

Bestemmingsplan
Veegplan 2019
versie vastgesteld

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
Hoofdstuk 2 Beschrijving wijzigingen per bestemmingsplan	9
Hoofdstuk 3 Juridische toelichting	29
Hoofdstuk 4 Informatie en overleg	35
Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid / exploitatie	37
Regels	39
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	41
Artikel 1 Begrippen	41
Artikel 2 Wijze van meten	43
Artikel 3 Uitmetingsverschillen	44
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	45
Artikel 4 Bestemmingsplan Binnenstad	45
Artikel 5 Bestemmingsplan Binnenstad-oost 2012	46
Artikel 6 Bestemmingsplan Buitengebied (vml. gemeente Ten Boer)	47
Artikel 7 Bestemmingsplan De Hunze / van Starckenborgh	48
Artikel 8 Bestemmingsplan Dorpskern Ten Boer	49
Artikel 9 Bestemmingsplan EHS en recreatieterrein zuidoostzijde Paterswoldsemeer	51
Artikel 10 Bestemmingsplan Hoogkerk-Gravenburg	52
Artikel 11 Bestemmingsplan Hoogkerk-zuid 2016	53
Artikel 12 Bestemmingsplan Hortusbuurt - Noorderplantsoen	54
Artikel 13 Bestemmingsplan Meerstad-Midden West	58
Artikel 14 Bestemmingsplan Schildersbuurt	66
Artikel 15 Uitwerkingsplan De Zeilen fase 1	67
Artikel 16 Uitwerkingsplan Groenewei	68
Artikel 17 Verkeer - Eendrachtskade ZZ	70
Artikel 18 Wonen - Van Ruysdaelstraat 77-85	71
Hoofdstuk 3 Algemene regels	74
Artikel 19 Algemene bouwregels	74
Artikel 20 Verwijzing naar beleidsregels	75
Artikel 21 Anti-dubbeltelregel	76
Artikel 22 Algemene gebruiksregels	77
Artikel 23 Algemene afwijkingsregels	78
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	81
Artikel 24 Overgangsrecht	81

Artikel 25	Slotregel	82
Bijlagen bij de regels		83
Bijlage 1	Staat van bedrijfsactiviteiten wonen-werken	85

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

In de afgelopen jaren is door de gemeenteraad een groot aantal bestemmingsplannen vastgesteld. Deze plannen zijn vervolgens in werking getreden en vigerend geworden. Tijdens het werken met deze plannen is geconstateerd dat er in een aantal plannen juridische, tekentechnische en redactionele onvolkomenheden voorkomen en dat er relatief kleine wijzigingen gewenst zijn in regels en / of verbeelding. Die worden in dit plan hersteld c.q. aangebracht. Het gaat dan in hoofdzaak om de volgende zaken:

- het in overeenstemming met elkaar brengen van daadwerkelijk aanwezige functies op een perceel en de verbeelding
- het opnemen en / of wijzigen van bestemmingen, bouwvlakken en maatvoeringen
- het aanpassen en / of corrigeren van (delen van) regels.

De aanpassingen zijn zowel ambtshalve (bijvoorbeeld naar aanleiding van constatering bij het toetsen van aanvragen omgevingsvergunning) als afkomstig van burgers / eigenaren van percelen of ontwikkelaars van bouwplannen.

De aanpassingen hebben deels de vorm van een partiële herziening van een bestemmingsplan, en deels bevat het veegplan zelf de wijziging. Dit wordt per onderdeel in hoofdstuk 2 van de toelichting aangegeven.

1.2 Begrenzing plangebied

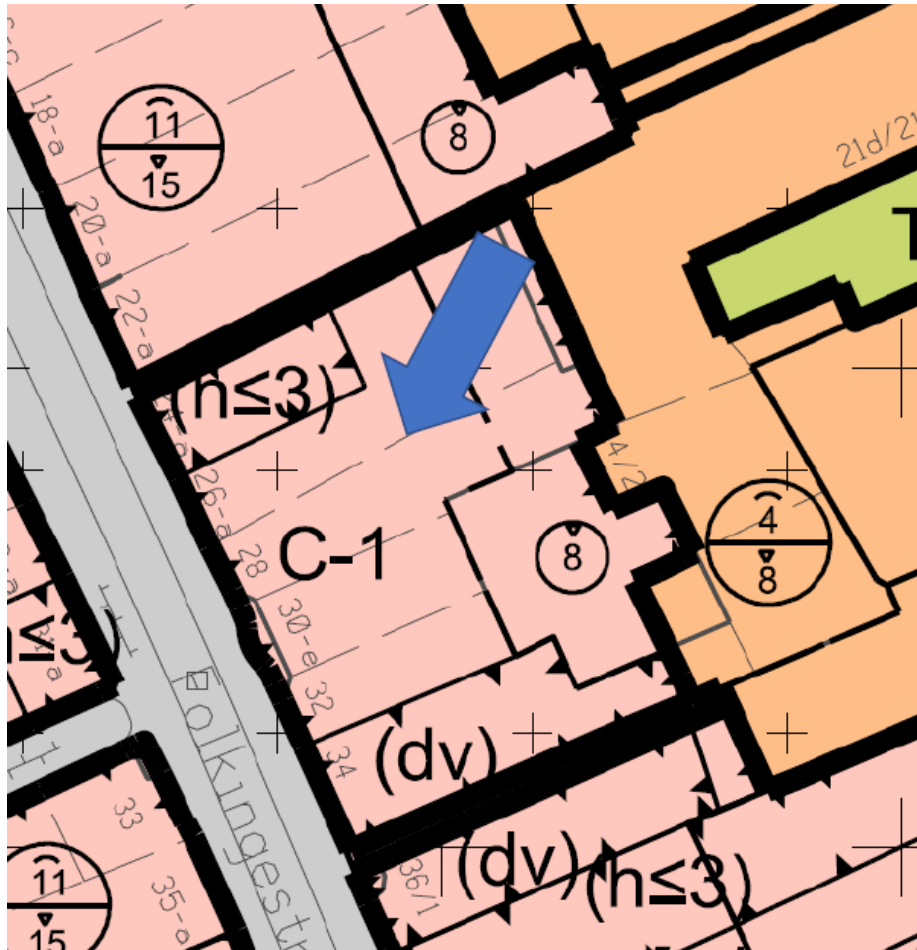
Het plangebied betreft (de delen van) de bestemmingsplannen zoals deze steeds per wijziging zijn aangegeven op de verbeelding en in de regels.

Hoofdstuk 2 Beschrijving wijzigingen per bestemmingsplan

2.1 Bestemmingsplan Binnenstad

Verbeelding

Ter plaatse van de adressen Folkingstraat 24 tot en met 34, waar de bestemming Centrum-1 geldt, ontbreekt in het bouwvlak aan de straatzijde een bouwmatrix met de toegestane goot- en bouwhoogte. Deze wordt op de verbeelding toegevoegd met goothoogte 11 meter en bouwhoogte 15 meter.



De wijziging is een partiële herziening van het bestemmingsplan Binnenstad.

Regels

In artikel 12.2.f (bestemming Verkeer-Verblijf) wordt opgenomen dat voor de onder artikel 12.1.l genoemde bouwwerken de bouwregels gelden zoals deze zijn opgenomen in de aangrenzende bestemmingen. Het gaat hierbij om de bouwregels voor aan de gevel aangebrachte reclame-uitingen, luifels en zonweringen voor zover deze zijn bevestigd aan de gevels van bebouwing direct grenzend aan de bestemming Verkeer - Verblijf.

De wijzigingen zijn een partiële herziening van het bestemmingsplan Binnenstad.

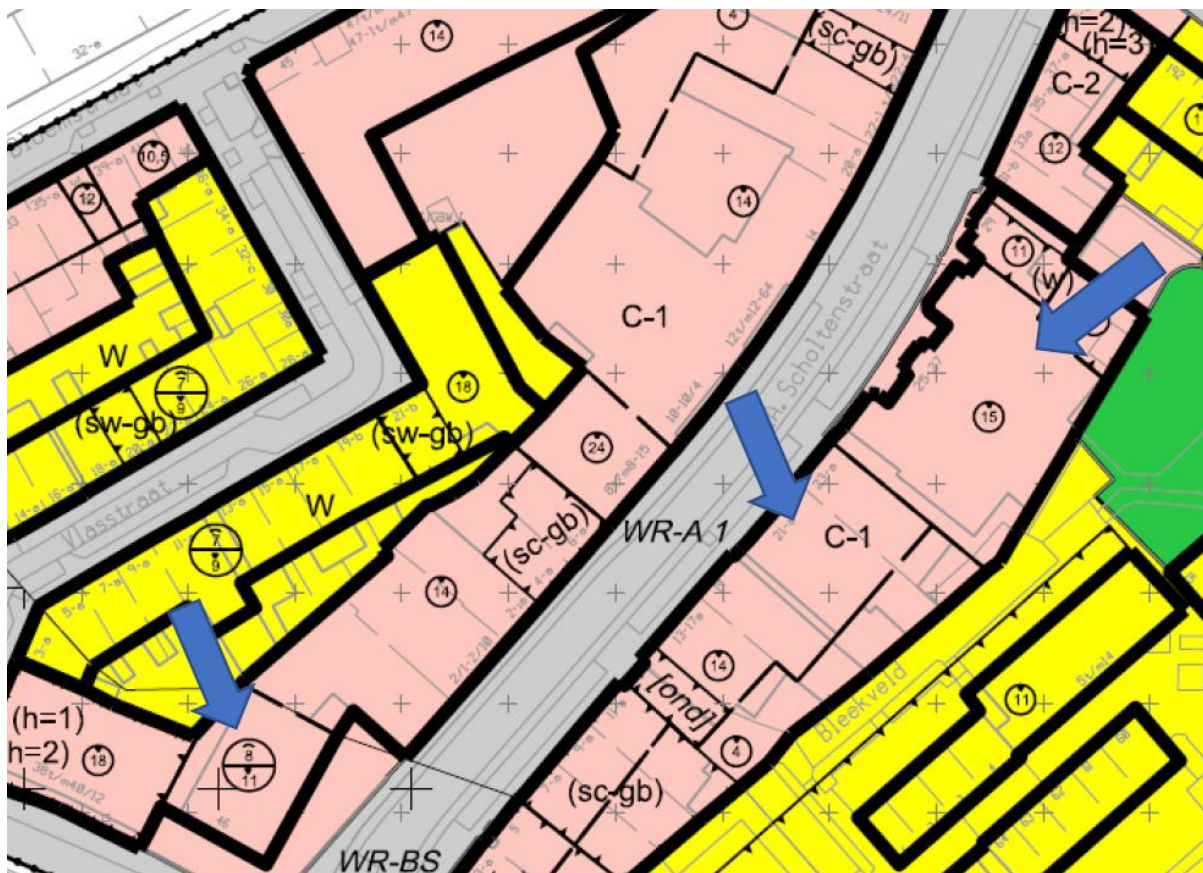
2.2 Bestemmingsplan Binnenstad-oost 2012

Verbeelding

1. W.A. Scholtenstraat 21: hier wordt, conform het bestaand gebruik, toegevoegd de functie-aanduiding 'verenigingsleven'.
2. W.A. Scholtenstraat 27: conform het bestaand gebruik wordt hier de functie-aanduiding 'religie' toegevoegd.
3. Turfsingel 46: hier wordt, conform het bestaand gebruik, de functie-aanduiding 'verenigingsleven' toegevoegd.

Regels

In de bestemmingsomschrijving van de bestemming Centrum-1 worden bovengenoemde functies toegevoegd met een verwijzing naar de betreffende functie-aanduidingen op de verbeelding.



De wijziging is een partiële herziening van het bestemmingsplan Binnenstad - Oost 2012.

2.3 Bestemmingsplan Buitengebied (vml. gemeente Ten Boer)

Op het adres B. Kuiperweg 22 Ten Post is een agrarisch bedrijf gevestigd. Ten tijde van de voorbereiding van het bestemmingsplan Buitengebied heeft de eigenaar een zienswijze ingediend met het verzoek de begrenzing van het agrarisch bouwvlak voor dit bedrijf aan te passen. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan is deze zienswijze door de gemeenteraad gehonoreerd. Helaas is de aanpassing daarna niet in het plan verwerkt. Deze omissie is nu in dit veegplan opgenomen. Onderstaand het aangepaste agrarisch bouwvlak (zwarte belijning).

vastgesteld

gemeente Groningen - bestemmingsplan Veegplan 2019



2.4 Bestemmingsplan De Hunze/Van Starckenborgh

Regels

In artikel 15 van dit bestemmingsplan wordt de aanleg, instandhouding en bescherming van bovengrondse hoogspanningsleidingen geregeld. Er is echter geen gebruiksregel opgenomen in deze bestemming zodat handhaving van de bestemming voor zover het het gebruik van de gronden betreft juridisch niet mogelijk is. Teneinde het gebruik te regelen en daarmee, indien nodig, de handhaving van de bestemming mogelijk te maken wordt artikel 15 aangevuld.

De wijziging is een partiële herziening van het bestemmingsplan De Hunze/Van Starckenborgh.

2.5 Bestemmingsplan Dorpskern Ten Boer

Regels

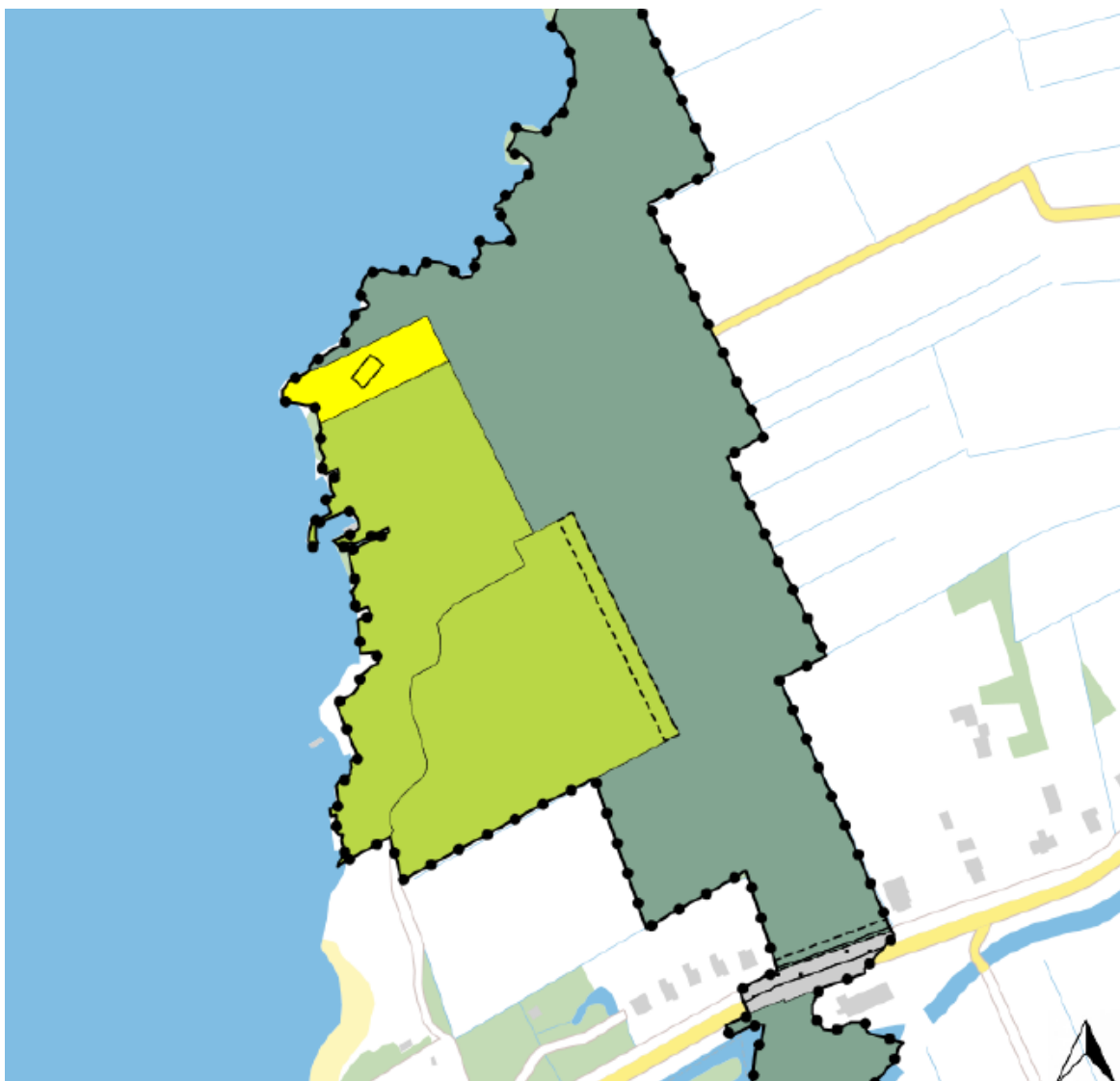
In artikel 20 zijn abusievelijk enkele foutieve verwijzingen opgenomen. Met dit artikel worden deze verwijzingen hersteld. Het betreft de verwijzingen naar het artikel om:

- het bouwen van vrijstaande woningen mogelijk te maken;
- het plat afdekken van woningen mogelijk te maken;
- het vergroten van de toegestane goot- en/of bouwhoogte met maximaal 4 meter mogelijk te maken.

