

Uitwerkingsplan
Reitdiep 2015

versie voorontwerp

Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	7
Hoofdstuk 2	Beleidskader	9
Hoofdstuk 3	Ruimtelijk-functionele structuur en ontwikkeling	11
Hoofdstuk 4	Randvoorwaarden / omgevingsaspecten	21
Hoofdstuk 5	Juridische toelichting	33
Hoofdstuk 6	Participatie, inspraak en overleg	41
Hoofdstuk 7	Uitvoerbaarheid / exploitatie	43
Regels		45
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	47
Artikel 1	Begrippen	47
Artikel 2	Wijze van meten	54
Artikel 3	Uitmetingsverschillen	55
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	57
Artikel 4	Gemengd	57
Artikel 5	Groen	59
Artikel 6	Verkeer	61
Artikel 7	Water	62
Artikel 8	Wonen	63
Artikel 9	Leiding - Gas	67
Artikel 10	Leiding - Hoogspanningsverbinding	68
Artikel 11	Waarde - Archeologie 1	69
Hoofdstuk 3	Algemene regels	71
Artikel 12	Anti-dubbelregel	71
Artikel 13	Algemene gebruiksregels	72
Artikel 14	Algemene bouwregels	73
Artikel 15	Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening	74
Artikel 16	Algemene afwijkingsregels	75
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	77
Artikel 17	Overgangsrecht	77
Artikel 18	Slotregel	78
Bijlage bij de regels		79
Bijlage 1	Staat van bedrijfsactiviteiten wonen-werken	80

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Het plangebied van het voorliggend uitwerkingsplan bevindt zich in de wijk Reitdiep in het noordwesten van de stad Groningen. Aan de noord- en oostzijde van de wijk en, rond de nieuw aangelegde jachthaven aan de zuidzijde, is begin deze eeuw woningbouw gerealiseerd.

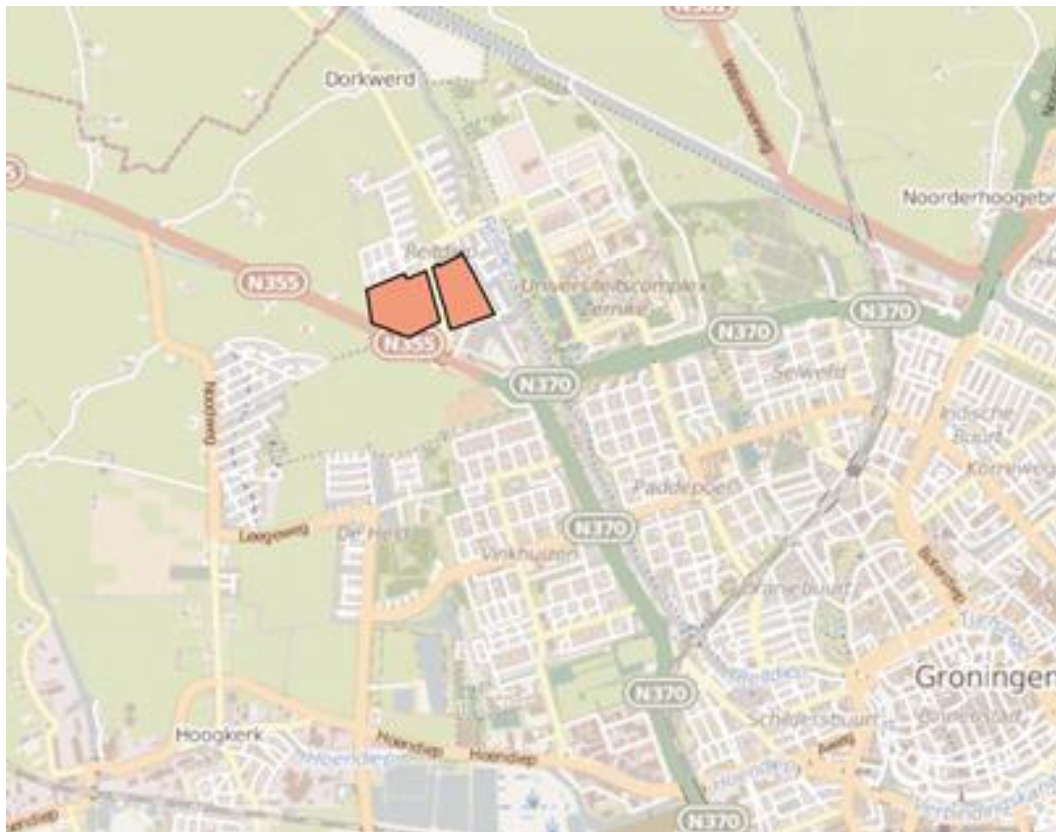
De belangrijkste uitgangspunten bij het ontwerp van de wijk waren de thema's 'wonen aan het water' en 'wonen in het landschap'. De wijk biedt een gevarieerd woonmilieu, dat zich nadrukkelijk onderscheidt van andere wijken in de stad. Kenmerkend zijn de stedelijke, compacte woonomgeving en groepen van woningen in kleinere concentraties in een landelijke en waterrijke omgeving. Het wijkontwerp is zorgvuldig afgestemd op het omliggende landschap.

