de overkapping respectievelijk het dak deel uitmaken van de kap van het hoofdgebouw;
  3. de bouwhoogte van de balustrade van een veranda maximaal 1,5 meter bedraagt, eventueel vermeerderd met de tot de veranda behorende vloerhoogte.

#### **9.4.2 Voorwaarden voor afwijking**

Afwijken van de regels met toepassing van lid 9.4.1 is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

#### **9.5 Specifieke gebruiksregels**

Tot een gebruik in strijd met dit bestemmingsplan wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor reclamedoelinden (waaronder mede begrepen reclamemasten), met uitzondering van een bord met een oppervlakte van ten hoogste 0,75 m<sup>2</sup> op de gevel van een gebouw, ten behoeve van een op dat perceel gevestigd gebruik;
- b. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- c. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van een aan huis verbonden beroep;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten, voor zover dit niet uitdrukkelijk op grond van lid 9.1 is toegestaan.

#### **9.6 Afwijken van de gebruiksregels**

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

- a. lid 9.5 onder c voor het gebruik van vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van een aan huis verbonden beroep tot een maximum van 70 m<sup>2</sup>;
- b. lid 9.5 onder d voor het gebruik van hoofdgebouwen en aan-, uit- en bijgebouwen ten behoeve van een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit tot een maximum van 70 m<sup>2</sup> en voor zover voorkomend op de lijst in Bijlage 2 Staat van bedrijfsactiviteiten wonen-werken.



## **Artikel 10 Woongebied - Waterwoningen 1**

### **10.1 Bestemmingsomschrijving**

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

- a. wonen in waterwoningen al dan niet in combinatie met:
  1. aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
  2. logies met ontbijt, met dien verstande dat deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en ten dienste van deze functie maximaal twee (slaap)kamers voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt;
- b. wegen, fiets- en voetpaden;
- c. groenvoorzieningen;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. voorzieningen ten behoeve van toekomstige noodwaterberging;
- h. additionele voorzieningen, waaronder speelvoorzieningen en bruggen.

### **10.2 Bouwregels**

#### **10.2.1 Algemene bouwregels**

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

#### **10.2.2 Gebouwen en overkappingen**

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. er mogen uitsluitend waterwoningen met aan- of uitbouwen worden gebouwd, alsmede per waterwoning maximaal één bijgebouw;
- b. de bouwhoogte van de waterwoning met aan- of uitbouwen is maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- c. de oppervlakte van een waterwoning met aan- of uitbouwen is maximaal 6 meter bij 15 meter;
- d. de oppervlakte van het bijgebouw bij een waterwoning is maximaal 10 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat de breedte van een gevel niet meer dan 3,5 m mag bedragen.
- e. de bouwhoogte van het bijgebouw bij een waterwoning is maximaal 2,5 meter;
- f. aangebouwde of aan de waterwoning uitgebouwde (geïntegreerde) terrassen zijn uitsluitend toegestaan overeenkomstig de regels genoemd in lid 10.2.3.

#### **10.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde**

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

- a. de bouwhoogte van steigers en terrassen is maximaal 1 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte van toegangssteigers tussen de wal en de voordeur van de waterwoning maximaal 3 meter mag bedragen;
- b. de oppervlakte van (drijvende) terrassen en steigers, niet zijnde toegangssteigers vanaf de wal, bedraagt maximaal 18 m<sup>2</sup>;
- c. (drijvende) terrassen reiken maximaal 3 meter uit de gevel van de waterwoning;
- d. de bouwhoogte van palen en masten is maximaal 6 meter;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is maximaal 5 meter.

### **10.3 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.

### **10.4 Afwijken van de bouwregels**

#### **10.4.1 Afwijkingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.2.2 voor het bouwen van een groter bijgebouw in het geval dit een collectief bijgebouw bij meerdere drijvende woningen bedraagt, met een maximum oppervlakte van 25 m<sup>2</sup>.

#### **10.4.2 Voorwaarden voor afwijking**

Afwijken van de regels met toepassing van lid 10.4.1 is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

### **10.5 Specifieke gebruiksregels**

Tot een gebruik in strijd met dit bestemmingsplan wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van het dak van de hoogste verdieping van waterwoningen als terras;
- b. het gebruik van drijvende terrassen met een groter oppervlak of andere afmetingen dan is toegestaan volgens de bouwregels, dan wel een verleende afwijking als bedoeld in lid 10.6.1;
- c. het gebruik van openbare terreinen (kade) voor privé-woondoeleinden zoals terrassen, opslag of speelvoorzieningen met bijbehorende bouwwerken;
- d. het gebruik van gronden ten behoeve van ligplaatsen voor varende schepen met een verblijfsfunctie en bedrijfsschepen.

### **10.6 Afwijken van de gebruiksregels**

#### **10.6.1 Afwijkingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.5 onder b voor de bouw/gebruik van terrassen met een grotere diepte dan 3 meter uit de gevel van de waterwoning.