De wijziging is een partiële herziening van het bestemmingsplan Dorpskern Ten Boer.

2.6 Bestemmingsplan EHS en recreatieterrein zuidoostzijde Paterswoldsemeer

Dit bestemmingsplan kent de bestemmingen Natuur, Verblijfsrecreatie - uit te werken en Wonen. In het deel dat is bestemd voor recreatie zijn inmiddels 3 van de 4 aangegeven locaties ontwikkeld. Daarmee is de maximum belasting wat betreft dagrecreatie op dit deel nabij de Meerweg bereikt. Ontwikkeling van het vierde deelgebied zou een onevenredige toename van de parkeerdruk en de verkeersintensiteit tot gevolg (kunnen) hebben. Het is daarom gewenst om deze locatie niet meer te ontwikkelen maar om die de natuurbestemming te geven. Dat voorkomt ook dat toekomstige recreatiewoningen zouden grenzen aan de nog aan te leggen ecologische verbindingszone. Dat is een wens van omwonenden, van de gemeente en van de provincie Groningen.



Om ongewenste ontwikkelingen te voorkomen, heeft de gemeenteraad van de voormalige gemeente Haren op 17 juli 2018 een voorbereidingsbesluit genomen voor het gebied dat op onderstaande afbeelding is weergegeven.



De bestemming van deze gronden wordt in dit Veegplan gewijzigd van Verblifsrecreatie - uit te werken in Natuur. De regels van deze bestemming zijn ondergebracht in artikel 3. Deze zullen dan ook van toepassing zijn op genoemd gebied. In dit veegplan kan dan ook worden volstaan met een wijziging van de verbeelding met een verwijzing naar artikel 3.

De wijziging is een partiële herziening van het bestemmingsplan EHS en recreatieterrein zuidoostzijde Paterswoldsemeer.

Deze wijziging van de bestemming "Recreatie-Verblifsrecreatie uit te werken" in de bestemming "Natuur" is tot stand gekomen in overleg met diverse instanties o.a. de provincie Groningen. Deze bestemmingswijziging is eerder aangekondigd in het op 24 september 2018 vastgestelde voorbereidingsbesluit voor dit terrein. In dit voorstel wordt gesproken over het faciliteren van een vaarverbinding. De bestemming Natuur in het bestemmingsplan Veegplan 2019 voorziet in water en waterhuishoudkundige doeleinden. Het is op grond van deze bestemming toegestaan om een waterloop te verbreden en mede te gebruiken als vaarverbinding tussen de betreffende percelen aan de Meerweg en het Paterswoldsemeer, één en ander in overleg met de gemeente en de provincie Groningen. Het betreffende terrein zal worden toegevoegd aan het NNN-gebied (Natuurnetwerk Nederland). Hiervoor is het noodzakelijk dat het terrein de bestemming Natuur verkrijgt. Het uitgangspunt is het behouden en beschermen van de landschappelijke en natuurlijke waarden in het gebied, één en ander zoals is aangegeven in de bestemming Natuur (zie ook artikel 9 van de planregels van dit veegplan). Daaraan ondergeschikt mag de waterloop worden gebruikt door de betreffende bewoners, zodat zij het Paterswoldsemeer kunnen bereiken vanaf hun perceel aan de Meerweg. De waterloop is niet bestemd voor recreatieve doeleinden, alleen als verbinding voor de betreffende bewoners. Het behoud, herstel en/of de ontwikkeling van natuurwetenschappelijke en landschappelijke waarden gericht op de ontwikkeling en instandhouding van de EHS is de primaire bestemming. De vaarverbinding kan worden gerealiseerd binnen de regels van de bestemming Natuur maar dient zodanig te worden gebruikt dat de landschappelijke en natuurwaarden niet onevenredig worden geschaad.

(Bovenstaande is opgenomen in reactie op de zienswijze van enkele eigenaren van percelen aan de Meerweg, die pleiten voor de bestemming Recreatie op de route voor de vaarverbinding).

De ontsluitingsweg aan de westrand van het nieuw bestemde deel blijft binnen de recreatiebestemming omdat een weg niet is toegestaan onder de bestemming Natuur.

2.7 Bestemmingsplan Hoogkerk - Gravenburg

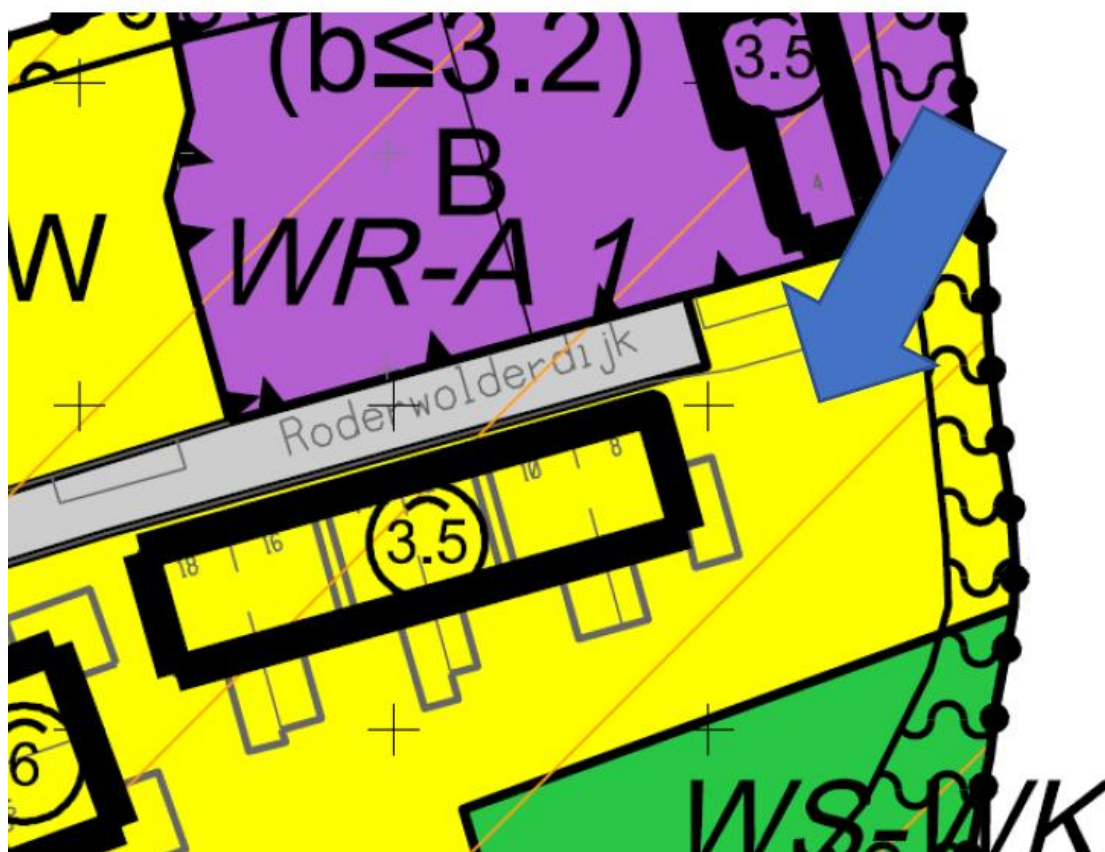
Regels

In artikel 22.1.3 van het bestemmingsplan Hoogkerk - Gravenburg is het gebruik van gebouwen als geluidgevoelig object binnen het gebied met de aanduiding 'geluidzone-industrie' aangemerkt als een met de bestemming strijdig gebruik. Abusievelijk is hierbij geen rekening gehouden met reeds aanwezige legale geluidgevoelige objecten. Derhalve zal artikel 22.1.3 op dit punt worden aangevuld.

De wijziging is een partiële herziening van het bestemmingsplan Hoogkerk - Gravenburg.

2.8 Bestemmingsplan Hoogkerk-zuid 2016

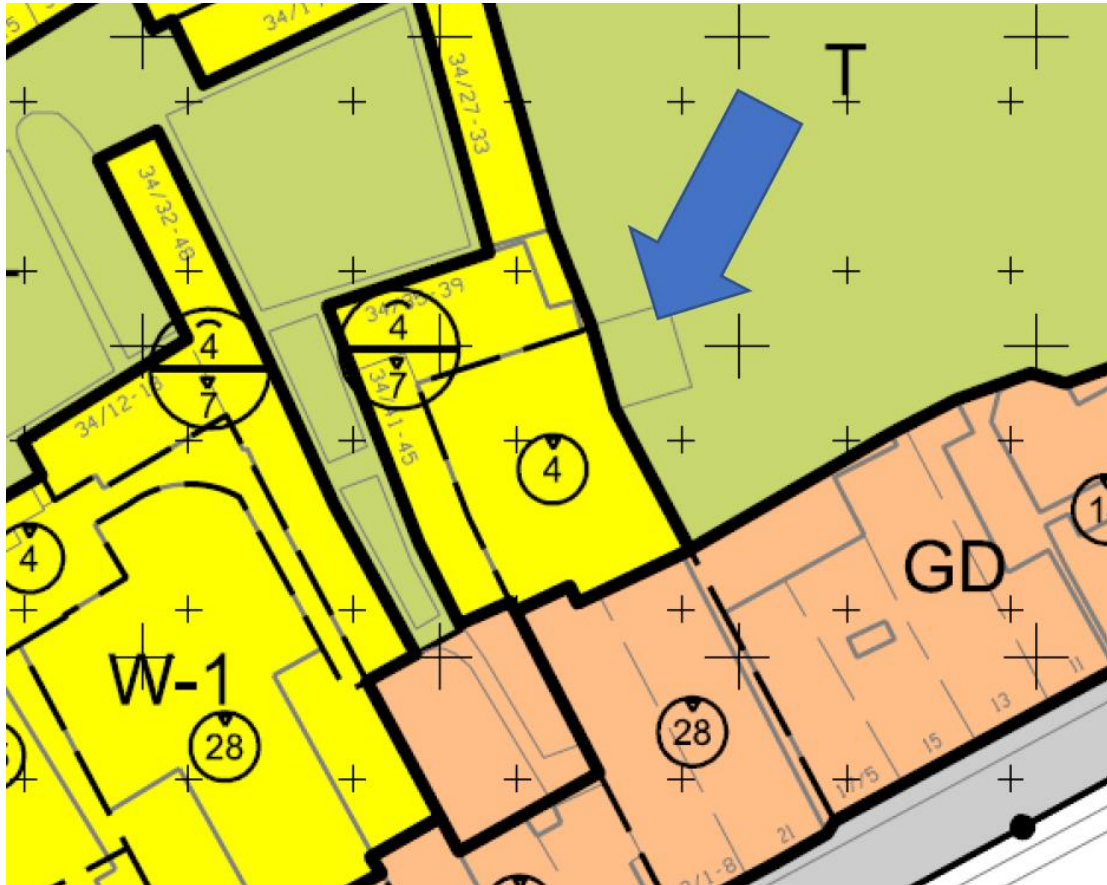
Aan de Roderwolderdijk bevindt zich een strook woningen met de huisnummers 18 tot en met 6. In het geldende bestemmingsplan Hoogkerk-zuid 2016 heeft nummer 6 abusievelijk geen bouwvlak gekregen en komt het pand ook niet voor op de ondergrond. Dit wordt nu toegevoegd, met een toegestane goothoogte van 3,5 meter.



De wijziging is een partiële herziening van het bestemmingsplan Hoogkerk-zuid 2016.

2.9 Bestemmingsplan Hortusbuurt - Noorderplantsoen

Achter de adressen Noorderhaven 3 tot en met 17 met de bestemming Gemengd bevindt zich een vrijwel onbebouwd terrein met de bestemming Tuin. Aan de westrand daarvan staat een gebouw, waarin zich een woning bevindt. De woning heeft abusievelijk geen woonbestemming gekregen. Die wordt nu wel op het gebouw gelegd, met een bouwvlak op de gevels van de woning en met een toegestane goothoogte van 3,5 meter en een bouwhoogte van 6 meter.



De wijziging is een partiële herziening van het bestemmingsplan Hortusbuurt - Noorderplantsoen.

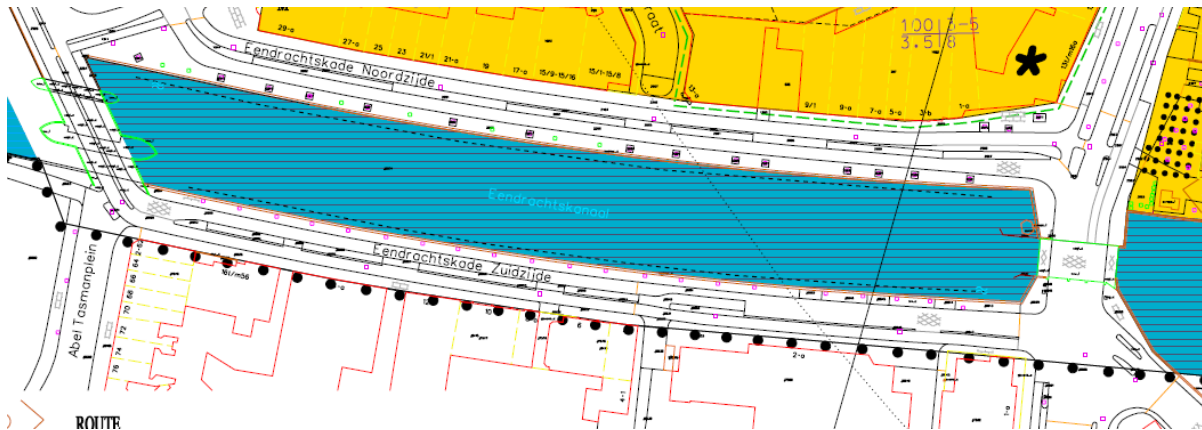
Naar aanleiding van een zienswijze van Tennet is in het bestemmingsplan Hortusbuurt-Noorderplantsoen bij de bestemming Bedrijf-Nutsvoorziening (artikel 5) het volgende aangepast:

Bij 5.1. onder a. de toevoeging: "schakelstation en overige".