In het moederplan Reitdiep 2012 heeft het gebied tussen het noordelijke deel van de wijk Reitdiep en de Reitdiephaven - het gebied heet ook wel Reitdiep fase 3 en 4 - de bestemming 'Wonen uit te werken' gekregen, omdat de plannen nog onvoldoende uitgekristalliseerd waren. Nu dat wel het geval is, kan in aansluiting op de uitgangspunten voor het wijkontwerp het gebied worden ingevuld en kan de woonwijk Reitdiep worden afgerond.

De inzet van het voorliggend uitwerkingsplan is derhalve: afronding van de woonwijk Reitdiep door het realiseren van nieuwe woonbuurtjes in een landelijke, waterrijke omgeving.

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied wordt globaal begrensd door de weilanden in het westen, de bestaande bebouwing langs Joeswerd en de Professor Uilkensweg in het noorden, de Hoogeweg in het oosten, de bebouwing rond de Reitdiephaven in het zuiden en de Friesestraatweg in het zuidwesten.



Ligging van het plangebied

1.3 Voorgeschiedenis

Het uitwerkingsplan Reitdiep 2015 ligt aan de zuidelijke rand van het kweldergebied, dat zich ten noorden van Groningen uitstrekt. Meer precies ligt het gebied in het stroomdal van de benedenloop van de Drentse Aa, op de overgang naar het oerstroomdal van de Hunze. Het gebied wordt gedomineerd door kleiige lagen, die werden afgezet door de zee, maar ook door de hoofdgeulen Aa en Hunze die via kleinere geulen het zoete water naar zee afvoerden.

De aanwezigheid van bewoning is in het gebied sterk wisselend geweest, omdat de invloed van de zee onregelmatig voor overstroming zorgde. Toch heeft men zich hier al vanaf de jaartelling proberen te vestigen, met wisselend succes. Een kleine wierde onder de Friesestraatweg is een restant van een nederzetting uit de eerste eeuwen van de jaartelling.

Perioden van veel overstromingen en wat drogere perioden wisselden elkaar af. Zo raakte in de vierde eeuw na Christus een groot gedeelte van het gebied overslibd door de zee. Dit zal merkbare gevolgen hebben gehad voor de hier aanwezige kleine nederzettingen. In de (vroege) middeleeuwen werden nieuwe pogingen ondernomen om zich in het gebied te vestigen totdat in 1200 grote springvloeden het land weer overstroonden. Aan de Professor Uilkensweg bevindt zich een middeleeuwse wierde. Pas in de late middeleeuwen werd het gebied door bedijking afgeschermd van de invloed van de zee. De nog resterende verkaveling dateert dan ook op zijn vroegst uit de 12^{de} eeuw na Christus. Na de bedijking was het gebied tot de laatste eeuwwisseling in gebruik als landbouw- grond.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan 2009-2013

Basis voor het provinciale ruimtelijke beleid wordt gevormd door het Provinciaal Omgevingsplan (POP), alsmede door de Omgevingsverordening Groningen. Provinciale Staten hebben deze beleidsstukken op 17 juni 2009 vastgesteld. De in de verordening opgenomen regels sluiten aan op het POP. De Omgevingsvisie 2015-2019 wordt de opvolger van het huidige POP, dat loopt tot 2015. De visie gaat over de kwaliteit, de inrichting en het beheer van de leefomgeving in de provincie Groningen. De onderwerpen milieu, ruimte, mobiliteit en water staan hierin centraal. Het bestaande POP vormt de basis voor de nieuwe Omgevingsvisie.