#### **10.6.2 Voorwaarden voor afwijking**

Afwijken van de regels, als bedoeld in lid 10.6.1 is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

ontwerp

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

## **Artikel 11 Waterstaat - Noodwaterberging**

### **11.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waterstaat - Noodwaterberging' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een zoekgebied voor het bergen van water in overlastsituaties.

### **11.2 Bouwregels**

Voor het bouwen van gebouwen geldt in afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald dat gebouwen hoogwaterbestendig dienen te worden gebouwd.

### **11.3 Specifieke gebruiksregels**

Voor het aanleggen van infrastructuur geldt in afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald dat deze hoogwaterbestendig dienen te worden aangelegd.

## **Artikel 12 Waterstaat - Waterkering**

### **12.1 Bestemmingsomschrijving**

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

### **12.2 Bouwregels**

Er zijn wat de bebouwing betreft, in afwijking van de regels bij de andere voorkomende bestemming(en), uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan ten behoeve van waterkering, tenzij het bestaande bouwwerken betreft en bouwwerken die zijn toegestaan in de bestemming Water - 3.

### **12.3 Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 12.2 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 13      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 14 Algemene bouwregels**

### **14.1 Bestaande afwijkingen**

Bestaande afwijkingen ten opzichte van het bepaalde in Hoofdstuk 2 en Artikel 16 zijn toegestaan.

### **14.2 Woningsplitsing**

#### **14.2.1 Splitsingsverbod**

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

#### **14.2.2 Afwijkingsbevoegdheid**

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

- a. lid 14.2.1 voor het veranderen en/of vergroten van een bestaande woning tot twee of meer zelfstandige woningen, mits:
  1. de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140 m<sup>2</sup>, en
  2. de gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50 m<sup>2</sup> ;
- b. lid 14.2.1 voor het splitsen van een zelfstandige woning ten behoeve van een meergeneratiewoning.

#### **14.2.3 Voorwaarden voor afwijken**

Afwijken van de regels, als bedoeld in lid 14.2.2 is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

### **14.3 Parkeren**

#### **14.3.1 Vergunningverlening**

Een omgevingsvergunning voor het bouwen of verbouwen van gebouwen wordt slechts verleend indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat ten behoeve van de betreffende functie in voldoende mate is voorzien in ruimte voor het parkeren of stallen van auto's in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. Deze regel is niet van toepassing waar in Hoofdstuk 2 regels zijn gesteld over parkeren.

#### **14.3.2 Afwijkingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 14.3.1:

- a. indien het voldoen aan die regels door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
- b. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte wordt voorzien.

### **14.3.3 Voorwaarden voor afwijken**

Afwijken van de regels, als bedoeld in lid 14.3.2 is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

### **14.3.4 Beleidsregels**

Burgemeester en wethouders passen deze bouwregels toe met inachtneming van de door hen vastgestelde beleidsregels met betrekking tot het parkeren, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

### **14.4 Ruimte tussen bouwwerken**

1. De zijdelingse begrenzing van een bouwwerk moet ten opzichte van de zijdelingse grens van het erf zodanig zijn gelegen dat tussen dat bouwwerk en de op het aangrenzende erf aanwezige bebouwing geen tussenruimten ontstaan die:
  - a. vanaf de hoogte van het erf tot 2,2 meter daarboven minder dan 1 meter breed zijn;
  - b. niet toegankelijk zijn.
2. In afwijking van het bepaalde onder 1.a mogen de hoogte en breedte kleiner zijn, mits er voldoende mogelijkheid aanwezig is voor reiniging en onderhoud van de vrij te laten ruimte.



## **Artikel 15    Algemene gebruiksregels**

Tot een gebruik in strijd met dit bestemmingsplan 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 grondspegie, afval, puin, grind of brandstoffen, anders dan in verband met het normale onderhoud of ter verwezenlijking van de bestemming;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor de uitoefening van een automaten / amusementshal;
- d. het wonen in een verplaatsbaar gebouw;
- e. het gebruik van een bestaande woning als meer dan één zelfstandige woning, met uitzondering van het gebruik voor een meergeneratiewoning.

## **Artikel 16 Algemene aanduidingsregels**

### **16.1 geluidzone - industrie**

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' mogen in afwijking van Hoofdstuk 2 geen nieuwe woningen worden gebouwd, geluidsgevoelige ruimtes worden ingericht of gronden in gebruik worden genomen waardoor die aangemerkt kunnen worden als een geluidsgevoelig object, tenzij:
  1. de geluidsgevoelige ruimten binnen de contouren van een bestaand woongebouw of hoofdgebouw of de contouren van bestaande geluidsgevoelige ruimten in een ander geluidsgevoelig object worden gerealiseerd of;
  2. de geluidsbelasting vanwege een industrieterrein op de gevels van de woning of de geluidsgevoelige ruimte niet hoger zal zijn dan geldende voorkeursgrenswaarde of;
  3. de geluidsbelasting vanwege een gezoneerd industrieterrein op de gevels van de woning of de geluidsgevoelige ruimte niet hoger zal zijn dan een vastgestelde hogere grenswaarde of Maximaal Toelaatbare Gevelbelasting.
- b. Het bevoegd gezag is bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van sub a ten behoeve van de bouw of uitbreiding van een woning of ander geluidsgevoelig object, met inachtneming van het volgende:
  1. de geluidsbelasting op de gevels van geluidsgevoelige objecten zal niet hoger worden dan een vastgestelde hogere grenswaarde.