Bij 5.2.3 onder b. is de hoogte veranderd van 6 naar 20 meter.

2.10 Bestemmingsplan Westerhaven e.o.

In het restant van dit bestemmingsplan uit 1999 heeft de Eendrachtskade Zuidzijde de bestemming Wegverkeer. Het is gewenst deze oude bestemming te actualiseren en digitaliseren. Er wordt nu de bestemming Verkeer gelegd. Het oude plan Westerhaven e.o. zal na deze aanpassing geheel zijn vervallen.



Het betreft hier een bestemming van het veegplan, die de naam Verkeer - Eendrachtsskade ZZ heeft gekregen.

2.11 Bestemmingsplan Kostverloren

Verbeelding en regels

De woningen aan de Jacob van Ruysdaelstraat 77 tot en met 85 vallen nog altijd onder het bestemmingsplan Kostverloren van 1953, met de bestemming 'Middenstandswoningbouw met 1 woning per pand (1 woonlaag)'. In 2006 werden de adressen onderdeel van het nieuwe bestemmingsplan Kostverloren, Zeeheldenbuurt en Badstratenbuurt. Maar door een procedurefout rondom een zienswijze werd dit planonderdeel vernietigd door de provincie Groningen. Het is gewenst deze oude bestemming te vervangen door een actuele en te digitaliseren. Dit ook omdat de aanwezige woningen deels buiten het bouwvlak staan zoals dat in het plan Kostverloren is aangegeven. De woonbestemming wordt nu op de woningen met tuinen gelegd, met een bouwgrans op de gevels van de woningen en een maximale bouwhoogte van 7 meter. Het oude plan Kostverloren zal na deze aanpassing geheel zijn vervallen.

Wat betreft de onderbouwing van deze bestemming wordt verwezen naar het bestemmingsplan Kostverloren, Zeeheldenbuurt en Badstratenbuurt en de wijzigingen die daarin zijn aangebracht door de volgende plannen:

- Woningsplitsing
- Facetherziening Parkeren
- Herziening Bestemmingsregels Wonen
- Herziening bestemmingsregels wonen 2.



fragment plankaart bestemmingsplan Kostverloren



de woningen Jacob van Ruysdaelstraat 77-85

Het betreft hier een bestemming van het veegplan, die de naam Wonen - Van Ruysdaelstraat 77-85 heeft gekregen.

2.12 Bestemmingsplan Meerstad - Midden West

Regels

Begripsbepalingen

In het bestemmingsplan Meerstad - Midden West worden enkele definities toegevoegd ten behoeve van de toetsing van bouwplannen voor de verschillende woningtypes in Meerstad. Dit zijn de begrippen: rijenwoning, twee-aaneen gebouwde woning en vrijstaande woning. Het begrip voorgevel wordt verbeterd. De overige begrippen worden door deze aanvullingen hernummerd.

artikel 21 t/m 25 Woongebied

In het bestemmingsplan zijn de regels voor het parkeren op grond van de beleidsregels parkeernormen van de gemeente vastgelegd in de algemene bouwregels. In lid 1.e van deze artikelen is een aanvullende eis opgenomen, nl. dat de parkeerplaats op eigen erf naast of achter het hoofdgebouw dient te worden gesitueerd. In veel gevallen is er echter geen ruimte voor een parkeerplaats op eigen erf naast of achter het hoofdgebouw. Daarom wordt deze eis geschrapt.

artikel 28.2.7.a Geluid

Dit onderdeel wordt aangevuld. Het bouwen van geluidgevoelige objecten moet niet alleen passen binnen een eventuele nog vast te stellen hogere grenswaarde, maar kan ook toegestaan worden op grond van een reeds eerder vastgestelde hogere grenswaarde. In het verleden zijn ten behoeve van de uitwerkingsplannen namelijk reeds hogere grenswaarden vastgesteld.

artikel 17, 18, 19 bestemmingen Water en nieuw artikel 20 Water - 4

Op verzoek van het waterschap Hunze en Aa's zijn de in het plan voorkomende waterbestemmingen nog eens onder de loep genomen. Resultaat is een aanpassing in de regels van de bestemmingen Water - 1 t/m 3 en een nieuwe bestemming Water - 4. Ter toelichting:

Water - 1 is van toepassing op het Eemskanaal. Aan de bestemming is toegevoegd dat hier waterberging is toegestaan, maar noodwaterberging is uitgesloten vanwege de scheepvaartfunctie (vaarweg).

Water - 2 betreft de Borgsloot en het Slochterdiep. Hier worden de functies waterberging en recreatievaart toegevoegd en wordt de kwelvoorziening verwijderd. Dit laatste omdat dit een aparte voorziening is in het uitstroomgebied van Meerstad die is ondergebracht bij de nieuwe bestemming Water - 4.

Water - 3 ligt op het Woldmeer. Aan deze bestemming wordt toegevoegd waterberging en recreatievaart, en de kwelvoorziening geschrapt. Delen van deze bestemming in het plangebied worden vervangen door de nieuwe bestemming Water - 4. Dit vanwege de aparte functie van de kwelvoorziening om wateroverlast in Meerstad door kwel te voorkomen.

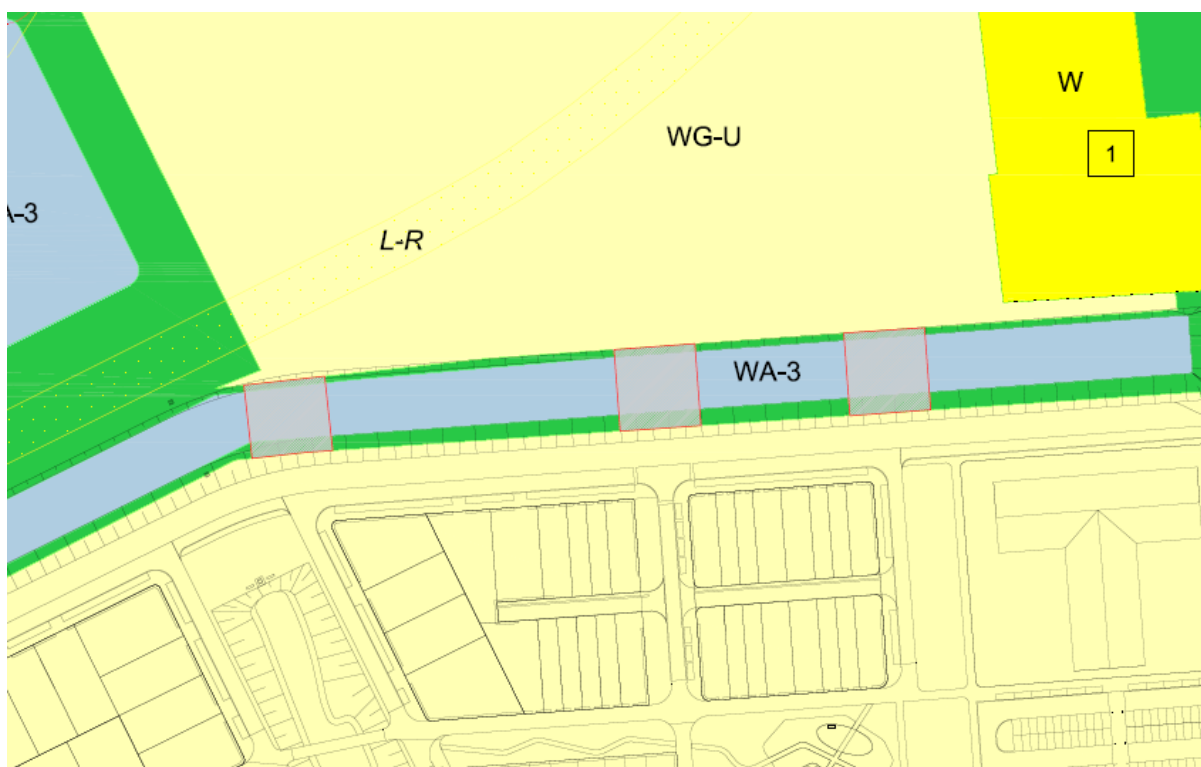
De nieuwe bestemming Water - 4 komt te liggen op hoofdwatgangen, kwelvaart en uitstroomvoorzieningen in de woongebieden. Dit geldt voor de kwelvaart langs de Meeroeverslaan en het uitstroomgebied in de noordwesthoek van Meerstad. Hier mogen geen steigers worden gebouwd. Ook recreatievaart is vanwege het functioneren van de kwelvoorziening niet toegestaan.

Verbeelding

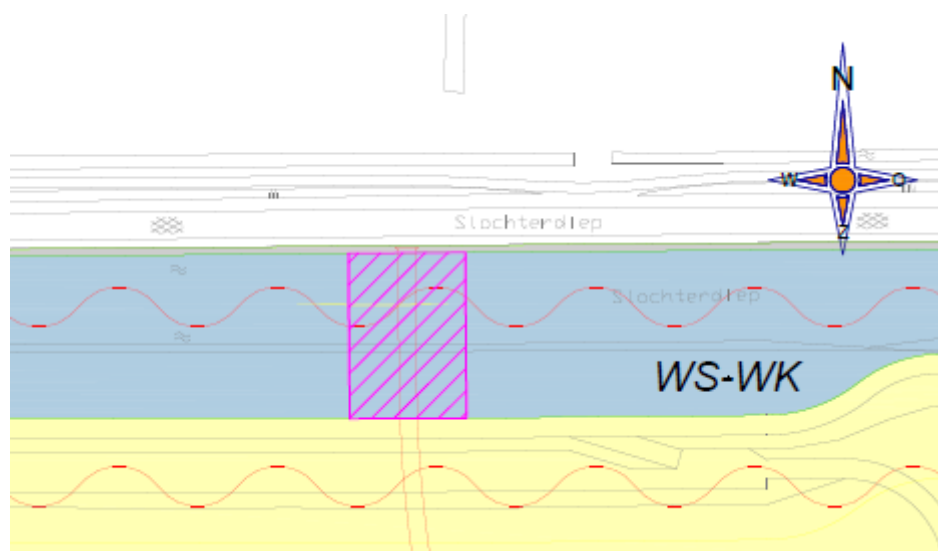
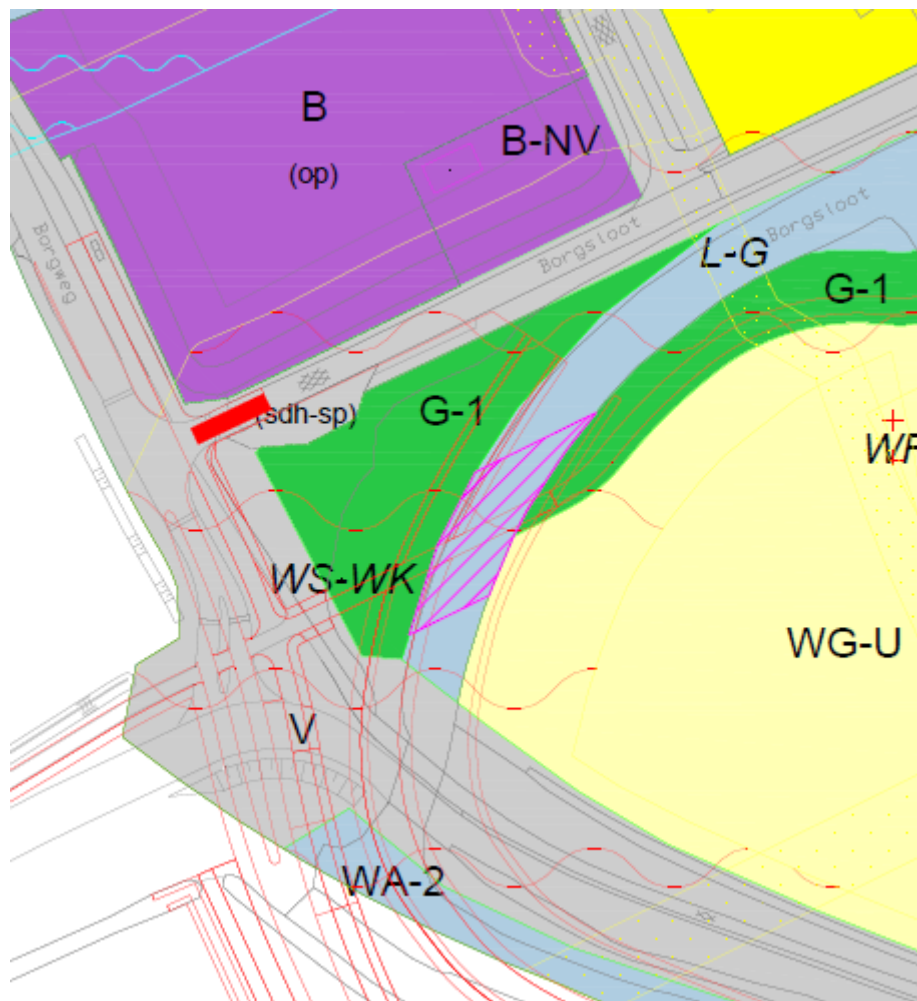
1. 2 aanduidingen 'verkeer' in de bestemming Water-2 om bruggen voor autoverkeer over de Borgsloot mogelijk te maken ter plaatse van de Borgweg en de Vossenburlaan.



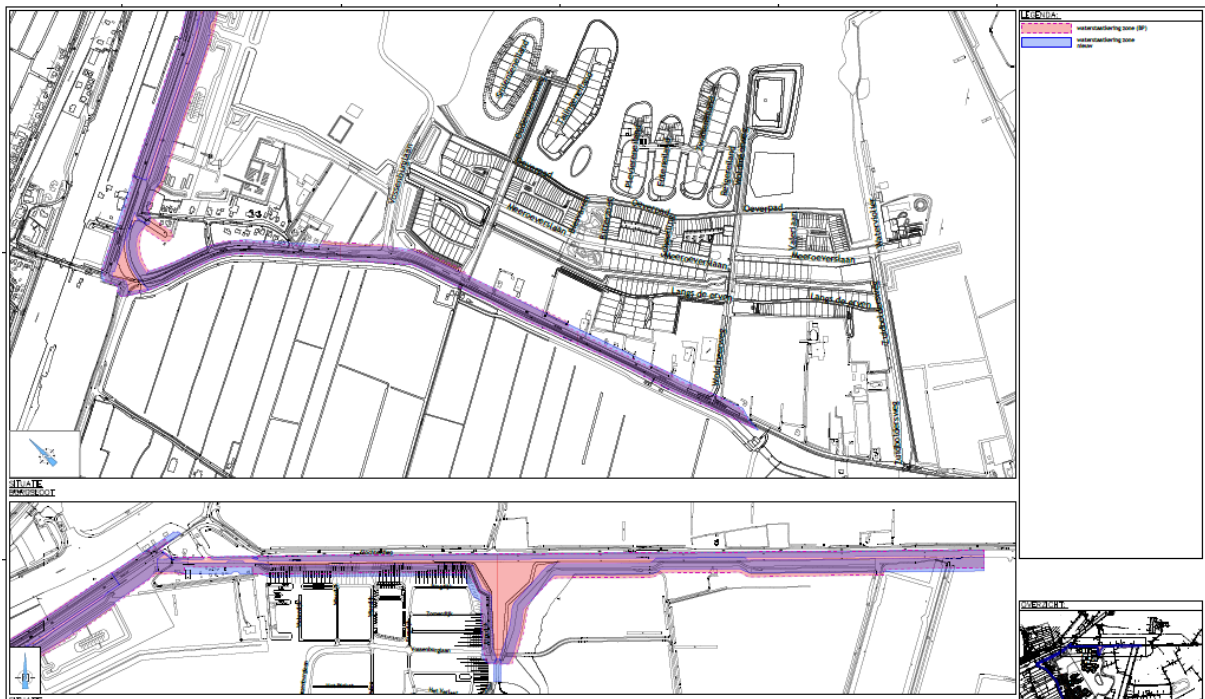
2. 3 aanduidingen 'verkeer' in de bestemming Water-3 om bruggen voor autoverkeer over de Borgsloot mogelijk te maken ten noorden van het uitwerkingsplan Groenewei.