In het huidige POP staat het omgevingsbeleid van de provincie op het gebied van milieu, verkeer en vervoer, water en ruimtelijke ordening. De drie centrale uitgangspunten zijn:

1. werken aan een duurzame leefomgeving;
2. eigen karakter handhaven en versterken;
3. sterke steden en vitaal platteland.

In de volgende hoofdstukken wordt op deze punten ingegaan.

Hoofdstuk 3 Ruimtelijk-functionele structuur en ontwikkeling

3.1 Begrenzing plangebied

Het plangebied wordt begrensd of doorsneden door de volgende wegen: de Friesestraatweg, de Professor Uilkensweg, de ontsluitingsweg Joeswerd en de Hoogeweg; zij zijn allen gelegen buiten het plangebied van dit uitwerkingsplan.

De wegen en straten die het plangebied begrenzen verschillen in betekenis in stedenbouwkundige zin.

- De Friesestraatweg is belangrijk voor de ontsluiting van het hele noordwestelijk deel van de provincie op de stad. Daarmee is zij van betekenis voor de stad als geheel (1^{ste} orde).
- De Professor Uilkensweg doorsnijdt het plangebied en is globaal deels de noordgrens van het gebied. Deze weg zorgt voor de verbinding tussen verschillende stadsdelen en is daarmee van belang voor het functioneren van het stadsdeel (2^{de} orde).
- De Hoogeweg in het oosten is de oorspronkelijke en historische ontsluitingsroute; deze weg vormt de ruggengraat van het gebied in stedenbouwkundige zin (2^{de} orde).
- De ontsluitingsweg Joeswerd is van betekenis op het niveau van de wijk zelf (3^{de} orde).

De woonstraten zijn van betekenis op het niveau van de buurt of de straat zelf (4^{de} orde).

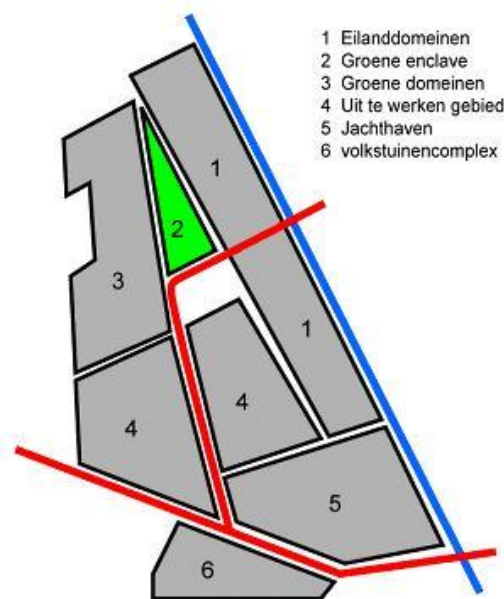
3.2 Inpassing in de ruimtelijk-functionele structuur

De wijk Reitdiep bevindt zich in het open wierdenlandschap ten noordwesten van de stad Groningen. De wijk vormt voor de stad een specifieke begrenzing en dit deel van de stad vormt een helder begrensd gebied in een open landschap. Dit is dan ook het uitgangspunt geweest voor het ontwikkelen van het woongebied aan het begin van deze eeuw: heldere begrenzingen, duidelijke en herkenbare randen. De keuze voor een harde, scherpe overgang, als contrast met het open wierdenlandschap, komt voort uit de nota 'De Stad van Straks': "De overgang van het landschap naar de stad is hier de overgang van een open wierdenlandschap -met een ecologische hoofdstructuur en tegelijkertijd een weidevogelgebied -naar de harde randen van de wijken Vinkhuizen en Paddepoel. Het realiseren van een nieuw stuk stad in dit gebied is een opgave die op veel verschillende manieren vorm gegeven kan worden. Kenmerkend moet echter altijd zijn, dat er sprake is van een 'stedelijk gevoel' bij bewoners en bezoekers, die (..) deze plek bewonen en bezoeken. Een gevoel dat ontstaat door een zekere mate van concentratie (en) door verschillen in bewonersgroepen, (..) woon-/leefstijlen en architectuur..."