### **16.2 geluidzone - weg 1**

- a. Voor een woning of geluidsgevoelig object ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - weg 1' is op de gevel een geluidsbelasting van 53 dB van toepassing vanwege het gemotoriseerd wegverkeer.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - weg 1' mogen geluidsgevoelige objecten pas in gebruik worden genomen als wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde dan wel een vastgestelde hogere grenswaarde.
- c. Deze regels zijn niet van toepassing op bestaande geluidsgevoelige objecten of geluidsgevoelige objecten waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend.
- d. Het bevoegd gezag is bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van sub a ten behoeve van een lagere geluidsbelasting op de gevel van een woning of geluidsgevoelig object indien hiervoor een nader akoestisch onderzoek heeft plaatsgevonden waaruit blijkt dat de waarde lager kan zijn.

### **16.3 geluidzone - weg 2**

- a. Voor een woning of geluidsgevoelig object ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - weg 2' is op de gevel een geluidsbelasting van 58 dB van toepassing vanwege het gemotoriseerd wegverkeer.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - weg 2' mogen geluidsgevoelige objecten pas in gebruik worden genomen als wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde dan wel een vastgestelde hogere grenswaarde.
- c. Deze regels zijn niet van toepassing op bestaande geluidsgevoelige objecten of geluidsgevoelige objecten waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend.
- d. Het bevoegd gezag is bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van sub a ten behoeve van een lagere geluidsbelasting op de gevel van een woning of geluidsgevoelig object indien hiervoor een nader akoestisch onderzoek heeft plaatsgevonden waaruit blijkt dat de waarde lager kan zijn.

## **Artikel 17    Algemene afwijkingsregels**

### **17.1   Afwijkingsbevoegdheid**

Voor zover zulks niet op grond van een andere bepaling van de regels kan worden toegestaan, kunnen burgemeester en wethouders bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels van het plan:

- a. van de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot maximaal 10% van die maten, afmetingen en percentages en/of van de bij recht in de regels en/of op de verbeelding gegeven maten en afmetingen tot maximaal 1 meter;
- b. voor aanpassing in geringe mate van het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de bouwhoogte van gebouwen in verband met een hoger peil:
  1. met maximaal 1 meter;
  2. teneinde de hoogte van de begane grondvloer in overeenstemming te brengen met omringende bebouwing;
  3. teneinde voldoende drooglegging te creëren ten opzichte van de grondwaterspiegel;
- d. de maten en eigenschappen van gebouwen en bouwwerken:
  1. ten behoeve van de onderlinge architectonische afstemming van op hetzelfde bouwperceel gelegen gebouwen, mits:
    - de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen niet meer gaat bedragen dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
    - de voor gebouwen toegestane oppervlakte met niet meer dan 15% wordt overschreden;
  2. ten behoeve van een welstandstechnisch beter verantwoord gebouw of gebouwenensemble, indien:
    - zonder de afwijking niet of moeilijk aan redelijke eisen van welstand zou kunnen worden voldaan;
    - de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen niet meer gaat bedragen dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
    - de voor gebouwen toegestane oppervlakte met maximaal 15% wordt overschreden;
- e. voor overschrijding van de bouw- en/of maatvoeringsgrenzen:
  1. indien een meetverschil of de situatie ter plekke daartoe aanleiding geeft;
  2. ten behoeve van stoepen, toegangen, portieken, hellingbanen, buitentrappen, terrassen, erkers, balkons, luifels, hijsinrichtingen, lift- en trappenhuizen alsmede naar de aard vergelijkbare delen van bouwwerken;
- f. voor overschrijding van de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en buitentrappen, mits:
  1. de oppervlakte van de vergroting maximaal 25 m<sup>2</sup> bedraagt;
  2. deze bouwhoogte met maximaal 25% wordt overschreden;
- g. een minimale afstand van aan- en uitbouwen en bijgebouwen en overkappingen tot het voorerf ten behoeve van het bouwen dichterbij of op het voorerf;
- h. een voorgeschreven afstandsmaat ten opzichte van de zijdelingse en achterste perceelgrens ten behoeve van het bouwen tot op de perceel-grens, mits:
  1. zich op het perceel geen andere reële mogelijkheden voordoen of de strijdigheid voortkomt uit een afwijkende vorm van het bouwperceel;
  2. de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- i. voor het oprichten van kleine, niet voor bewoning bestemde, gebouwtjes voor zakelijke doeleinden, zoals kiosken en naar aard en omvang daarmee gelijk te stellen gebouwtjes, met een maximale inhoud van 50 m<sup>3</sup>;
- j. voor het oprichten van bouwwerken van openbaar nut, zoalsabri's, telefooncellen,