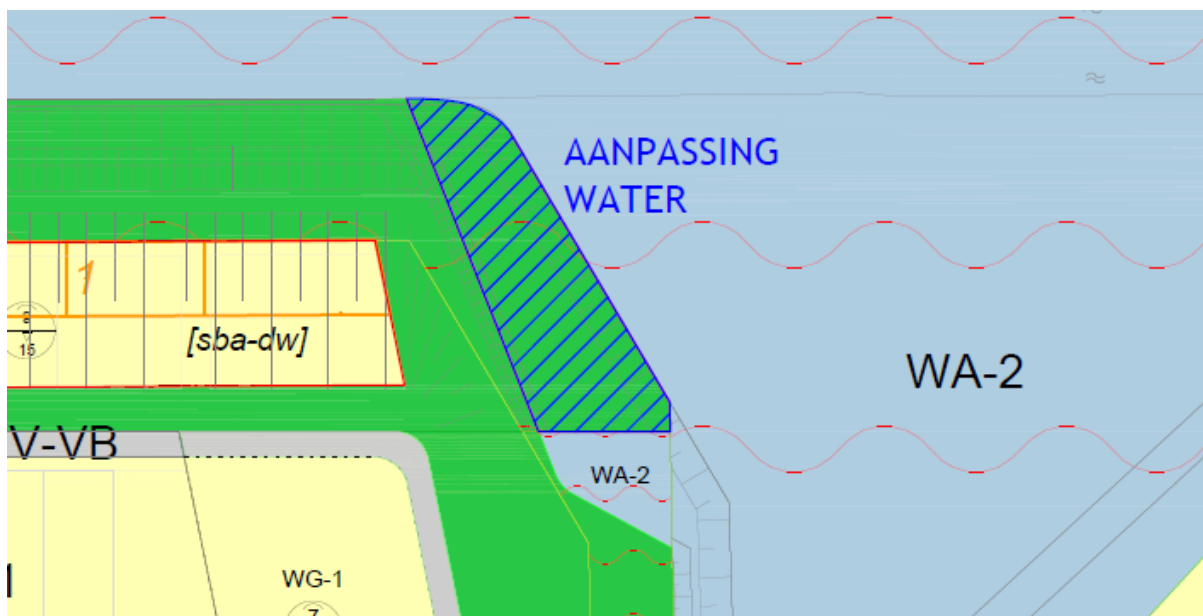
3. Om in de nabije toekomst twee fietsbruggen te kunnen bouwen is het noodzakelijk om in de bestemming Water-2 twee aanduidingen 'brug' te leggen.



4. Op verzoek van het waterschap Hunze en Aa's wordt de dubbelbestemming Waterstaat-waterkering verruimd langs de Borgsloot.

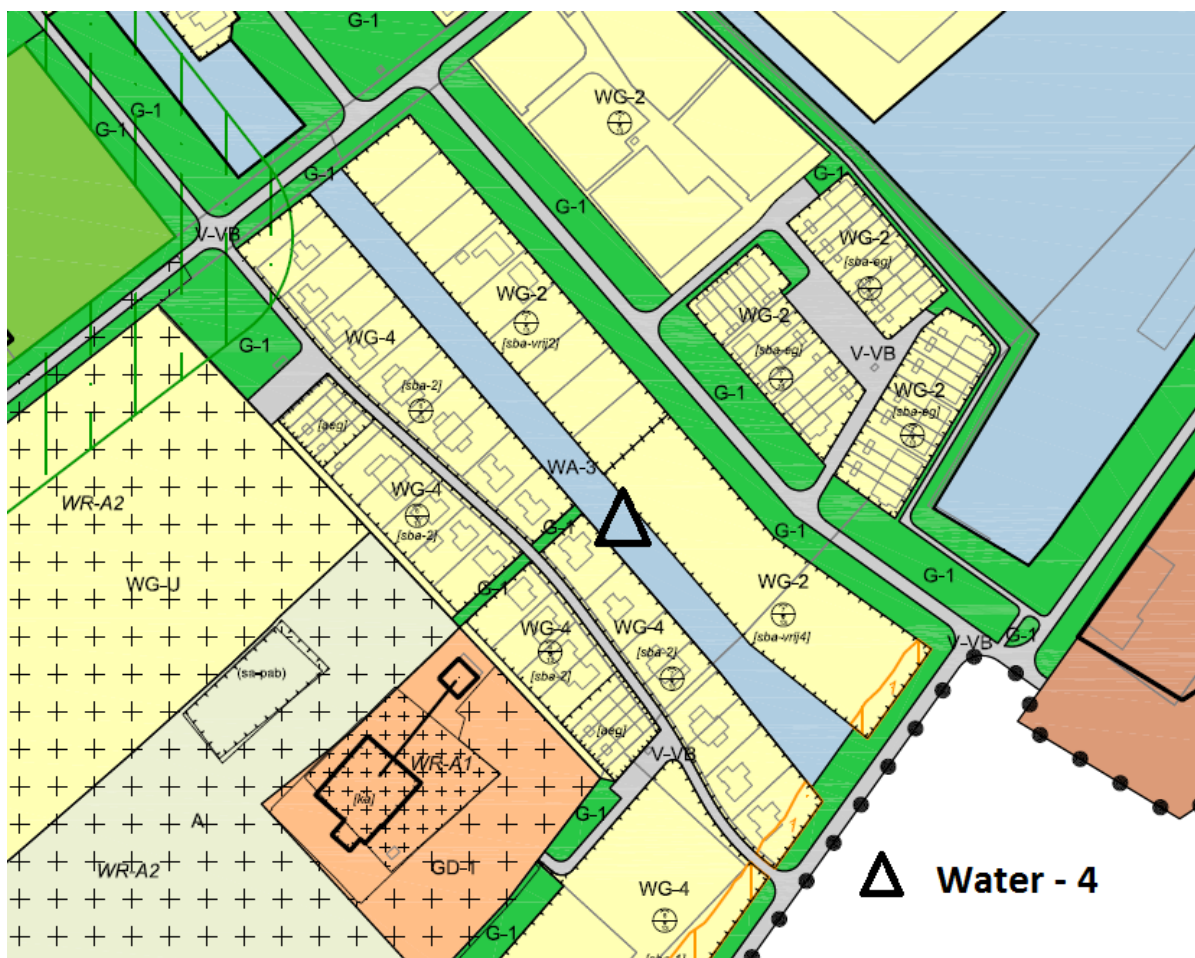


5. het vervangen van de bestemming Groen-1 door de bestemming Water-3 op de hoek van het Slochterdiep ter plaatse van Tersluis. Hiermee wordt de bestemming in overeenstemming gebracht met de daadwerkelijke bestaande oeverlijn.



6. het toevoegen van een nieuwe bestemming Water - 4. Deze bestemming komt er ten behoeve van de kwelvaart, uitstroomvoorzieningen en hoofdwatgangen waar in het oorspronkelijke plan de bestemming Water - 3 ligt. Waterberging is binnen deze bestemming het hoofdkenmerk en dat komt met deze aparte bestemming beter tot uitdrukking.



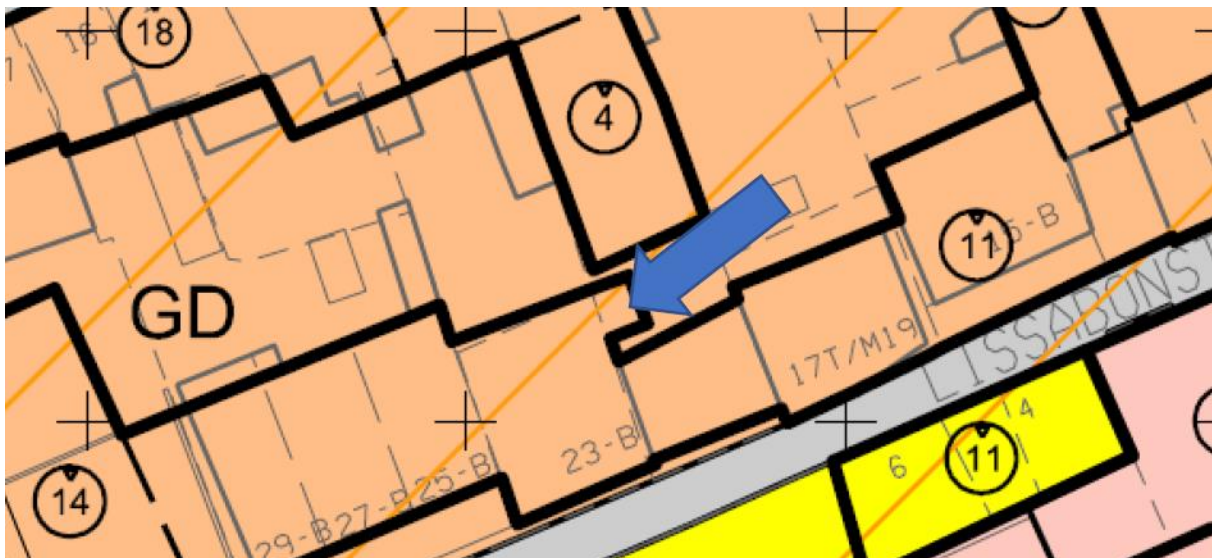


Alle wijzigingen vormen een partiële herziening van het bestemmingsplan Meerstad Midden - West.

2.13 Bestemmingsplan Schildersbuurt

Verbeelding

Aan de Lissabonstraat, naast huisnummer 23, waar de bestemming Gemengd geldt, is ten onrechte een deel van een bouwvlak met een oppervlakte van ca. 6 m² getekend met een toegestane bouwhoogte van 10,5 meter. Het bouwvlak moet echter begrensd worden op de perceelsgrens van nummer 23. Op het deel naast nummer 23 bevindt zich dan geen bouwvlak meer.



De wijziging is een partiële herziening van het bestemmingsplan Schildersbuurt.

2.14 Uitwerkingsplan De Zeilen fase I

Dit plan is een uitwerking van het plan Meerstad Midden - West. In de regels van het uitwerkingsplan ontbreekt een bepaling over de aan te houden afstand tussen de zij- en achtergevel tot de waterlijn, zoals in het 'moederplan' wel voorgeschreven. Die wordt hier alsnog toegevoegd en is een partiële herziening van het uitwerkingsplan De Zeilen fase I.

2.15 Uitwerkingsplan Groenewei

In dit uitwerkingsplan worden de volgende aanpassingen doorgevoerd.

Op het zuidwestelijk deel van het plangebied Groenewei komt de aanduiding 'patiowoningen' te liggen (gebied met de rode ovaal).



Op de verbeelding van Groenewei wordt, als gevolg van de nieuwe woningbouwontwikkeling in de Parkwand, een drietal wijzigingen in het bebouwingsregiem aangebracht.

- de minimum en maximum goothoogte in het zuidelijk deel worden van 8 en 11 meter gewijzigd in respectievelijk 6 en 10 meter (onderste rondje);

- bij het bouwblok ten noorden hiervan komt de minimum bouwhoogte van 12 meter te vervallen. De totale bouwhoogte blijft maximaal 15 meter (rondje daarboven bij het blokje met de grijze verkeersbestemming)

- hetzelfde geldt voor het bouwblok in het oostelijk gedeelte van de Parkwand (naast de strook met de bestemmingen Water en Groen, onder de blauwe ovaal)

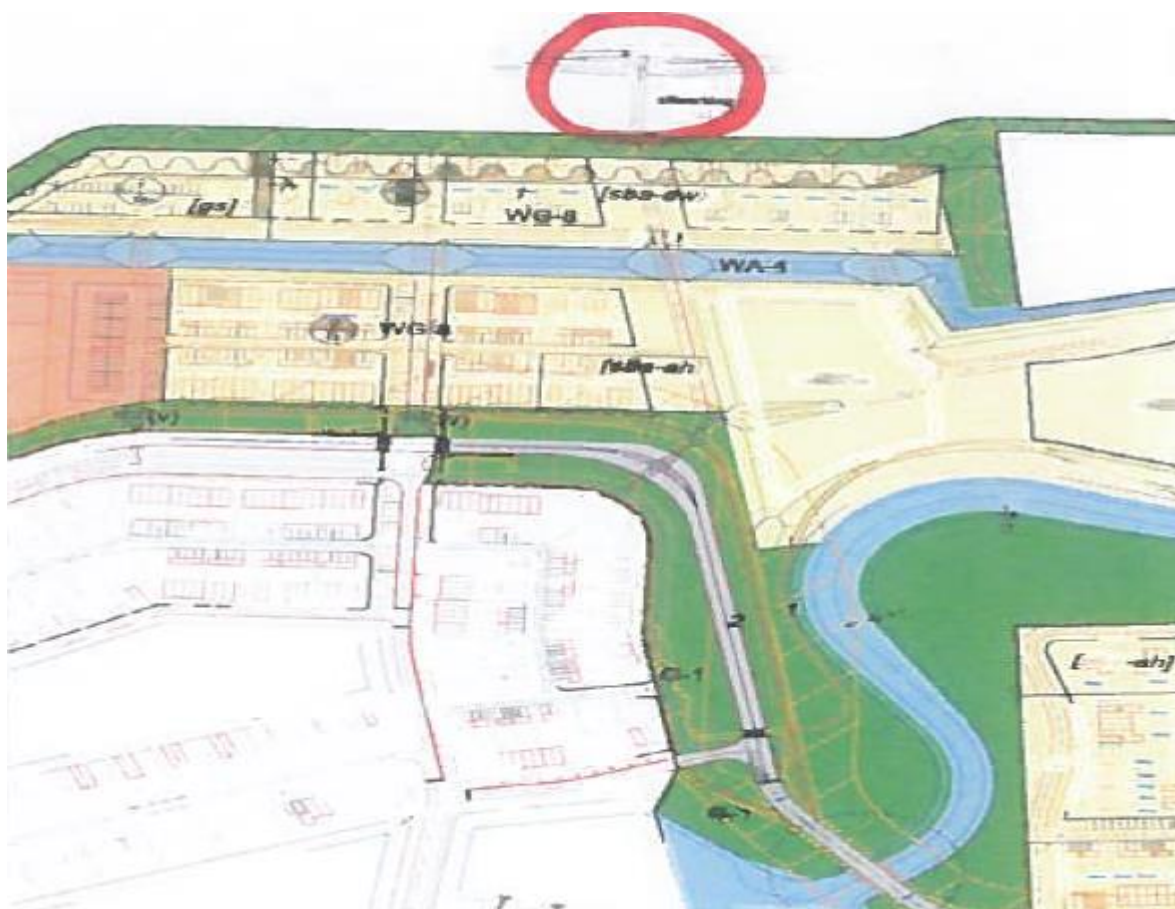
vastgesteld

gemeente Groningen - bestemmingsplan Veegplan 2019

Verder worden in de planregels van artikel 9, Woongebied-7-, enkele wijzigingen in de maatvoeringsgetallen van de bouwregels aangebracht.