De belangrijkste uitgangspunten bij het ontwerp van de wijk waren de thema's 'wonen aan het water' en 'wonen in het landschap'. De wijk biedt een gevarieerd woonmilieu, dat zich nadrukkelijk onderscheidt van andere wijken in de stad. De wijk kenmerkt zich door een stedelijke, compacte woonomgeving en groepen van woningen in kleinere concentraties. Het ontwerp is zorgvuldig afgestemd op het omliggende landschap. Het aan de zuidkant gelegen havengebied vormt een aantrekkelijke overgang tussen de bestaande stad en de achterliggende woonwijk.

Met de invulling van dit laatste woongebied van Reitdiep als wijk wordt bovenstaand uitgangspunt onverkort gehandhaafd. Daarbij wordt ook de entree van de stad via de Friesestraatweg nader vormgegeven.

De hoofdopzet van het plan wordt gevormd door twee woonstrips langs twee kenmerkende assen en door het woongebied rondom de Reitdiephaven. De beide assen zijn georiënteerd op de wierde Dorkwerd. Het betreft de wateras van het Reitdiep, waarlangs de woonstrip 'Eilanddomeinen' is gerealiseerd, en een zone hier ten westen van, waar het woongebied 'De Groene domeinen' is gerealiseerd. Tussen beide domeinen bevindt zich een groene enclave. Onderdeel van de Groene domeinen zijn twee woonwierden die als vooruitgeschoven posten in het landschap zijn gerealiseerd. De ingesloten ruimte die wordt gevormd door de twee hiervoor genoemde assen, die een hoek met elkaar vormen, bestaat aan de zuidzijde uit het havengebied met op dit havengebied georiënteerde woningen, een jachthaven, wijkvoorzieningen en andere stedelijke functies. Dit is het dynamische en levendig hart van het plan. Naar het noorden toe ligt het nu uit te werken woongebied. Deze wordt aan de noordkant begrensd door de Professor Uilkensweg. Hier is een scholencomplex gerealiseerd. In de hoek die de twee assen met elkaar maken, opent zich een groene ruimte, 'de groene enclave', een hoogwaardige en waardevolle, groene ruimte waar het waterwonen langs de randen op is georiënteerd en die daar mede haar kwaliteit aan ontleent. Een ruimte die lucht geeft aan het woongebied en een specifieke bijdrage levert aan het open karakter van het gebied.



Deelgebieden

De Eilanddomeinen

De woonstrip 'Eilanddomeinen' tussen de Hoogeweg en de Reitdiepdijk bestaat uit een reeks woondomeinen in de vorm van eilanden in het water met als thema 'wonen aan en op het water'. De noordzijde van dit woongebied wordt begrensd en gemarkeerd door een rij woningen achter de Reitdiepdijk, die de verbinding vormt tussen land en water. Langs de wateras, achter de Reitdiepdijk, is het gebied in geringe mate verhoogd. De overgang met het gebied aan de binnenzijde van de Reitdiepdijk is zorgvuldig ingepast.

Langs de Hoogeweg is de verkaveling in een rechte lijn langs het water gerealiseerd. De eilanden zelf zijn niet met elkaar verbonden. Achtererven grenzen aan het water. Hier zijn ook plekken voor aanlegsteigers aanwezig. De overgang met de Reitdiepdijk is natuurlijker vormgegeven.

De Groene domeinen

De woonstrip 'Groene domeinen' bestaat uit een aantal woondomeinen in het landschap met als thema 'wonen in het landschap'.

Op de grens van het landschap is een harde woonrand gerealiseerd. De woondomeinen zijn ten opzichte van het bestaande maaiveld aanmerkelijk verhoogd.