ontwerp

- transformatorhuisjes, gasreducerstations en daarmee gelijk te stellen bouwwerken met een maximale inhoud van 200 m<sup>3</sup>;
- k. voor het oprichten van containers voor het inzamelen van huishoudelijke afvalstoffen, als bedoeld in artikel 1.1., eerste lid, Wet milieubeheer, met een maximale inhoud van 200 m<sup>3</sup>, met dien verstande dat voor ondergrondse containers geen maatvoeringsbependingen gelden;
  - l. voor het realiseren van voorzieningen ten behoeve van de verkeers- en waterinfrastructuur;
  - m. het realiseren van visstoepen, te-water-laatplaatsen voor vaartuigen, waterinnamepunten ten behoeve van brandweer en landbouw en daarmee gelijk te stellen voorzieningen;
  - n. voor het bouwen van een collector voor warmteopwekking of een paneel voor elektriciteitsopwekking op een dak van een bouwwerk;
  - o. voor het oprichten van bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals vlaggenmasten, reclame-uitingen tot een maximale bouwhoogte van 6 meter, gedenktekens, beeldhouwwerken en andere kunstuitingen;
  - p. voor het innemen van een standplaats voor straathandel;
  - q. voor het oprichten van geluidwerende voorzieningen met een bouwhoogte van maximaal 4 meter;
  - r. voor overschrijding van de toegestane bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 10 meter vanaf peil, met dien verstande dat voor reclame-uitingen een maximale bouwhoogte van 6 meter geldt;
  - s. voor overschrijding van de toegestane bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, tot maximaal 40 meter vanaf peil;
  - t. het houden van terugkerende strijdige evenementen, onder de volgende voorwaarden:
    - 1. een evenement mag per keer niet langer duren dan 2 weken;
    - 2. op een locatie mogen ten hoogste 6 evenementen per kalenderjaar plaatsvinden, met een gezamenlijke duur van niet meer dan 30 dagen;
    - 3. de opbouw en de afbraak van eventuele tijdelijke bouwwerken ten behoeve van een evenement moet plaatsvinden in een periode van niet meer dan 30 dagen;
    - 4. het evenement mag niet tot gevolg hebben dat de gronden en/of opstallen na afloop van het evenement ongeschikt zijn voor gebruik conform de geldende bestemming.

## **17.2 Voorwaarden voor afwijken**

Afwijken van de regels met toepassing van lid 17.1 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 18      Overgangsrecht**

#### **18.1      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.

#### **18.2      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 19 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het uitwerkingsplan De Zeilen fase 2.

# **Bijlagen bij de regels**

## Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten

SBI-code	SBI-code 2008	nr.	omschrijving	cat.
01	01	-	<b>landbouw en dienstverlening t.b.v. de landbouw</b>	
014	016	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: 2 b.o. <= 500 m <sup>2</sup>	
014	016	3	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: 3.1 b.o. > 500 m <sup>2</sup>	
15	10, 11	-	<b>vervaardiging van voedingsmiddelen en dranken</b>	
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 <sup>2</sup>	3.2
151	101	5	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 1000 m <sup>2</sup>	3.1
151	101	6	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 200 m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	4.2
152	102	5	- verwerken anderszins: p.o. <= 1000 m <sup>2</sup>	3.2
152	102	6	- verwerken anderszins: p.o. <= 300 m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	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