2.16 Bestemmingsplan Meerstad-Midden

Aan de noordzijde van het uitwerkingsplan De Zeilen 2 komt een fietsbrug over het Slochterdiep. Deze (fiets) brug valt net buiten de begrenzing van het uitwerkingsplan en ligt nog in het bestemmingsplan Meerstad-Midden. Het Slochterdiep heeft in dit bestemmingsplan de bestemming Water (zonder bruggen). Om hier een fietsbrug te kunnen bouwen wordt in deze bestemming de aanduiding 'brug' gelegd, met een indicatieve bandbreedte van 2 x 25 meter.



2.17 Bestemmingsplan Ebbingekwartier

In reactie op een zienswijze over het pand Boterdiep 73-1 wordt de functieaanduiding horeca categorie 4 veranderd in categorie 5.

Verder wordt, eveneens naar aanleiding van een zienswijze, de maximale bouwhoogte van het perceel Ebbingedwinger 3 teruggebracht van 12,5 naar 11 meter.

Ebbingedwinger 3 maximum bouwhoogte 12,5 m gewijzigd in 11 m

vastgesteld

gemeente Groningen - bestemmingsplan Veegplan 2019



Boterdiep 73-1, horeca categorie 4 gewijzigd in horeca categorie 5

Hoofdstuk 3 Juridische toelichting

3.1 Algemeen

Het bestemmingsplan Veegplan 2019 voorziet in een actueel en adequaat juridisch kader voor beheer en ontwikkeling van het plangebied. Het is een plan op basis van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Daarmee kunnen met direct recht omgevingsvergunningen worden verleend. De gekozen bestemmingen en de daarbij behorende regels geven helder aan welke functies op welke plaats zijn toegestaan.

Dit bestemmingsplan is gemaakt conform SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012) en het standaardbestemmingsplan van de gemeente Groningen. Daarin zijn de regels gestandaardiseerd. De bestemmingsregels zijn opgesteld in een vaste indeling en bevatten in principe voor elke bestemming achtereenvolgens: een bestemmingsomschrijving, bouwregels, nadere eisen, afwijken van de bouwregels, specifieke gebruiksregels, afwijken van de gebruiksregels, en waar nodig een vergunningenstelsel voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden.

Het bestemmingsplan is digitaal gemaakt. De digitale verbeelding is variabel in schaal doordat kan worden in- en uitgezoomd, en bezit een meetfunctie. Het digitale plan is raadpleegbaar via het internet (www.ruimtelijkeplannen.nl).

De papieren (analoge) verbeelding bestaat uit tien kaartbladen. Deze verbeeldingen zijn getekend conform de PRABPK 2012 (Praktijkrichtlijn Analoge Bestemmingsplankaart). De verbeeldingen geven in samenhang met de regels de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied aan.

3.2 Geldende bestemmingsplannen en overige regelingen

In de betreffende gebieden gelden momenteel de onderstaande bestemmingsplannen. Deze worden door dit veegplan gewijzigd c.q. aangevuld.

nr.	Bestemmingsplan	vastgesteld	onherroepelijk
33	Kostverloren	27-04-1953	28-08-1953 (goedgekeurd)
403	Westerhaven e.o.	21-12-1999	27-07-2000
473	De Hunze/Van Starkenborgh	20-10-2010	21-01-2011
482	Hoogkerk-Gravenburg	18-07-2012	23-01-2013
503	Schildersbuurt	19-12-2013	22-02-2013
508	Binnenstad-oost 2012	24-04-2013	19-09-2013
513	Hortusbuurt-Noorderplantsoen	26-06-2013	17-07-2014
526	Binnenstad	08-06-2012	05-10-2016
562	Hoogkerk-zuid 2016	29-03-2016	22-06-2017
568	Meerstad-Midden West	26-01-2018	29-03-2018
022	Dorpskern Ten Boer	28-03-2012	06-03-2013
025	Buitengebied (vml. gem. Ten Boer)	31-05-2017	31-08-2017
009	De Zeilen fase 1	06-06-2019	18-07-2019
	EHS en recreatieterrein zuidoostzijde Paterswoldsemeer	31-10-2016	26-01-2017
008	Groenewei	21-05-2019	18-07-2019
433	Meerstad-Midden	19-12-2007	23-06-2010
506	Ebbingekwartier	25-01-2012	30-03-2012

3.3 Toelichting op de artikelen

3.3.1 Artikelsgewijze toelichting

Inleidende regels

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

Bestemmingsregels

Algemeen

De artikelen 4 tot en met 14 bevatten partiële herzieningen van de daar genoemde bestemmingsplannen. Op de verbeelding zijn de wijzigingen aangegeven in gebiedsaanduidingen, bestemmingen, bouwvlakken, maatvoeringen en functieaanduidingen.

De artikelen 15 en 16 zijn bestemmingen van dit veegplan, en dus geen partiële herzieningen van oudere plannen.

Artikel 4 Bestemmingsplan Binnenstad

Dit artikel bevat een aanvulling van artikel 12 van het bestemmingsplan Binnenstad. De bouwregels zoals opgenomen in artikel 12.2 Verkeer - Verblijf worden aangevuld met lid f. In lid f is een verduidelijkende regel opgenomen met betrekking tot de aan de gevel aangebrachte reclame-uitingen, luifels en zonweringen voor zover deze zijn bevestigd aan de gevels van bebouwing direct grenzend aan de bestemming Verkeer - Verblijf. In lid f wordt bepaald dat de bouwregels gelden zoals die in de andere aangrenzende bestemmingen zijn opgenomen. Luifels etc. die de grens van de bestemming Verkeer - Verblijf overschrijden worden getoetst aan de bouwregels zoals die gelden voor het betreffende gebouw waar deze luifels etc. onderdeel van uitmaken.

Artikel 5 Bestemmingsplan Binnenstad-oost 2012

Dit artikel doet enkele aanpassingen aan de bestemming Centrum-1. Er worden twee functieaanduidingen toegevoegd aan de bestemmingsomschrijving van deze bestemming in artikellid 4.1.

Artikel 6 Bestemmingsplan Buitengebied (vml. gemeente Ten Boer)

Hier vindt een correctie van een agrarisch bouwvlak plaats. Het artikel verwijst naar de geldende bestemming in het bestemmingsplan Buitengebied van de voormalige gemeente Ten Boer.

Artikel 7 Bestemmingsplan De Hunze/Van Starkenborgh

Dit artikel bevat een aanvulling op artikel 15 van het bestemmingsplan De Hunze/van Starkenborgh. In artikel 15 zijn geen gebruiksregels opgenomen. Teneinde te voorkomen dat bij recht binnen de magneetveldzone gevoelige bestemmingen kunnen worden gevestigd, is het noodzakelijk de leden 4 en 5 aan artikel 15 toe te voegen. Hierin zijn de betreffende gebruiksartikelen opgenomen.

Artikel 8 Bestemmingsplan Dorpskern Ten Boer

Dit artikel bevat correcties van opsommingen en verwijzingen in artikel 20.4 van het bestemmingsplan Dorpskern Ten Boer. De artikelen 20.4.1 onder i, g en h verwijzen naar een foutief artikel. Dit wordt hersteld.

Artikel 9 Bestemmingsplan EHS en recreatieterrein zuidoostzijde Paterswoldsemeer

De bestemming Natuur in dit plan wordt verruimd ten koste van de bestemming Verblifsrecreatie-uit te werken. Het artikel verwijst naar de geldende bestemming Natuur in dit bestemmingsplan.

Artikel 10 Bestemmingsplan Hoogkerk-Gravenburg

In artikel 22 van het bestemmingsplan Hoogkerk-Gravenburg worden enkele verschrijvingen en nummeringen gecorrigeerd. Voorts wordt artikel 22.1.3 aangevuld met de volgende zinsnede: met uitzondering van bestaande geluidgevoelige objecten.

Artikel 11 Bestemmingsplan Hoogkerk-zuid 2016

Binnen de woonbestemming wordt een ontbrekend bouwvlak toegevoegd op het perceel Roderwolderdijk 6. Het artikel verwijst naar de geldende bestemming in het bestemmingsplan Hoogkerk-zuid 2016.

Artikel 12 Bestemmingsplan Hortusbuurt-Noorderplantsoen

De bestemming Tuin wordt gewijzigd in de bestemming Wonen voor een woning achter Noorderhaven 3 tot en met 17. Het artikel verwijst naar de geldende bestemming in het bestemmingsplan Hortusbuurt-Noorderplantsoen.

Artikel 13 Bestemmingsplan Meerstad Midden - west

Dit bestemmingsplan wordt op een aantal punten aangepast. Begripsbepalingen en regels worden gewijzigd / aangevuld, op de verbeelding worden aanduidingen toegevoegd en bestemmingen gewijzigd. De verbeelding bevat een gebiedsaanduiding, bestemmingen en aanduidingen.

Artikel 14 Bestemmingsplan Schildersbuurt

In dit plan wordt een bouwvlak in de bestemming Gemengd aangepast. Het artikel verwijst naar de ongewijzigde bestemming gemengd in het plan Schildersbuurt.

Artikel 15 Uitwerkingsplan De Zeilen fase I

Aan artikel 8.2.1 van dit uitwerkingsplan wordt een bepaling toegevoegd over de aan te houden afstand van de achter- en zijgevel van woningen tot de waterlijn. Tevens is de inhoud van de bestemmingsomschrijving van de bestemming Water 3 aangepast.

Artikel 16 Uitwerkingsplan Groenewei

Hier wordt op enkele plaatsen de maatvoering aangepast en wordt een nieuwe aanduiding 'patiowoningen' gelegd.

Artikel 17 Bestemming Verkeer - Eendrachtskade ZZ

Dit is een bestemming van dit Veegplan. Hij komt in de plaats van de verkeersbestemming in het oude plan Westerhaven e.o.

Artikel 18 Bestemming Wonen - Van Ruysdaelstraat 77-85

Dit is een bestemming van dit Veegplan. Hij komt in de plaats van de bestemming Middenstandswoningbouw in het oude plan Kostverloren.

Algemene regels

De algemene regels gelden uitsluitend voor de bestemming Wonen - Van Ruysdaelstraat 77-85 (artikel 17 tot en met 21) en voor de bestemming Verkeer - Eendrachtskade ZZ (artikel 19 tot en met 21).

Artikel 19 Algemene bouwregels

Deze betreffen het parkeren en de ruimte tussen bouwwerken. Het artikel is uitsluitend van toepassing op artikel 16 Wonen - Van Ruysdaelstraat 77-85.

Artikel 20 Verwijzing naar beleidsregels

Het artikel verwijst naar de beleidsregels voor splitsing en bewoning respectievelijk begeleid wonen, en is alleen van toepassing op artikel 16 Wonen - Van Ruysdaelstraat 77-85.

Artikel 21 Anti-dubbeltelregel

Dit artikel bevat de anti-dubbeltelregel. De redactie is conform artikel 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening. Deze bepaling is ervoor om te voorkomen dat dezelfde grond meer dan eens betrokken wordt bij de toets van de aanvraag om een omgevingsvergunning en daarmee meer gebouwd kan worden dan is toegestaan. Het artikel is alleen van toepassing op de artikelen 15 en 16.

Artikel 22 Algemene gebruiksregels

Dit artikel bevat de gebruiksregels die op artikel 15 en 16 van toepassing zijn.

Artikel 23 Algemene afwijkingsregels

Dit artikel bevat een afwijkingsbevoegdheid, die op de artikelen 15 en 16 van toepassing is. Bedoeling van de bepaling is om relatief kleine afwijkingen van het bestemmingsplan toe te staan, zowel qua omvang als qua functie.

Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 24

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

Artikel 25

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

Nadere eisen

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

a. de verblijfssituatie:

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

b. het straat- en bebouwingsbeeld:

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

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

c. de verkeersveiligheid:

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

d. de sociale veiligheid:

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

e. de milieusituatie:

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

f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden:

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

Hoofdstuk 4 Informatie en overleg

4.1 Informatie

Voor zover de wijzigingen zijn aangegeven door eigenaren van panden of percelen worden deze per brief of e-mail op de hoogte gesteld van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

4.2 Overleg

In het kader van het vooroverleg (art. 3.1.1 Bro) is het conceptplan voorgelegd aan de provincie Groningen, het waterschap Noorderzijlvest en het waterschap Hunze en Aas. De provincie en het waterschap Noorderzijlvest hebben aangegeven dat ze geen opmerkingen over het plan hebben.

Waterschap Hunze en Aas heeft de volgende opmerkingen gemaakt.

1. Artikel 12 Bestemmingsplan Meerstad Midden-West:

- De dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering is langs de noordzijde van het Slochterdiep niet opgenomen.

Reactie gemeente: deze dubbelbestemming ligt wel in het bestemmingsplan Meerstad Midden-west en blijft daarin ongewijzigd gehandhaafd. Daarom is opname in het Veegplan niet noodzakelijk.

- Daarnaast is ter hoogte van de Borgsloot de dubbelbestemming te ver over het water doorgetrokken, in het middelste deel van de Borgsloot is deze dubbelbestemming niet van toepassing, alleen de bestemming Water 2 is hier van toepassing.

Reactie gemeente: de plan is conform de opmerking aangepast.

- Aan de Borgsloot (zowel langs de noordwest- als westzijde van het plangebied) en Slochterdiep is niet de bestemming Water 2 toegekend.

Reactie gemeente: deze bestemming is opgenomen in het bestemmingsplan Meerstad Midden-west en blijft daarin gehandhaafd. Wel is de inhoud van de bestemming (bestemmingsomschrijving) gewijzigd in de regels van het Veegplan.

- Aan het Eemskanaal is niet de bestemming Water 1 toegekend.

Reactie gemeente: deze dubbelbestemming ligt wel in het bestemmingsplan Meerstad Midden-west en blijft daarin gehandhaafd. Wel is de inhoud van de bestemming (bestemmingsomschrijving) gewijzigd in de regels van het Veegplan.

2. Artikel 14 Uitwerkingsplan De Zeilen fase 1

Van het uitwerkingsplan De Zeilen fase 1 zou in artikel 7 Water 3 de bestemming overeenkomstig artikel 19 van het bestemmingsplan Meerstad-Midden West moeten worden aangepast aangezien dit om hetzelfde water van het Woldmeer gaat.