Het centrale deel van de woonstrip tussen de groene enclave en Joeswerd bestaat uit kleine woondomeinen die in oost-westelijke richting zijn verkaveld en die door middel van woonstraatjes worden ontsloten vanaf de groene enclave. De woonstraatjes van de woonstrip hebben een gevarieerd straatprofiel. Een drietal ervan is voorzien van een groene zone. Op deze wijze wordt een groene oostwestverbinding tussen het landschap en de centrale groene zone mogelijk gemaakt. Daarmee wordt een bijdrage geleverd aan een gedifferentieerd woonmilieu. Er zijn hier veel vrije kavels uitgegeven en er komen verschillende woningtypen voor. Langs de groene enclave speelde particulier opdrachtgeverschap een belangrijke rol bij het ontwerp van de woningen. Langs Joeswerd bestaat het bebouwingslint uit zogenaamde flexibele woningen. De woningen zijn gevarieerd qua hoogte (2 of 3 lagen, met of zonder kap) en qua diepte.

Aan de zuidkant van de 'Groene domeinen' is in samenwerking met Kuub (centrum voor particuliere bouw) Reitdiep 't Dorp ontwikkeld. Binnen bepaalde randvoorwaarden hebben de bewoners veel inspraak in de nieuwe woning gehad.

De beide vooruitgeschoven woonwierden aan de westrand bestaan uit vrijstaande, twee-onder-een-kapwoningen en enkele rijwoningen. De wierden vormen een uitzonderlijke stadsrand. Ze worden op een centrale plek ontsloten vanaf de groene enclave. Door hun ligging in het landschap en vanwege het feit dat ze de rand van de stad markeren, is met name de vormgeving van de randen van cruciaal belang. Ze zijn verschillend van karakter, maar vertonen intern een sterke ruimtelijke en architectonische samenhang. Ze hebben elk een eigen specifieke identiteit: de 'introverte' wierde aan de noordzijde en de 'extraverte' wierde aan de zuidzijde. De introverte wierde heeft een meer landelijk ingetogen karakter, terwijl de extraverte wierde een nadrukkelijk naar buiten gericht, meer stedelijk karakter heeft.

De noordelijke 'introverte wierde'

Voor de noordelijke 'introverte wierde' geldt dat ze kenmerkende eigenschappen van de klassieke wierde heeft, zoals een organische structuur en een hoger gelegen kern. Door deze hoger gelegen kern ontstaat een bolvormige wierde met naar de rand toe aflopende tuinen. De wierde wordt omgeven door een waterpartij en door middel van een vaste brug ontsloten. De waterpartij vormt de fysieke grens tussen wierde en landschap. De buitenrand van de wierde, langs het water aan de voet van de aflopende tuinen, is door middel van een voetpad openbaar toegankelijk. Een collectieve haag aan de voet van deze tuinen schermt de tuinen af en benadrukt de groene grens tussen wierde en landschap. De woningen worden door middel van een binnenring' ontsloten. De buitenring wordt gevormd door het rondgaand openbaar voetpad langs het water. Door de hoger gelegen kern en door variatie in de hoogte van bebouwing wordt de oriëntatie van de woningen in de kern op het omliggende landschap mogelijk gemaakt. De bebouwing bestaat uit een ensemble van vrijstaande en dubbele woningen, en is organisch gerangschikt. De woningen vormen een ruimtelijk en architectonisch ensemble. Kleur, materiaalgebruik en architectonische vormtaal zijn afgestemd op het introverte karakter van de wierde. Daarmee onderscheidt deze zich van de andere onderdelen van het noordwestelijk woongebied van de wijk Reitdiep.

De zuidelijke 'extraverte wierde'

De zuidelijke 'extraverte wierde' wordt, net als de 'introverte wierde', omgeven door een watergang. In tegenstelling tot de 'introverte' wierde worden de woningen door middel van een buitenring ontsloten; daarnaast heeft deze wierde, in plaats van een ingetogen en organisch karakter, een naar buiten gericht en meer formeel karakter. De woningen langs de buitenring maken een front naar het landschap en vormen op deze wijze een duidelijke stedelijke rand. Behalve door een buitenring worden de overige woningen op de wierde ook intern ontsloten. Pleintjes of groene ruimtes bieden plek voor kleine speelvoorzieningen. De richting en vormgeving van de kappen benadrukken de ruimtelijke samenhang binnen de wierde; gezamenlijk vormen ze het 'dak' van de wierde.