ontwerp

gemeente Groningen - bestemmingsplan De Zeilen fase 2

264



1532, 1533	1032, 1039	3	- met koolsoorten	3.2	
1532, 1533	1032, 1039	4	- met drogerijen	4.2	
1532, 1533	1032, 1039	5	- met uienconservering (zoutinleggerij)	4.2	
1541	104101	0	Vervaardiging van ruwe plantaardige en dierlijke oliën en vetten:		
1541	104101	1	- p.c. < 250.000 t/j	4.1	
1541	104101	2	- p.c. >= 250.000 t/j	4.2	Z
1542	104102	0	Raffinage van plantaardige en dierlijke oliën en vetten:		
1542	104102	1	- p.c. < 250.000 t/j	4.1	
1542	104102	2	- p.c. >= 250.000 t/j	4.2	Z
1543	1042	0	Margarinefabrieken:		
1543	1042	1	- p.c. < 250.000 t/j	4.1	
1543	1042	2	- p.c. >= 250.000 t/j	4.2	Z
1551	1052	0	Zuivelprodukten fabrieken:		
1551	1051	3	- melkprodukten fabrieken v.c. < 55.000 t/j	3.2	
1551	1051	4	- melkprodukten fabrieken v.c. >= 55.000 t/j	4.2	Z
1551	1051	5	- overige zuivelprodukten fabrieken	4.2	
1552	1052	1	Consumptie-ijsfabrieken: p.o. > 200 m <sup>2</sup>	3.2	
1552	1052	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m <sup>2</sup>	2	
1561	1061	0	Meelfabrieken:		
1561	1061	1	- p.c. >= 500 t/u	4.2	Z
1561	1061	2	- p.c. < 500 t/u	4.1	
1561	1061		Grutterswarenfabrieken	4.1	
1562	1062	0	Zetmeelfabrieken:		
1562	1062	1	- p.c. < 10 t/u	4.1	
1562	1062	2	- p.c. >= 10 t/u	4.2	Z
1571	1091	0	Veevoerfabrieken:		
1571	1091	3	- drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoeder) cap. < 10 t/u water	4.2	
1571	1091	5	- mengvoeder, p.c. < 100 t/u	4.1	
1571	1091	6	- mengvoeder, p.c. >= 100 t/u	4.2	Z
1572	1092		Vervaardiging van voer voor huisdieren	4.1	
1581	1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:		
1581	1071	1	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van 2 charge-ovens		
1581	1071	2	- v.c. >= 7500 kg meel/week	3.2	

ontwerp

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 <sup>2</sup>	3.2	
1584	10821	4	- Suikerwerkfabrieken met suiker branden	4.2	
1584	10821	5	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. > 200 m <sup>2</sup>	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	-	<b>verwerking van tabak</b>		
160	120		Tabakverwerkende industrie	4.1	
17	13	-	<b>vervaardiging van textiel</b>		
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	

ontwerp

1751	1393		Tapijt-, kokos- en vloermattenfabrieken	4.1	
176, 177	139, 143		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	3.1	
18	14	-	<b>vervaardiging van kleding; bereiden en verven van bont</b>		
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	-	<b>vervaardiging van leer en lederwaren (excl. kleding)</b>		
191	151, 152		Lederfabrieken	4.2	
192	151		Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	3.1	
193	152		Schoenenfabrieken	3.1	
20	16	-	<b>houtindustrie en vervaardiging artikelen van hout, riet, kurk e.d.</b>		
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 artikelen van hout	overige 3.2	
203, 204, 205	162	1	Timmerwerf fabrieken, vervaardiging artikelen van hout, p.o. < 200 m <sup>2</sup>	overige 3.1	
21	17	-	<b>vervaardiging van papier, karton en papier- en kartonwaren</b>		
2111	1711		Vervaardiging van pulp	4.1	
2112	1712	0	Papier- en kartonfabrieken:		
2112	1712	1	- p.c. < 3 t/u	3.1	
2112	1712	2	- p.c. 3 - 15 t/u	4.1	Z
2112	1712	3	- p.c. >= 15 t/u	4.2	Z
212	172		Papier- en kartonwarenfabrieken	3.2	
2121.2	17212	0	Golfkartonfabrieken:		
2121.2	17212	1	- p.c. < 3 t/u	3.2	
2121.2	17212	2	- p.c. >= 3 t/u	4.1	Z

ontwerp

22	58	-	<b>uitgeverijen, drukkerijen en reproductie van opgenomen media</b>	
2221	1811		Drukkerijen van dagbladen	3.2
2222	1812		Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	3.2
23	19	-	<b>aardolie-/steenkoloverwerk. ind.</b>	
2320.2	19202	A	Smeeroliën- en vettenfabrieken	3.2
2320.2	19202	B	Recyclingbedrijven voor afgewerkte olie	4.2
2320.2	19202	C	Aardolieproduktenfabrieken n.e.g.	4.2
24	20	-	<b>vervaardiging van chemische produkten</b>	
2411	2011	0	Vervaardiging van industriële gassen:	
2412	2012		Kleur- en verfstoffenfabrieken	4.1
2413	2012	0	Anorg. chemische grondstoffenfabrieken:	
2413	2012	1	- niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	4.2
2414.1	20141	A0	Organ. chemische grondstoffenfabrieken:	
2414.1	20141	A1	- niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	4.2
2414.1	20141	B0	Methanolfabrieken:	
2414.1	20141	B1	- p.c. < 100.000 t/j	4.1
2414.1	20141	B2	- p.c. >= 100.000 t/j	4.2
2414.2	20149	0	Vetzuren en alkanolenfabrieken (niet synth.):	
2414.2	20149	1	- p.c. < 50.000 t/j	4.2
242	202	0	Landbouwchemicaliënfabrieken:	
243	203		Verf, lak en vernisfabrieken	4.2
2441	2120	0	Farmaceutische grondstoffenfabrieken:	
2441	2110	1	- p.c. < 1.000 t/j	4.2
2442	2120	0	Farmaceutische produktenfabrieken:	
2442	2120	1	- formulering en afvullen geneesmiddelen	3.1
2451	2041		ZEEP-, was- en reinigingsmiddelenfabrieken	4.2
2452	2042		Parfumerie- en cosmeticafabrieken	4.2
2462	2052	0	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:	
2462	2052	1	- zonder dierlijke grondstoffen	3.2
2464	205902		Fotochemische produktenfabrieken	3.2
2466	205903	A	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	3.1
2466	205903	B	Overige chemische produktenfabrieken n.e.g.	4.1
247	2060		Kunstmatige synthetische garen- en vezelfabrieken	4.2