Reactie gemeente: de bestemmingsomschrijving van dit artikel is conform de opmerking aangepast.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid / exploitatie

Onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen heeft in het algemeen betrekking op nieuwe ontwikkelingen waarvoor bestemmingsveranderingen nodig zijn en die door de gemeente worden gerealiseerd. Het bestemmingsplan Veegplan 2019 heeft echter betrekking op een reeds bebouwd deel van de gemeente, waarbij de ontwikkelingen aan het particuliere initiatief worden overgelaten. De door de gemeente te maken kosten bestaan uitsluitend uit plankosten en de kosten van onderzoek, dat nodig is met het oog op de voorbereiding van het plan. Deze uitgaven komen ten laste van de algemene middelen van de gemeente. Omdat er geen kostenverhaal plaatsvindt, is het maken van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 beschermd wonen:

wonen in een accommodatie van een instelling met daarbij behorende toezicht en begeleiding, gericht op het bevorderen van zelfredzaamheid en participatie, het psychisch en psychosociaal functioneren, stabilisatie van een psychiatrisch ziektebeeld, het voorkomen van verwaarlozing of maatschappelijke overlast of het afwenden van gevaar voor de cliënt of anderen, bestemd voor personen met psychische of psychosociale problemen, die niet in staat zijn zich op eigen kracht te handhaven in de samenleving.

1.2 bestaand:

- bestaand legaal gebruik op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
- een bouwwerk dat op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan aanwezig is, in uitvoering is of gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen.

1.3 bestaande legale kamerverhuur en bestaand begeleid wonen:

in afwijking van artikel 1.8 wordt onder bestaande legale kamerverhuur respectievelijk bestaand begeleid wonen verstaan: het hebben of gebruiken van wooneenheden voor kamerverhuur respectievelijk woningen of wooneenheden voor begeleid wonen

- voor zover ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan Herziening Bestemmingsregels Wonen 2 legaal en daadwerkelijk aanwezig of nog niet aanwezig, maar wel legaal mogelijk op grond van vóór dat tijdstip verleende specifieke toestemmingen;
- in de op dat moment aanwezige configuratie van het aantal bewoners en het aantal wooneenheden c.q. woningen.

1.4 gebruiksoppervlakte:

de 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.

1.5 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.

1.6 huishouden:

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

1.7 kamerverhuur:

gebruik voor bewoning anders dan door een huishouden of voor begeleid wonen.

- 1.8 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.
- 1.9 meergeneratiewoning:
Een woonhuis met meerdere zelfstandige woningen die inpandig zijn verbonden en worden bewoond door huishoudens met een familierelatie, waarbij sprake is van mantelzorg voor ouderen of personen met een beperking.
- 1.10 onzelfstandige woning:
Een woning die geen zelfstandige woning is.
- 1.11 woning:
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.
- 1.12 zelfstandige woning:
een woning met een eigen afsluitbare toegang die een huishouden kan bewonen zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten de woonruimte.
- 1.13 plan:
het bestemmingsplan Veegplan 2019 met identificatienummer NL.IMRO.0014.BP605Veegplan2019-vg01 van de gemeente Groningen.
- 1.14 bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.
- 1.15 verbeelding:
de verbeelding van het bestemmingsplan Veegplan 2019, met het identificatienummer NL.IMRO.0014.BP605Veegplan2019-vg01.
- 1.16 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.
- 1.17 aanduidingsgrens:
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.
- 1.18 bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.
- 1.19 bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak.
- 1.20 bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- 2.1 lengte, breedte en diepte van een gebouw:
tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevelvlakken en/of de buitenkant dakoverstek en/of het hart van de gemeenschappelijke scheidingsmuren buitenwerks, waarbij uitstekende delen van ondergeschikte aard tot maximaal 0,5 meter buiten beschouwing blijven.
- 2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.
- 2.3 horizontale diepte van een gebouw:
de lengte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de naar de weg gekeerde gevel.
- 2.4 de goothoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.
- 2.5 de dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.
- 2.6 de oppervlakte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.
- 2.7 de inhoud van een bouwwerk:
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.
- 2.8 de hoogte van een bouwlaag:
de hoogte tussen de bovenkanten van boven elkaar gelegen vloeren, of tussen bovenkant vloer en vlakke afdekking, welke hoogte niet meer mag bedragen dan in de bouwregels is bepaald.
- 2.9 bruto vloeroppervlakte van een bouwlaag:
op de vloer van de bouwlaag, tussen de binnenzijde van de gevelmuren.
- 2.10 de hoogte van een windturbine:
vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

Artikel 3 Uitmetingsverschillen

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

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 4 Bestemmingsplan Binnenstad

Het bestemmingsplan Binnenstad wordt als volgt gewijzigd.

Artikel 12 Verkeer - Verblijf

12.2 Bouwregels

- a. Er zijn wat de bebouwing betreft bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 12.1 genoemde doeleinden.
- b. De bouwhoogte van een kiosk en een poffertjessalon bedraagt maximaal 3,50 meter;
- c. De bouwhoogte van nutsvoorzieningen bedraagt maximaal 4 meter en heeft een maximale oppervlakte van 25m² per gebouw.
- d. In afwijking van het bepaalde onder a zijn overbouwingen met een maximale bouwhoogte van 20 meter toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overbouwing'.
- e. In afwijking van het bepaalde onder a zijn deuren en hekwerken ter afsluiting van stegen, met een maximale hoogte van 3 meter, dan wel de bestaande hoogte, toegestaan. Voor overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, geldt dat de bouwhoogte maximaal 6 meter mag bedragen
- f. ten aanzien van de onder 12.1.1 genoemde bouwwerken gelden de bouwregels zoals opgenomen in de aangrenzende bestemmingen.

Voor een toelichting zie de juridische toelichting in paragraaf 5.5.

Artikel 5 Bestemmingsplan Binnenstad-oost 2012

Het bestemmingsplan Binnenstad-oost 2012 wordt als volgt gewijzigd.

Artikel 4 Centrum - 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wonen, met dien verstande dat:
 1. de gebruiksoppervlakte van een woning tenminste 50m² bedraagt, met uitzondering van de woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 4 en meergeneratiewoningen, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
 2. dat deze functie niet is toegestaan op de begane grond;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a. is de functie woningen tevens toegestaan op de begane grond ter plaatse van de aanduiding 'wonen';
- c. woningen met een gebruiksoppervlakte van minimaal 24 m², uitsluitend in geval bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal zelfstandige woningen na woningvorming kleiner is dan het aantal onzelfstandige kamers;
- d. bestaande kamerverhuur, met dien verstande dat het aantal kamers dat aanwezig is in een kamerverhuurpand ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, niet mag worden vergroot;
- e. logies met ontbijt, met dien verstande dat deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend in een woning en ten dienste van deze functie maximaal twee (slaap)kamers voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt;
- f. detailhandel met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- g. dienstverlening, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond; tevens is deze functie toegestaan in hogere bouwlagen als het dezelfde functie als op de begane grond betreft;
- h. bedrijven als bedoeld in de categorieën 1 en 2 van de bij dit plan behorende 'Staat van bedrijfsactiviteiten', met uitzondering van geluidszoneringplichtige en risicovolle inrichtingen, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- i. horeca - 1 ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 1', met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- j. horeca - 2 ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 2', met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- k. horeca - 3 ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 3', met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- l. horeca -2 en/of horeca-3 zowel op de begane grond als op de eerste verdieping ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca-a';
- m. studentensociëteiten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk-studentensociëteit';
- n. verenigingsleven, ter plaatse van de aanduiding 'verenigingsleven';
- o. religie, ter plaatse van de aanduiding 'religie';
- p. een garagebox, dan wel opslag, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum-garageboxen' op de begane grond;
- q. verkeer;
- r. additionele voorzieningen.

Artikel 6 Bestemmingsplan Buitengebied (vml. gemeente Ten Boer)

Het agrarisch bouwvlak ter plaatse van B. Kuiperweg 22 te Ten Post wordt gewijzigd en bevindt zich in de bestemming Agrarisch, die ongewijzigd blijft.

Artikel 7 Bestemmingsplan De Hunze / van Starckenborgh

Het bestemmingsplan De Hunze/van Starckenborgh wordt als volgt gewijzigd. In artikel 15 worden de leden 4 en 5 toegevoegd.

Artikel 15 Leiding - Hoogspanningsverbinding

15.4 Gebruiksregel

Onder strijdig gebruik wordt begrepen het gebruik van de gronden en bouwwerken voor gevoelige bestemmingen binnen de magneetveldzone, met uitzondering van het bestaande gebruik.

15.5 Afwijken van de gebruiksregel

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 15.4 voor het gebruik van gronden en gebouwen ten behoeve van gevoelige bestemmingen binnen de magneetveldzone ingeval van specifieke lokale omstandigheden.

Artikel 8 Bestemmingsplan Dorpskern Ten Boer

Het bestemmingsplan Dorpskern Ten Boer wordt als volgt gewijzigd.

Artikel 20 Wonen

20.4 Afwijken van de bouwregels

20.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 20.2.2 onder b voor het binnen een op de kaart aangegeven geveellijn bouwen;
- b. het bepaalde in lid 20.2.2 onder c voor overschrijding van het toegestane bebouwingspercentage met maximaal het getal 10;
- c. het bepaalde in lid 20.2.2 onder d g voor vergroting van de toegestane goot-en/of bouwhoogte met maximaal 4 meter;
- d. het bepaalde in lid 20.2.2 onder e h voor het plat afdekken van de woningen;
- e. het bepaalde in lid 20.2.2 onder f i voor het bouwen van vrijstaande woningen;
- f. het bepaalde in lid 20.2.3 onder a.1 voor het vergroten van de toegestane bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk, echter uitsluitend ten behoeve van een kap en met dien verstande dat de goothoogte maximaal 4 meter mag bedragen;
- g. het bepaalde in lid 20.2.3 onder a.3 voor het vergroten van de toegestane diepte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk, gemeten vanuit (het verlengde van) de achtergevel van de hoofdmassa van de bebouwing tot maximaal 5 meter;
- h. het bepaalde in lid 20.2.3 onder a.4 voor het bouwen van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk tot op de erfgrens;
- i. het bepaalde in lid 20.2.3 onder a voor het oprichten van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk aan de zijgevel van de hoofdmassa van de bebouwing, met dien verstande dat:
 1. de maximale goothoogte 4 meter bedraagt;
 2. de maximale bouwhoogte niet hoger is dan 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
 3. de maximale breedte, gemeten vanuit (het verlengde van) de zijgevel van de hoofdmassa van de bebouwing, 4 meter bedraagt;
 4. een kap is toegestaan;
- j. het bepaalde in lid 20.2.3 onder b.1 voor het vergroten van de toegestane bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk tot maximaal 4,50 meter, echter uitsluitend ten behoeve van een kap;
- k. het bepaalde in lid 20.2.3 onder b.2 voor het bouwen van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk tot op de erfgrens;
- l. het bepaalde in lid 20.2.3 onder b voor het oprichten van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk op het voorerfgebied, met dien verstande dat:
 1. het vrijstaand bijbehorend bouwwerk achter (het verlengde van) de voorgevel moet zijn gesitueerd;
 2. de goothoogte maximaal 3 meter bedraagt;
 3. de bouwhoogte maximaal 4,50 meter bedraagt, echter uitsluitend ten behoeve van een kap;
 4. door het hier bedoelde bouwen mag de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, op het gehele perceel maximaal 70m² bedragen waarbij het deel van het voorerfgebied dat is gelegen achter het verlengde van de voorgevel voor maximaal 60% mag zijn bebouwd;
 5. voor vrijstaande woningen geldt dat door het hier bedoelde bouwen de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, op het gehele perceel maximaal 100 m² mag bedragen waarbij het deel van het voorerfgebied dat is gelegen achter het verlengde van de voorgevel voor maximaal 60% mag zijn bebouwd;

- m. het bepaalde in lid 20.2.3 onder c voor vergroting van de totale oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, op het achtererfgebied tot maximaal 70m² waarbij het achtererfgebied voor maximaal 60% mag worden bebouwd;
- n. het bepaalde in lid 20.2.3 onder c voor vergroting van de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, op het achtererfgebied van vrijstaande woningen tot maximaal 100m² waarbij het achtererfgebied voor maximaal 60% mag worden bebouwd.

Artikel 9 Bestemmingsplan EHS en recreatieterrein zuidoostzijde Paterswoldsemeer

De bestemming Verblijfsrecreatie-uit te werken wordt gewijzigd in de Bestemming Natuur zoals aangegeven op de verbeelding. Deze bestemming Natuur blijft ongewijzigd.

Artikel 10 Bestemmingsplan Hoogkerk-Gravenburg

Het bestemmingsplan Hoogkerk-Gravenburg wordt als volgt gewijzigd:

Artikel 22 Bijzondere aanduidingsregels

22.1 Geluidzone-industrie

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'geluidzone-industrie' gelden de volgende aanvullende regels:

21.1.1 22.1.1 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde in de bouwregels bij de bestemmingen geldt dat in het plangebied geen nieuwe geluidgevoelige gebouwen mogen worden gebouwd. Ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan bestaande geluidgevoelige gebouwen zijn hiervan uitgezonderd.

21.1.2 22.1.2 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 21.1.1 en toestaan dat nieuwe geluidgevoelige gebouwen worden gebouwd, mits de geluidbelasting vanwege het industrieterrein op de gevels van deze geluidgevoelige gebouwen niet hoger is dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde.

21.1.3 22.1.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig binnen het gebied met de aanduiding 'geluidzone-industrie', wordt gerekend het gebruik van gebouwen als geluidgevoelig object **met uitzondering van bestaande geluidgevoelige objecten.**

21.1.4 22.1.4 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 21.1.3 en toestaan dat niet geluidgevoelige gebouwen worden gebruikt als geluidgevoelig gebouw, mits de geluidbelasting vanwege het industrieterrein op de gevels van deze geluidgevoelige gebouwen niet hoger is dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde.

Artikel 11 Bestemmingsplan Hoogkerk-zuid 2016

Op het adres Roderwolderdijk 6 wordt een bouwvlak toegevoegd, dat zich bevindt in de bestemming Wonen, die ongewijzigd blijft.

Artikel 12 Bestemmingsplan Hortusbuurt - Noorderplantsoen

Artikel 5 Bedrijf-Nutsvoorziening wordt als volgt aangepast:

Bij 5.1. onder a. wordt toegevoegd "schakelstation en overige".

Bij 5.2.3 onder b. wordt de hoogte veranderd van 6 in 20 meter.

Ter plaatse van de bestemming Wonen-1 gelden de regels van deze bestemming zoals die zijn opgenomen in het bestemmingsplan Hortusbuurt-Noorderplantsoen. Deze zijn hieronder opgenomen; daarin zijn de wijzigingen als gevolg van het bestemmingsplan Herziening Bestemmingsregels Wonen verwerkt.