De wierde wordt voor het verkeer door middel van een duikerdam aan de oostzijde ontsloten vanaf de groene as. Aan de zuidzijde is een tweede ontsluiting geprojecteerd, die aangesloten zal worden op het toekomstige, aangrenzende woongebied dat is geprojecteerd tussen deze extraverte wierde en de Friesestraatweg. De buitenrand en het binnendeel van de wierde zijn door middel van fiets-en voetpaden met elkaar verbonden.

Reitdiephaven

Reitdiephaven ligt ten noorden van de wijk Vinkhuizen, in de oksel van de Friesestraatweg en het Reitdiep. De jachthaven met zijn voorzieningen aan de zuidzijde ervan vormt de kern van de woonwijk Reitdiep.

3.3 Toekomstige ontwikkelingen

Het voorliggend uitwerkingsplan is opgesteld ten behoeve van de bouw van circa 400 woningen. Deze capaciteit is nodig om te voldoen aan de vraag naar groenstedelijk wonen. Het programma betreft globaal een voortzetting van buurtjes met een vergelijkbaar woonmilieu als in de rest van de wijk, waar wordt aangesloten op de vraag naar groen stedelijk wonen. Er moeten vooral grondgebonden woningen gebouwd worden in een ruime groene setting; gedacht wordt aan vrijstaande woningen, twee-onder-één kap-en enkele rijenwoningen. Met het oog op de huidige woningmarkt is een grote mate van differentiatie wenselijk. In de uitwerking van het plan moet ruimtelijk rekening worden gehouden met de aanwezigheid van een hoogspanningsleiding die dwars door het gebied loopt. Hierdoor kan aan weerszijden van de leiding in een zone van 50 meter geen woonbebouwing worden gerealiseerd. Dit biedt kansen om het karakter van de wijk (wonen in het landschap) te versterken en tevens biedt het ruimte voor andere functies.

Westelijk woongebied; wonen in het landschap

De woongebieden zijn een voortzetting van de woonstrip 'groene domeinen' met als thema 'wonen in het landschap'.

Op de grens van het landschap wordt opnieuw een harde woonrand gerealiseerd. De woondomeinen worden evenals de al gerealiseerde woondomeinen ten opzichte van het bestaande maaiveld aanmerkelijk verhoogd.

Het centrale deel van de woonstrip, in het verlengde van Joeswerd, wordt verlengd en bestaat opnieuw uit kleine woondomeinen die in oost-westelijke richting zijn verkaveld en die door middel van woonstraatjes worden ontsloten vanaf Joeswerd. De woonstraatjes van de woonstrip hebben een gevarieerd straatprofiel. Eén ervan zal worden voorzien van een interne groene zone. Daarmee wordt een bijdrage geleverd aan een gedifferentieerd woonmilieu. Er kunnen hier veel vrije kavels uitgegeven worden en er kunnen verschillende woningtypen voorkomen. Particulier opdrachtgeverschap kan hier een belangrijke rol bij het ontwerp van de woningen spelen.

Langs Joeswerd bestaat het bebouwingslint in het verlengde van de bestaande bebouwing uit zogenaamde flexibele woningen. De woningen zijn gevarieerd qua hoogte (2 of 3 lagen, met of zonder kap) en qua diepte.

Langs de Professor Uilkensweg worden woningen gerealiseerd, waarbij de oriëntatie van de woning en de belangrijkste gevel op deze voor de wijk belangrijke route wordt gericht. De woningen nemen afstand tot deze weg door een brede waterpartij, kenmerkend voor de wijk Reitdiep als geheel.

Een nieuwe wierde

De beide vooruitgeschoven woonwieren aan de westrand wordt aangevuld en afgemaakt met een derde afzonderlijk te onderscheiden wierde die eveneens als de al gerealiseerde wieren bestaat uit vrijstaande, twee-onder-een-kapwoningen en enkele rijwoningen. De wieren vormen gedrieën een uitzonderlijke stadsrand. Ze worden elk afzonderlijk op een centrale plek ontsloten vanaf de doorgaande ontsluitingsroute Joeswerd.

Kenmerkend voor de drie wieren is de rondgaande waterpartij die de identiteit van de verschillende te onderscheiden wieren benadrukt en kenmerkend is voor de stedenbouwkundige opzet van de wijk Reitdiep.