ontwerp

25	22	-	<b>vervaardiging van producten van rubber en kunststof</b>	
2511	221101		Rubberbandenfabrieken	4.2
2512	221102	0	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:	
2512	221102	1	- vloeropp. < 100 m <sup>2</sup>	3.1
2512	221102	2	- vloeropp. >= 100 m <sup>2</sup>	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	-	<b>vervaardiging van glas, aardewerk, cement-, kalk- en gipsprodukten</b>	
261	231	0	Glasfabrieken:	
261	231	1	- glas en glasprodukten, p.c. < 5.000 t/j	3.2
261	231	2	- glas en glasprodukten, p.c. >= 5.000 t/j	4.2
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
2662	2362		Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken	3.2
2663, 2664	2363, 2364	0	Betonmortelcentrales:	

ontwerp

gemeente Groningen - bestemmingsplan De Zeilen fase 2

269

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:		
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 <sup>2</sup>	3.2	
267	237	2	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. <= 3.1 2.000 m <sup>2</sup>	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 productenfabrieken 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	-	<b>vervaardiging van metalen</b>		
272	241	0	Ijzeren- en stalenbuizenfabrieken:		
273	243	0	Draadtrekkerijen, koudbandwalsen en profielzetterijen:		
273	243	1	- p.o. < 2.000 m <sup>2</sup>	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:		

ontwerp

2753, 2754	2453, 2454	1	- p.c. < 4.000 t/j	4.2	
28	25, 31	-	<b>vervaard. en reparatie van produkten van metaal (excl. mach./transportmidd.)</b>		
281	251, 331	0	Constructiewerkplaatsen:		
281	251, 331	1	- gesloten gebouw	3.2	
281	251, 331	1a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m2	3.1	
281	251, 331	2	- in open lucht, p.o. < 2.000 m2	4.1	
281	251, 331	3	- in open lucht, p.o. >= 2.000 m2	4.2	Z
2821	2529, 3311	0	Tank- en reservoirbouwbedrijven:		
2821	2529, 3311	1	- p.o. < 2.000 m2	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 m2	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	
2851	2561, 3311	9	- galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen ed)	3.2	
2852	2562, 3311	1	Overige metaalbewerkende industrie	3.2	
2852	2562, 3311	2	Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. <200m2	3.1	
287	259, 331	A0	Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:		
287	259, 331	A1	- p.o. < 2.000 m2	4.1	
287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.	3.2	

ontwerp

287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; inpandig, p.o. <200 m2	3.1	
29	27, 28, 33	-	<b>vervaardiging van machines en apparaten</b>		
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	-	<b>vervaardiging van kantoormachines en computers</b>		
30	26, 28, 33	A	Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie	2	
31	26, 27, 33	-	<b>vervaardiging van over. elektr. machines, apparaten en benodigd.</b>		
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	-	<b>vervaardiging van audio-, video-, telecom-apparaten en -benodigd</b>		
321	t/m 261, 263,		Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d.	3.1	
323	264, 331				
3210	2612		Fabrieken voor gedrukte bedrading	3.1	
33	26, 32, 33	-	<b>vervaardiging van medische en optische apparaten en instrumenten</b>		
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	2	
34	29	-			
34	29		<b>vervaardiging van auto's, aanhangwagens en opleggers</b>		
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	

ontwerp



3420.2	29202		Aanhangwagen- en opleggerfabrieken	4.1	
343	293		Auto-onderdelenfabrieken	3.2	
35	30	-	<b>vervaardiging van transportmiddelen (excl. auto's, aanhangwagens)</b>		
351	301, 3315	0	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:		
351	301, 3315	1	- houten schepen	3.1	
351	301, 3315	2	- kunststof schepen	3.2	
351	301, 3315	3	- metalen schepen < 25 m	4.1	
352	302, 317	0	Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen:		
352	302, 317	1	- algemeen	3.2	
352	302, 317	2	- met proefdraaien van verbrandingsmotoren >= 1 MW	4.2	Z
353	303,3316	0	Vliegtuigbouw en -reparatiebedrijven:		
353	303, 3316	1	- zonder proefdraaien motoren	4.1	
354	309		Rijwiel- en motorrijwielafabrieken	3.2	
355	3099		Transportmiddelenindustrie n.e.g.	3.2	
36	31	-	<b>vervaardiging van meubels en overige goederen n.e.g.</b>		
361	310	1	Meubelfabrieken	3.2	
361	9524	2	Meubelstoffeerderijen 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	-	<b>voorbereiding tot recycling</b>		
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	-	<b>productie en distrib. van stroom, aardgas, stoom en warm water</b>		
40	35	A0	Elektriciteitsproductiebedrijven (electrisch vermogen >= 50 MWe)		