Artikel 16 Wonen -1

16.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. woningen, met dien verstande dat:
 1. de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van een meergeneratiewoning, tenminste 50m² dient te bedragen, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
 2. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in ieder geval voor de helft boven peil bevindt, met uitzondering van woningen waarvan de bestaande gebruiksoppervlakte zich geheel beneden peil bevindt;
- b. woningen met een gebruiksoppervlakte van minimaal 24 m², uitsluitend in geval bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal zelfstandige woningen na woningvorming kleiner is dan het aantal onzelfstandige kamers;
- c. bestaande kamerverhuur, met dien verstande dat het aantal kamers dat aanwezig is in een kamerverhuurpand ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, niet mag worden vergroot;
- d. zakelijke en maatschappelijke dienstverlening, ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening', met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- e. horeca - 2 en horeca - 3, ter plaatse van de aanduiding 'horeca', met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- f. bedrijven die zijn genoemd in de categorieën 1 en 2 van de bij dit plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten, met uitzondering van geluidszoneringplichtige en risicovolle inrichtingen, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf', met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- g. een garage, ter plaatse van de aanduiding 'garage';
- h. 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;
- i. parkeervoorzieningen;
- j. additionele voorzieningen.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Algemene bouwregels

- a. Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 16.1 genoemde doeleinden.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - garageboxen' mogen uitsluitend garageboxen worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 3 meter en een maximale oppervlakte van 20m² per garagebox.

- c. Ter plaatse van de aanduiding 'garage' mag uitsluitend een garage worden gebouwd tot de op de verbeelding aangegeven afmetingen.
- d. Ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' mogen tot een hoogte van 2,5 meter geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden gebouwd.
- e. In afwijking van het bepaalde onder d geldt voor de onderdoorgangen van de Violenhof en de onderdoorgang aan de Grote Kruisstraat naar het kringloopbedrijf dat tot een hoogte van 4 meter geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, mogen worden gebouwd.
- f. Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen;
- g. Het is verboden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' zelfstandige woningen of kamerverhuur te realiseren.

16.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. De gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd.
- b. De goot- en/of bouwhoogte mag maximaal de aangegeven goot- en/of bouwhoogte bedragen.
- c. Daar waar een bebouwingspercentage op de kaart is aangegeven mag het bebouwingspercentage maximaal het aangegeven bebouwingspercentage bedragen.
- d. Daar waar geen bebouwingspercentage op de kaart is aangegeven mag het bebouwingspercentage maximaal 100% bedragen.

16.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

- a. Voor zover het niet erf- of perceelsafscheidings betreft mogen de bouwwerken, geen gebouw zijnde, uitsluitend in achtererfgebied worden gebouwd.
- b. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidings mag voor (het verlengde van) de voorgevel maximaal 1 meter bedragen en achter (het verlengde van) de voorgevel maximaal 2 meter.
- c. De bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 4 meter bedragen.

16.3 Nadere eisen

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

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

Voor een toelichting zie paragraaf 4.4.1 van de juridische toelichting onder het kopje Nadere eisen.

16.4 Afwijken van de bouwregels

16.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

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

- a. het bepaalde in lid 16.1.a en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40m² bedraagt;
- b. lid 16.2.2 onder c voor het verhogen van het maximale bebouwingspercentage met 5 procent;
- c. het bepaalde in lid 16.2.1.f:

1. mits:
 - de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140m², en
 - de gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50m;
2. voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning.

16.4.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in lid 16.4.1 is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt 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.

Het gestelde in 16.3 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

16.5 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- b. het gebruik van aangebouwde bijbehorende bouwwerken voor zelfstandige bewoning;
- c. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een aan huis beroep;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten, voor zover dit niet uitdrukkelijk op grond van lid 16.1 is toegestaan;
- e. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor logies met ontbijt;
- f. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, voor zover niet toegestaan op grond van het bepaalde in lid 16.1.c;
- g. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden;
- h. het gebruik van een bestaande woning als meer dan één zelfstandige woning, onverminderd het bepaalde in lid 16.4.1.c.

16.6 Afwijken van de gebruiksregels

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

- a. lid 16.5 onder c voor het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden beroep tot een maximum van 70m².
- b. lid 16.5 onder d voor het gebruik van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit tot een maximum van 70 m² en voor zover voorkomend op de bij dit plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten wonen-werken.

Afwijken van de regels, als bedoeld onder a en b is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de woonsituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de milieusituatie, en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. Het gestelde in paragraaf 4.4.1 van de juridische toelichting onder het kopje Nadere eisen is hierbij van overeenkomstige toepassing.

16.6.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van

- a. lid 16.5 onder c voor het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden beroep tot een maximum van 70m²;

vastgesteld

- b. lid 16.5 onder d voor het gebruik van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit tot een maximum van 70 m² en voor zover voorkomend op de bij dit plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten wonen-werken;
- c. het bepaalde in lid 16.5 onder g voor begeleid wonen.

16.6.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in lid 16.6.1, is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

Het gestelde in paragraaf 4.3.1 van de juridische toelichting onder het kopje Nadere eisen is hierbij van overeenkomstige toepassing.

16.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de situering en de vorm van de op de kaart aangegeven bouwvlakken worden gewijzigd dan wel op de kaart nieuwe bouwvlakken worden aangegeven, mits:

- a. de geluidbelasting vanwege het wegverkeer van geluidgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de woonsituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Het gestelde in paragraaf 4.4.1 van de juridische toelichting onder het kopje Nadere eisen is hierbij van overeenkomstige toepassing.

Artikel 13 Bestemmingsplan Meerstad-Midden West

Het bestemmingsplan Meerstad-Midden West wordt als volgt gewijzigd.

13.1 Artikel 1 Begrippen

1.109 rijenwoning

een woonhuis met ten minste drie naast elkaar gelegen woningen

~~1.109~~ **1.110 seksinrichting**

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

~~1.110~~ **1.111 silo**

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

~~1.111~~ **1.112 standplaats voor straathandel**

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

~~1.112~~ **1.113 standplaats voor woonwagen**

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

~~1.113~~ **1.114 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

~~1.114~~ **1.115 strijdig evenement**

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

~~1.115~~ **1.116 terugkerend evenement**

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

1.117 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

~~1.116~~ **1.118 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

~~1.117~~ **1.119 verbeelding**

de verbeelding van het bestemmingsplan Meerstad-Midden West, met het

vastgesteld

~~1.118~~ 1.120 verblijfsrecreatie

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

~~1.119~~ 1.121 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

~~1.120~~ 1.122 voorerf

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

~~1.121~~ 1.123 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**

~~1.122~~ 1.124 voorkeursgrenswaarde

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

1.125 vrijstaande woning

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

~~1.123~~ 1.126 waterwoning

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

~~1.124~~ 1.127 werk

een werk, geen bouwwerk zijnde

~~1.125~~ 1.128 winkel

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

~~1.126~~ 1.129 woning

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

~~1.127~~ 1.130 woon-werkcombinaties

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

~~1.128~~ 1.131 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

~~1.129~~ **1.132 woonschip**

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

~~1.130~~ **1.133 woonwagen**

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

~~1.131~~ **1.134 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

~~1.132~~ **1.135 zelfstandige woning**

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

13.2 Artikel 2 Wijze van meten

Artikel 2.9 wordt gesplitst in artikel 2.9 en 2.10

2.9 de afstand tot de (zijdellingse) perceelgrens

de afstand tussen de (zijdellingse) 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:

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

13.3 Artikel 9 Groen - 1

Artikel 9.1 wordt als volgt gewijzigd:

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

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

met daarbij behorende additionele voorzieningen, zoals een tewaterlaatplaats voor

vastgesteld

boten.

13.4 Artikel 17 Water - 1

Artikel 17.1 wordt als volgt gewijzigd:

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

- a. water en waterhuishoudkundige doeleinden en waterberging;
- ~~b. voorzieningen ten behoeve van noodwaterberging;~~
- c. scheepvaartverkeer;
- d. oeverstroken, bermen en groenvoorzieningen;

13.5 Artikel 18 Water - 2

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

- ~~a. water en waterhuishoudkundige doeleinden en waterberging; waaronder mede begrepen een kwelvoorziening ter voorkoming van wateroverlast binnen andere doeleinden alsmede ter bevordering van de waterkwaliteit in het hele gebied, noodwaterberging hieronder niet begrepen;~~
- ~~b. voorzieningen ten behoeve van toekomstige noodwaterberging;~~
- c. oeverstroken en eilandjes, bermen en groenvoorzieningen;
- d. medegebruik ten behoeve van natuur;
- e. recreatief medegebruik, waaronder fiets- en voetpaden en recreatievaart;
- f. verkeer, ter plaatse van de aanduiding 'verkeer';

met daarbij behorende additionele voorzieningen, waaronder bruggen, dammen en/of duikers, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'brug' een fiets-/voetgangersbrug kan worden gerealiseerd.

13.6 Artikel 19 Water - 3

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

- ~~a. water en waterhuishoudkundige doeleinden; en waterberging (noodwaterberging hieronder niet begrepen); waaronder mede begrepen een kwelvoorziening ter voorkoming van wateroverlast binnen andere doeleinden alsmede ter bevordering van de waterkwaliteit in het hele gebied, noodwaterberging hieronder niet begrepen;~~
- b. voorzieningen ten behoeve van toekomstige noodwaterberging;
- c. oeverstroken en eilandjes, bermen en groenvoorzieningen;
- d. medegebruik ten behoeve van natuur;
- e. verkeer, ter plaatse van de aanduiding 'verkeer';
- f. recreatief medegebruik, waaronder fiets- en voetpaden en recreatievaart;
- g. ligplaatsen voor recreatievaartuigen;
- h. steigers bij woningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - steiger 1' en 'specifieke bouwaanduiding - steiger 2';
- ~~i. bermen en groenvoorzieningen;~~
- j. een extensieve ligzone voor maximaal 50 recreatievaartuigen ter plaatse van de aanduiding 'haven';
- k. verkeer, ter plaatse van de aanduiding 'verkeer';

met daarbij behorende additionele voorzieningen, waaronder bruggen, dammen en/of duikers, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'brug' een fiets-/voetgangersbrug kan worden gerealiseerd.

13.7 Artikel 20 Water - 4

Er wordt, onder vernummering van de artikelen 20 tot en met 41 tot 21 tot en met 42, een nieuw artikel 20 Water - 4 ingevoegd als volgt:

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Water - 4 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

vastgesteld

- 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;
- e. verkeer, ter plaatse van de aanduiding 'verkeer';

met daarbij behorende additionele voorzieningen, waaronder bruggen, dammen en/of duikers, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'brug' een fiets-/voetgangersbrug kan worden gerealiseerd.

20.2 Bouwregels

20.2.1 Algemene bouwregels

Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 20.1 genoemde doeleinden.

20.2.2 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.

20.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van gronden ten behoeve van ligplaatsen voor varende schepen met een verblijfsfunctie en bedrijfsschepen;
- b. het gebruik 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.

13.8 Artikel (21) 22 Woongebied - 1

Artikel 21.1.e 22.1.e wordt als volgt gewijzigd:

- e. parkeervoorzieningen, met dien verstande dat bij vrijstaande en twee-aaneen gebouwde woningen ten minste twee opstelplaatsen voor auto's, niet zijnde garages, op eigen erf naast of achter het hoofdgebouw aanwezig dienen te zijn;

Artikel 21.2.1 22.2.1 onder e wordt als volgt aangevuld:

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

Uitzondering daarop zijn de lege tabelvlakken in de kolom Maximum bebouwingspercentage en de kolom Maximum oppervlakte hoofdgebouw. Daar blijft de hoofdregel genoemd per woningtype van toepassing.

13.9 Artikel (22) 23 Woongebied - 2

Artikel 22.1.e 23.1.e wordt als volgt gewijzigd:

e. parkeervoorzieningen, met dien verstande dat bij vrijstaande en twee-aaneen gebouwde woningen ten minste twee opstelplaatsen voor auto's, niet zijnde garages, op eigen erf **naast of achter het hoofdgebouw** aanwezig dienen te zijn;

Artikel ~~22.2.1~~ 23.2.1.e onder e wordt als volgt aangevuld:

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

Uitzondering daarop zijn de lege tabelvlakken in de kolom Maximum bebouwingspercentage en de kolom Maximum oppervlakte hoofdgebouw. Daar blijft de hoofdregel genoemd per woningtype van toepassing.

13.10 Artikel (23) 24 Woongebied - 3

Artikel ~~23.1.e~~ 24.1.e wordt als volgt gewijzigd:

e. parkeervoorzieningen, met dien verstande dat bij vrijstaande en twee-aaneen gebouwde woningen ten minste twee opstelplaatsen voor auto's, niet zijnde garages, op eigen erf **naast of achter het hoofdgebouw** aanwezig dienen te zijn;

Artikel ~~23.2.1~~ 24.2.1 onder f wordt als volgt aangevuld:

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

Uitzondering daarop zijn de lege tabelvlakken in de kolom Maximum bebouwingspercentage en de kolom Maximum oppervlakte hoofdgebouw. Daar blijft de hoofdregel genoemd per woningtype van toepassing.

13.11 Artikel (24) 25 Woongebied - 4

Artikel ~~24.1.e~~ 25.1.e wordt als volgt gewijzigd:

e. parkeervoorzieningen, met dien verstande dat bij vrijstaande en twee-aaneen gebouwde woningen ten minste twee opstelplaatsen voor auto's, niet zijnde garages, op eigen erf **naast of achter het hoofdgebouw** aanwezig dienen te zijn;

Artikel ~~24.2.1~~ 25.2.1 onder f wordt als volgt aangevuld:

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

Uitzondering daarop zijn de lege tabelvlakken in de kolom Maximum bebouwingspercentage en de kolom Maximum oppervlakte hoofdgebouw. Daar blijft de hoofdregel genoemd per woningtype van toepassing.

13.12 Artikel (25) 26 Woongebied - 5

Artikel ~~25.1.e~~ 26.1.e wordt als volgt gewijzigd:

e. parkeervoorzieningen, met dien verstande dat bij vrijstaande en twee-aaneen gebouwde woningen ten minste twee opstelplaatsen voor auto's, niet zijnde garages, op eigen erf **naast of achter het hoofdgebouw** aanwezig dienen te zijn;

Artikel ~~25.2.1~~ 26.2.1 onder f wordt als volgt aangevuld:

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

Uitzondering daarop zijn de lege tabelvlakken in de kolom Maximum bebouwingspercentage en de kolom Maximum oppervlakte hoofdgebouw. Daar blijft de hoofdregel genoemd per woningtype van toepassing.

13.13 Artikel (28) 29 Woongebied - Uit te werken

Artikel ~~28.2.7.a~~ 29.2.7.a wordt als volgt aangevuld:

a. Bij de uitwerking mogen geen nieuwe geluidgevoelige objecten mogelijk worden gemaakt met een geluidbelasting vanwege het wegverkeer van meer dan 48 dB of een vast te stellen **of reeds vastgestelde** hogere grenswaarde.

13.14 Dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering

De dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering wordt gewijzigd zoals aangegeven op de verbeelding. De regels van deze dubbelbestemming blijven ongewijzigd.

Artikel 14 Bestemmingsplan Schildersbuurt

Het bouwvlak ter plaatse van Lissabonstraat naast nr. 23 wordt gewijzigd en bevindt zich in de bestemming Gemengd, die ongewijzigd blijft.

Artikel 15 Uitwerkingsplan De Zeilen fase 1

Artikel 7 Water - 3 wordt als volgt gewijzigd:

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

- a. water en waterhuishoudkundige doeleinden ~~en waterberging (noodwaterberging hieronder niet begrepen); , waaronder mede begrepen een kwelvoorziening ter voorkoming van wateroverlast binnen andere doeleinden alsmede ter bevordering van de waterkwaliteit in het hele gebied, noodwaterberging hieronder niet begrepen;~~
- b. voorzieningen ten behoeve van toekomstige noodwaterberging;
- c. 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. bermen en groenvoorzieningen;
- h. met daarbij behorende additionele voorzieningen, waaronder bruggen, dammen en/of duikers.