Door hun ligging in het landschap en vanwege het feit dat ze de rand van de stad markeren, is vooral de vormgeving van de randen van de verschillende wierden van cruciaal belang. Ze zijn verschillend van karakter, maar vertonen intern een sterke ruimtelijke en architectonische samenhang. Ze hebben elk een eigen specifieke identiteit: de 'introverte' wierde aan de noordzijde en de 'extraverte' wierden aan de zuidzijde. De introverte wierde heeft een meer landelijk ingetogen karakter, terwijl de extraverte wierden een nadrukkelijk naar buiten gericht, meer stedelijk karakter hebben.

De nieuwe zuidelijke 'extraverte wierde' wordt, net als de al bestaande wierden, omgeven door een watergang. De woningen worden door middel van een buitenring ontsloten. De nieuwe wierde heeft een naar buiten gericht en meer formeel karakter. De woningen langs de buitenring maken een front naar het landschap en vormen op deze wijze een duidelijke stedelijke rand. Behalve door een buitenring worden de overige woningen op de wierde ook intern ontsloten. Pleintjes of groene ruimtes bieden plek voor kleine speelvoorzieningen.

De wierde wordt voor het verkeer door middel van een duikerdam aan de oostzijde ontsloten vanaf de groene as. Aan de noordzijde is een tweede ontsluiting geprojecteerd, die aangesloten zal worden op de bestaande gerealiseerde wierde.

Oostelijk woongebied: wonen nabij het water

In het gebied begrensd door de school in het noorden, de Hoogeweg in het oosten, Reitdiephaven in het zuiden en de Professor Uilkensweg in het westen kunnen twee woondomeinen worden gerealiseerd.

Deze zijn van elkaar gescheiden door een brede groene zone van 100 meter (met de hoogspanningsleiding), die vanwege milieu-eisen niet met woningen mag worden bebouwd. Dit biedt ruimte voor ander gebruik (onder andere speelplekken e.d.). Ook bevindt zich in deze zone een archeologisch monument, waarbij de gedachte is dit monument meer zichtbaar en bereikbaar te maken in de openbare ruimte.

Zowel langs de Professor Uilkensweg als langs de Hoogeweg neemt de nieuwe bebouwing afstand tot de weg. Er worden woningen gerealiseerd waarbij de oriëntatie van de woning en de belangrijkste gevel op deze, voor de wijk belangrijke, route wordt gericht. De woningen nemen afstand tot deze wegen door een brede waterpartij, kenmerkend voor de wijk Reitdiep als geheel.

Tussen de beide voorzieningencusters van de wijk (de school en de Reitdiephaven) wordt van noord naar zuid een langzaam-verkeerroute voor fietsers en voetgangers aangelegd die informeel door de buurtjes en de groene ruimte slingert en deze belangrijke functies van de wijk met elkaar verbindt.

Het meest noordelijke woondomein krijgt ten gevolge van deze route een langgerekt groen hart met ruimte voor speelplekken. Dit zorgt voor identiteit van de buurt en levert een bijdrage aan een gedifferentieerd woonmilieu. Woningen worden consequent op de omringende openbare ruimte gericht, waarbij binnen de formelere randen veel ruimte is voor vrije kavels.

Het zuidelijk woondomein is beperkter in omvang, maar is qua opzet in principe hetzelfde. Het woongebied krijgt een duidelijke grens met de voorkant van woningen aan de zijde van de Reitdiephaven. De woningen nemen hier afstand tot de weg door een openbare groenstrook, waarin eventueel ook ruimte is voor kleinschalige speelvoorzieningen. Ontsluiting voor het autoverkeer en parkeren vindt hier plaats vanaf de straten binnen het woondomein op eigen erf.

Beide woondomeinen worden via een centrale ontsluiting gekoppeld aan de Hoogeweg. Deze weg heeft al een functie als ontsluitingsroute voor de woningencusters langs het Reitdiep.

Parkeervoorzieningen

Buiten het plangebied, direct ten zuiden daarvan, is in de 'oksel' van Friesestraatweg en de Professor Uilkensweg, en daarmee zowel vanuit het ommeland als de stad gezien een logische plek, ruimte voor een Park & Ride gecombineerd met een overstapstation voor de bus en voorzieningen in de vorm van een liefst ecologisch benzinstation. Langs de Friesestraatweg neemt de incidentele bebouwing richting de stad in intensiteit langzaam toe.