ontwerp

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 elektrisch 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, transformatorvermogen:	met	
40	35	C1	- < 10 MVA		2
40	35	C2	- 10 - 100 MVA		3.1
40	35	C3	- 100 - 200 MVA		3.2
40	35	C4	- 200 - 1000 MVA		4.2 Z
40	35	D0	Gasdistributiebedrijven:		
40	35	D1	- gascompressorstations vermogen < 100 MW		4.2
40	35	D5	- gasontvang- en -verdeelstations, cat. D		3.1
40	35	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:		
40	35	E1	- stadsverwarming		3.2
41	36	-	<b>winning en ditributie van water</b>		
41	36	A0	Waterwinning-/ bereiding- bedrijven:		
41	36	A2	- bereiding met chloorbleekloog e.d. en/of straling		3.1
41	36	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:		
41	36	B1	- < 1 MW		2
41	36	B2	- 1 - 15 MW		3.2
41	36	B3	- >= 15 MW		4.2
45	41, 42, 43	-	<b>bouwnijverheid</b>		
45	41, 42, 43	0	Bouwbedrijven algemeen: b.o. > 2.000 m <sup>2</sup>		3.2
45	41, 42, 43	1	- bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m <sup>2</sup>		3.1
45	41, 42, 43	2	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m <sup>2</sup>		3.1
45	41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m <sup>2</sup>		

50	45, 47	-	<b>handel/reparatie van auto's, motorfietsen; benzineservicestations</b>		
501, 502, 504	451, 454	452,	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	en 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	-	<b>groothandel en handelsbemiddeling</b>		
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 Z
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	en 3.1	
5132, 5133	4632, 4633		Grth in vlees, vleeswaren, zuivelproducten, eieren, spijsoliën	3.1	
5134	4634		Grth in dranken		2
5135	4635		Grth in tabaksproducten		2
5136	4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk		2
5137	4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen		2
5138, 5139	4638, 4639		Grth in overige voedings- en genotmiddelen		2
514	464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen		2
5148.7	46499	0	Grth in vuurwerk en munitie:		
5148.7	46499	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton		2
5148.7	46499	2	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag 10 tot 50 ton		3.1
5148.7	46499	5	- munitie		2
5151.1	46711	0	Grth in vaste brandstoffen:		
5151.1	46711	1	- klein, lokaal verzorgingsgebied		3.1
5151.2	46712	0	Grth in vloeibare en gasvormige brandstoffen:		
5151.2	46712	1	- vloeistoffen, o.c. < 100.000 m3		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 m2		4.2

ontwerp

5152.2 /.3	46722, 46723		Grth in metalen en -halfabrikaten	3.2
5153	4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen:	
5153	4673	1	- algemeen: b.o. > 2000 m <sup>2</sup>	3.1
5153	4673	2	- algemeen: b.o. <= 2000 m <sup>2</sup>	2
5153.4	46735	4	zand en grind:	
5153.4	46735	5	- algemeen: b.o. > 200 m <sup>2</sup>	3.2
5153.4	46735	6	- algemeen: b.o. <= 200 m <sup>2</sup>	2
5154	4674	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:	
5154	4674	1	- algemeen: b.o. > 2.000 m <sup>2</sup>	3.1
5154	4674	2	- algemeen: b.o. < = 2.000 m <sup>2</sup>	2
5155.1	46751		Grth in chemische produkten	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 <sup>2</sup>	3.2
5157	4677	1	- autosloperijen: b.o. <= 1000 m <sup>2</sup>	3.1
5157.2/3	4677	0	Overige groothandel in afval en schroot: b.o. > 1000 m <sup>2</sup>	3.2
5157.2/3	4677	1	- overige groothandel in afval en schroot: b.o. <= 1000 m <sup>2</sup>	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	-	<b>vervoer over land</b>	
6021.1	493		Bus-, tram- en metrostations en -remises	3.2
6023	493		Touringcarbedrijven	3.2
6024	494	0	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. > 1000 m <sup>2</sup>	3.2
6024	494	1	- Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b.o. <= 1000 m <sup>2</sup>	3.1
603	495		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	2
63	52	-	<b>dienstverlening t.b.v. het vervoer</b>	
6311.1	52241	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. zeeschepen:	
6311.1	52241	2	- stukgoederen	4.2