Artikel 8.2.1 Algemene bouwregels onder d. wordt als volgt aangevuld:

*****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.**

Artikel 16 Uitwerkingsplan Groenewei

Artikel 9.2.1 Algemene bouwregels onder c. worden als volgt gewijzigd:

1. Artikel 9.2.1, lid c van de bouwregels op pagina 21:

Lid c. onder 2: de bouwhoogte van 10,5 wordt 11 meter;

Lid c. onder 3: de bouwhoogte van 14,5 wordt 15 meter;

Lid c. onder 4: de bouwhoogten van 15, 18 en 17 meter worden respectievelijk 16, 22 en 20 meter.

2. In de kolom van de bouwhoogten en perceelgrensafstanden wordt het volgende veranderd:

-Bij de specifieke bouwaanduiding 'Parkwand' wordt in de middelste kolom de passage over de perceelgrensafstand van 4 meter bij hoekwoningen (met uitzondering van balkons) geschrapt.

-De minimale afstand van 0 meter tot de perceelsgrens in de vierde kolom wordt gewijzigd in: minimaal 1 meter voor woningen grenzend aan niet-openbare ruimte en minimaal 0 meter voor woningen grenzend aan openbare ruimte.

-In de vijfde kolom wordt de maximale afstand van hoofdgebouwen tot de perceelsgrens van 3 meter veranderd in maximaal 4 meter, voor hoekwoningen geldt een maximale afstand van 6 meter.

De bepaling die hieronder staat, -max. n.v.t.- wordt geschrapt.

-Bij de specifieke bouwaanduiding 'patiowoningen' (onderste regel van de tabel) wordt in de vierde kolom een afstand van 0 meter tot de perceelsgrens ingevoegd (hier stond geen maat).

Artikel 9.2.1 Algemene bouwregels onder e (tabel) wordt als volgt gewijzigd:

	Maximum bebouwin gspercent age (%)	Maximum oppervlakt e hoofdgebou uw (m²)	Minimale afstand van voorgevels van hoofdgebou wen tot de perceelgrens (m)*	Minimale afstand van overige gevels tot de perceelgren s (m) **	maximale afstand van voorgevels van hoofdgebou wen tot de perceelgrens (m)
Woningtype					
Vrijstaand	30	200	5	2	
Twee-aaneen	45	150	5	2	
Rijwoning	55	100	3	2	
Appartement***	55				
Afwijkingen ter plaatse van de aanduiding					
'specifieke bouwaanduiding - parkwand'			- min. 0 bij hoekwoning en - min. 4 met uitzondering van balkons	0 minimaal 1 meter voor woningen grenzend aan niet-openbar e ruimte en minimaal 0 meter voor woningen grenzend aan openbare ruimte	- max. 3, gewijzigd in: max 4, voor hoekwoningen max.6 - max. n.v.t, geschrapt
'specifieke bouwaanduiding - dorpse straatjes'			0,5	0	2
'specifieke bouwaanduiding - patiowoningen'	75	175		0	

Artikel 17 Verkeer - Eendrachtskade ZZ

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Eendrachtskade ZZ' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, fiets- en voetpaden;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. nutsvoorzieningen;
- d. bermen, taluds, groenvoorzieningen en waterlopen;
- e. aan de gevel aangebrachte reclame-uitingen, luifels en zonweringen voor zover deze zijn bevestigd aan de gevels van bebouwing direct grenzend aan de bestemming Verkeer - Eendrachtskade ZZ;
- f. additionele voorzieningen.

17.2 Bouwregels

17.2.1 Algemene bouwregels

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

17.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

- a. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 6 meter bedragen.
- b. Ten aanzien van de onder 17.1 onder e genoemde bouwwerken gelden de bouwregels zoals opgenomen in de aangrenzende bestemmingen.

Artikel 18 Wonen - Van Ruysdaelstraat 77-85

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Van Ruysdaelstraat 77-85' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. zelfstandige woningen, met dien verstande dat:
 1. de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van meergeneratiewoningen, ten minste 50 m² dient te bedragen, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
 2. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in ieder geval voor de helft boven peil bevindt, met uitzondering van woningen waarvan de bestaande gebruiksoppervlakte zich geheel beneden peil bevindt;
- b. zelfstandige woningen met een gebruiksoppervlakte van minimaal 24 m², uitsluitend bij omvorming van onzelfstandige woningen en/of eenheden voor kamerverhuur naar zelfstandige woningen, met dien verstande dat:
 1. alle onzelfstandige woningen en eenheden voor kamerverhuur vervallen;
 2. het totaal aantal woningen en eenheden afneemt; en
 3. minimaal 24 m² van de gebruiksoppervlakte van een nieuwe woning zich op één bouwlaag bevindt en een nettohoogte heeft van minimaal 2,1 m;
- c. bestaande legale kamerverhuur en bestaand begeleid wonen;
- d. 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;
- e. additionele voorzieningen.

18.2 Bouwregels

18.2.1 Algemene bouwregels

1. Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 18.1 genoemde doeleinden.
2. Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen.

18.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. De gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak.
- b. Het verbod tot overschrijding van het bouwvlak is niet van toepassing op bestaande portieken, buitentrappen, balkons, luifels alsmede naar de aard vergelijkbare delen van bouwwerken.
- c. De bouwhoogte mag maximaal de op de verbeelding aangegeven bouwhoogte bedragen.

18.2.3 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken, gelden de volgende bepalingen:

- a. Voor zover het niet erf- of perceelafscheidings betreft mogen de bouwwerken, geen gebouw zijnde, uitsluitend worden gebouwd in achtererfgebied.
- b. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidings mag voor (het verlengde van) de voorgevel maximaal 1 meter bedragen en achter (het verlengde van) de voorgevel maximaal 2 meter.
- c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw en geen bijbehorend bouwwerk zijnde, mag maximaal 4 meter bedragen.

vastgesteld

- d. Door het hier bedoelde bouwen mag de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, in achtererfgebied maximaal 50 m² bedragen, met dien verstande dat achtererfgebied voor maximaal 50% mag zijn bebouwd.

18.3 Nadere eisen

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

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

Voor een toelichting zie de juridische toelichting in paragraaf 3.3.

18.4 Afwijken van de bouwregels

18.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

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

- a. lid 18.1.a onder 1 en in een bestaand pand een woning toestaan met minimaal 40 m² gebruiksoppervlakte:
 - 1. als een bouwlaag kleiner is dan 50 m² of
 - 2. ten behoeve van het behoud van de monumentale waarde van (onderdelen van) het pand;
- b. lid 18.2.1 onder b voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning;
- c. lid 18.2.1 onder b voor het anderszins splitsen van woningen, mits:
 - 1. de gebruiksoppervlakte van de te splitsen woning groter is dan of gelijk is aan 140 m², en
 - 2. de gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50 m²;
- d. lid 18.2.2 onder e voor vergroting van de toegestane bouwhoogte met maximaal 4 meter.

18.4.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in lid 18.4.1 is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt 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.

Het gestelde in 18.3 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

18.5 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur en begeleid wonen, voor zover niet toegestaan op grond van het bepaalde in lid 18.1 onder c;

vastgesteld

- b. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door één huishouden;
- c. het gebruik van een woning als meer dan één zelfstandige woning, behalve als voor splitsing afwijking is verleend met toepassing van lid 18.4.1 onder b en c;
- d. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- e. het gebruik van aangebouwde bijbehorende bouwwerken als afzonderlijke bewoning;
- f. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden beroep;
- g. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten, voor zover dit niet uitdrukkelijk op grond van lid 18.1 is toegestaan.

18.6 Afwijken van de gebruiksregels

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

- a. lid 18.5 onder f voor het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden beroep tot een maximum van 70 m². Het gestelde in lid 18.4.2 onder b, c, e en f is hierbij van overeenkomstige toepassing;
- b. lid 18.5 onder g voor het gebruik van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit tot een maximum van 70 m² en voor zover voorkomend op de bij dit plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten wonen-werken. Het gestelde in lid 18.4.2 onder b, c, e en f is hierbij van overeenkomstige toepassing;
- c. het bepaalde in lid 18.5 onder b voor begeleid wonen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 19 Algemene bouwregels

19.1 Parkeren

19.1.1 Vergunningverlening

Een omgevingsvergunning voor het bouwen of verbouwen van gebouwen op grond van artikel 18 wordt slechts verleend als 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.

19.1.2 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 19.1.1:

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

19.1.3 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in lid 19.1.2 is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

19.1.4 Beleidsregels

Burgemeester en wethouders passen de regels in dit lid 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.

19.2 Ruimte tussen bouwwerken

Dit lid is uitsluitend van toepassing op artikel 16.

1. 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 20 Verwijzing naar beleidsregels

20.1 Beleidsregels inzake splitsing en bewoning

Burgemeester en wethouders passen de in artikel 18 opgenomen afwijkingsbevoegdheden voor:

1. het gebruik van een woning anders dan door één huishouden;
 2. het veranderen en/of vergroten van een bestaande woning tot twee of meer zelfstandige woningen;
 3. het stellen van nadere eisen in de onder 1 en 2 genoemde situaties;
- toe met inachtneming van met betrekking tot dit onderwerp vastgestelde beleidsregels of, als die er niet zijn, het ruimtelijk relevante deel van de door hen vastgestelde beleidsregels ten aanzien van woningonttrekking en woningvorming, zoals die beleidsregels gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

20.2 Beleidsregels inzake het begeleid wonen

Burgemeester en wethouders passen de in artikel 18 opgenomen afwijkingsbevoegdheden voor het toestaan van begeleid wonen toe met inachtneming van door hen vastgestelde beleidsregels ten aanzien van begeleid wonen, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag om een omgevingsvergunning. Hetzelfde geldt voor de in dat hoofdstuk opgenomen bevoegdheden tot het stellen van nadere eisen als die worden toegepast in een situatie waar begeleid wonen aan de orde is.

Artikel 21 Anti-dubbeltelregel

Dit artikel is uitsluitend van toepassing op artikel 15 en 16.

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft buiten beschouwing bij de beoordeling van latere bouwplannen.

Artikel 22 Algemene gebruiksregels

Dit artikel is uitsluitend van toepassing op artikel 15 en 16.

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

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor de uitoefening van een seksinrichting;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor de opslag van aan hun gebruik onttrokken voer-, vaar- of vliegtuigen, werktuigen of machines of onderdelen daarvan, verpakkingsmaterialen, schroot- en afbraak- en bouwmaterialen, bagger en grondspectie, 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- of amusementshal;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor standplaatsen voor woonwagens;
- e. het gebruik van een bestaande woning als meer dan één zelfstandige woning, met uitzondering van het gebruik voor een meergeneratiewoning.

Artikel 23 Algemene afwijkingsregels

23.1 Afwijkingsbevoegdheid

Voor zover zulks niet op grond van een andere bepaling van de regels kan worden toegestaan, kunnen burgemeester en wethouders bij een omgevingsvergunning op grond van artikel 17 of artikel 18 afwijken van de bepalingen van het plan:

- a. van de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot maximaal 10% van die maten, afmetingen en percentages en/of van de bij recht in de regels en/of op de verbeelding gegeven maten en afmetingen tot maximaal 1 meter;
- b. voor aanpassing in geringe mate van het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling, als de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. voor overschrijding van de bouw- en/of maatvoeringsgrenzen:
 1. indien een meetverschil of de situatie ter plekke daartoe aanleiding geeft;
 2. ten behoeve van stoepen, toegangen, portieken, hellingbanen, buitentrappen, terrassen, erkers, balkons, luifels, hijsinrichtingen, lift- en trappenhuizen alsmede naar de aard vergelijkbare delen van bouwwerken;
- d. voor overschrijding van de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en buitentrappen, mits:
 1. de oppervlakte van de vergroting maximaal 25 m² bedraagt;
 2. deze bouwhoogte met maximaal 25% wordt overschreden;
- e. voor het oprichten van kleine, niet voor bewoning bestemde, gebouwtjes voor zakelijke doeleinden, zoals kiosken en naar aard en omvang daarmee gelijk te stellen gebouwtjes, met een maximale inhoud van 50 m³;
- f. voor het oprichten van bouwwerken van openbaar nut en voor duurzame energieopwekking, zoalsabri's, telefooncellen, transformatorhuisjes, gasreducerstations, pompgebouwen voor warmte-koudeopslag en daarmee gelijk te stellen bouwwerken met een maximale inhoud van 200 m³;
- g. voor het oprichten van containers voor het inzamelen van huishoudelijke afvalstoffen, als bedoeld in artikel 1.1., eerste lid, Wet milieubeheer, met een maximale inhoud van 200 m³, met dien verstande dat voor ondergrondse containers geen maatvoeringsbeperkingen gelden;
- h. voor het realiseren van voorzieningen ten behoeve van de verkeers- en waterinfrastructuur;
- i. voor het bouwen van een collector voor warmteopwekking of een paneel voor elektriciteitsopwekking op een dak van een bouwwerk;
- j. voor het oprichten van bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals vlaggenmasten, reclame-uitingen tot een maximale hoogte van 6 meter, gedenktekens, beeldhouwwerken en andere kunstuitingen;
- k. voor het innemen van een standplaats voor straathandel;
- l. voor het oprichten van geluidwerende voorzieningen met een bouwhoogte van maximaal 4 meter;
- m. voor overschrijding van de toegestane bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 10 meter vanaf peil, met dien verstande dat voor reclame-uitingen een maximale hoogte van 6 meter geldt;
- n. voor overschrijding van de toegestane bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, tot maximaal 40 meter vanaf peil.

23.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels met toepassing van lid 23.1 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 24 Overgangsrecht

24.1 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.

24.2 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 25 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Veegplan 2019.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten wonen-werken

SBI-code	SBI-code 2008	omschrijving	cat.
182	141	Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	2
221	581	Uitgeverijen (kantoren)	1
2222.6	18129	Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	2
2223	1814	Grafische afwerking	1
2223	1814	Binderijen	2
2224	1813	Grafische reproductie en zetten	2
2225	1814	Overige grafische activiteiten	2
223	182	Reproductiebedrijven opgenomen media	1
362	321	Fabricage van munten, sieraden e.d.	2
363	322	Muziekinstrumentenfabrieken	2
511	461	Handelsbemiddeling (kantoren)	1
527	952	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	1
61, 62	50, 51	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	1
6322, 6323	5222	Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	1
633	791	Reisorganisaties	1
634	5229	Expeditiebedrijven, cargadoors (kantoren)	1
642	61	Telecommunicatiebedrijven	1
65, 66, 67	64, 65, 66	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	2
70	41, 68	Verhuur van en handel in onroerend goed	1
72	62	Computerservice- en informatietechnologie-bureaus e.d.	1
731	721	Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	2
732	722	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	1
74	63, 69 t/m 71, 73, 74, 77, 78, 80 t/m 82	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	1
8021.3	85.31.3	Praktijkonderwijs	2
8022.2	85.32.2	Educatie	2
8042.1	85.59.1	Afstandsonderwijs	1
8042.2	85.59.2	Bedrijfsopleiding en -training	2
8042.3	85.59.9	Studiebegeleiding, vorming en onderwijs n.e.g.	2
8512, 8513	8621, 8622, 8623	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	1
853	88.91.1	Kinderopvang	

vastgesteld

SBI-code	SBI-code 2008	omschrijving	cat.
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