ontwerp

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 <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	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	-	<b>post en telecommunicatie</b>	
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	2
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	1
71	77	-	<b>verhuur van transportmiddelen, machines, andere roerende goederen</b>	
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	-	<b>computerservice- en informatietechnologie</b>	
72	62	A	Computerservice- informatietechnologie-bureau's e.d.	en 1
72	58, 63	B	Datacentra	2
73	72	-	<b>Speur- en ontwikkelingswerk</b>	
731	721		Natuurwetenschappelijk speur- ontwikkelingswerk	en 2
74	63,69 t/m - 71,73,74,77,7 8,80 t/m 82	-	<b>overige zakelijke dienstverlening</b>	
747	812		Reinigingsbedrijven voor gebouwen	3.1
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	2

ontwerp

7484.3	82991		Veilingen voor landbouw- en visserijproducten	4.1	
75	84	-	<b>openbaar bestuur, overheidsdiensten, sociale verzekeringen</b>		
7525	8425		Brandweerkazernes	3.1	
80	85	-	<b>onderwijs</b>		
85	85.53		Auto- en motorrij scholen	2	
90	37, 38, 39	-	<b>milieudienstverlening</b>		
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	Z
9001	3700	B	rioolgemalen	2	
9002.1	381	A	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	3.1	
9002.1	381	B	Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	3.1	
9002.1	381	C	Vuiloverslagstations	4.2	
9002.2	382	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:		
9002.2	382	A2	- kabelbranderijen	3.2	
9002.2	382	A4	- pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	3.1	
9002.2	382	A5	- oplosmiddel terugwinning	3.2	
9002.2	382	A6	- afvalverbrandingsinrichtingen, thermisch vermogen > 75 MW	4.2	Z
9002.2	382	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	2	
9002.2	382	B	Vuilstortplaatsen	4.2	
9002.2	382	C0	Composteerbedrijven:		
9002.2	382	C3	- belucht v.c. < 20.000 ton/jr	3.2	
9002.2	382	C4	- belucht v.c. > 20.000 ton/jr	4.1	
9002.2	382	C5	- GFT in gesloten gebouw	4.1	
92	59	-	<b>Cultuur, sport en recreatie</b>		
921, 922	591, 592, 601, 602		Studio's (film, TV, radio, geluid)	2	
93	96	-	<b>overige dienstverlening</b>		
9301.1	96011	A	Wasserijen en strijkinrichtingen	3.1	
9301.1	96011	B	Tapijtreinigingsbedrijven	3.1	

ontwerp

9301.2	96012		Chemische wasserijen en ververijen	2
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	2
9303	9603	0	Begrafenisondernemingen	1

### **Verklaring gebruikte afkortingen**

-	niet van toepassing of niet relevant	
<	kleiner dan	u. uur
>=	groter dan of gelijk aan	d. dag
cat.	categorie	w. week
e.d.	en dergelijke	j. jaar
kl.	klasse	Z zoneringsplichtig
n.e.g.	niet elders genoemd	
o.c.	opslagcapaciteit	
p.c.	produktiecapaciteit	
p.o	produktieoppervlak	
v.c.	verwerkingscapaciteit	





## Bijlage 2 Staat van bedrijfsactiviteiten wonen-werken

SBI-cod e	SBI-code 2008	omschrijving	cat.
182	141	Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	2
221	581	Uitgeverijen (kantoren)	1
2222.6	18129	Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	2
2223	1814	Grafische afwerking	1
2223	1814	Binderijen	2
2224	1813	Grafische reproductie en zetten	2
2225	1814	Overige grafische activiteiten	2
223	182	Reproductiebedrijven opgenomen media	1
362	321	Fabricage van munten, sieraden e.d.	2
363	322	Muziekinstrumentenfabrieken	2
511	461	Handelsbemiddeling (kantoren)	1
527	952	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	1
61, 62	50, 51	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	1
6322, 6323	5222	Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	1
633	791	Reisorganisaties	1
634	5229	Expediteurs, cargadoors (kantoren)	1
642	61	Telecommunicatiebedrijven	1
65, 67	66, 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, 8623	8622, Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	1

ontwerp

853	88.91.1	Kinderopvang	
921, 922	591, 592, 601, 602	Studio's (film, TV, radio, geluid)	2
9234	8552	Muziek- en balletscholen	2
9251, 9252	9101, 9102	Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	1
9302	9602	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	1
9305	9603	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	1

### **Verklaring gebruikte afkortingen**

n.e.g. niet elders genoemd

## Eindnoten

1. Deze bodemkwaliteitskaart is onderdeel van het MER. Zie paragraaf 4.1. Het MER is te raadplegen op:  
<https://www.meerstad.eu/documenten-en-procedures/bestemmingsplan-meerstad-midden-west/>

**Gemeente Groningen**

Gedempte Zuiderdiep 98  
Postbus 7081  
9701 JB Groningen  
050 367 81 11