Hier is dan ook in combinatie met de P+R ruimte voor een strook met een beperkt aantal woon-/werkwoningen. Aangezien de ontsluiting van deze kavels en van de P+R vanaf de Professor Uilkenweg plaats moet vinden zal er extra zorg moeten worden besteed aan de architectonische uitwerking van de volumes langs deze belangrijke stadsentree (geen achterkanten).

Omdat dit gebiedje buiten de randvoorwaarden van de uitwerkingsplicht valt, zal voor deze ontwikkeling een afzonderlijke procedure moeten worden gevolgd.

De zuidrand van het plangebied sluit op het hiervoor bedoelde gebiedje aan. In deze rand zijn parkeervoorzieningen mogelijk met daarbij behorende additionele voorzieningen, zoals zonnecollectoren en fietsenstallingen.

3.4 Wonen

Met het in ontwikkeling brengen van de laatste fase van het plangebied Reitdiep kan een aantal belangrijke woondoelen worden gerealiseerd. Nu de woningmarkt zich wat lijkt te herstellen, is het gewenst dat consumenten kunnen kiezen uit een zo divers mogelijk woningaanbod. Met 'ruim en groen' wonen in Reitdiep wordt het stedelijk aanbod in dit woonmilieu completer. De locatie nabij het wierdenland schap biedt hiervoor uitstekende condities.

Doelgroep en woonmilieu

In de Structuurvisie Wonen is de doelstelling aangegeven om onder andere de vraag van jonge, doorstromende gezinnen zo goed mogelijk te faciliteren. De belangstelling van deze doelgroep gaat traditioneel uit naar ruime eengezinswoningen in een rustige en veilige woonomgeving, waaronder aan de rand van de stad.

In het recent uitgevoerd woningmarktonderzoek wordt voor stad en regio een blijvend grote behoefte voorzien aan hoogwaardige eengezinswoningen in groene woonmilieus. Dit beeld wordt bevestigd door de verkoopcijfers voor nieuwbouwwoningen in dit woonmilieu in de afgelopen jaren. Deze ontwikkeling wordt ondersteund met nieuwbouwaanbod in het voorliggend plangebied.

Programma

Voor dit plangebied wordt uitgegaan van een gevarieerd woningaanbod in een aantrekkelijk en groen woonmilieu. De plancapaciteit bedraagt maximaal 400 grondgebonden woningen.

Het merendeel van de woningen zal worden ontwikkeld in de middeldure koopsector. Voor sociale huurwoningen is maximaal 10 % van het programma gereserveerd.

Ruim de helft van het projectmatige programma is gericht op doorstromende huishoudens. Met het oog op de verwachte doorlooptijd is de verdeling naar woningtypes tamelijk flexibel. Het aanbod, en daarmee uiteindelijk de verdeling, wordt bepaald door de werkelijke vraag.

In het programma voor de koopsector is in verhouding vooralsnog veel ruimte opgenomen voor particuliere kavels: circa 30 %. Daarmee krijgen huishoudens die zelf willen (laten) bouwen de ruimte hun wenswoning te realiseren. Dit kan natuurlijk individueel, maar ook huishoudens die gezamenlijk willen bouwen (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) kunnen hier terecht.

Ook voor de projectmatige bouw is keuzeruimte voor consumenten een aandachtspunt. Het is belangrijk dat de vraag naar meer maatwerk wordt gehonoreerd. Dit kan op verschillende manieren en op verschillende schaalniveaus. In fase 2 van Reitdiep is aan de Joeswerd een voorbeeld van 'het zelf samenstellen van een woning met modulaire bouwdelen' gerealiseerd. Ook door variatie aan woningtypes en door uitwerkingsvarianten binnen een basisontwerp kan kopers keuze worden geboden. De ontwikkeling van sociale huurwoningen hangt af van een aantal factoren. Zo is het de vraag of een woningcorporatie momenteel prioriteit kan toekennen aan bouwen in de uitleg. Mocht dit niet zo zijn, dan is ook een alternatieve vorm van ontwikkeling en exploitatie denkbaar. Ook zijn (goedkopere) vrije-sector-huurwoningen een optie. Aan dergelijke woningen wordt een tekort gesignaleerd, terwijl marktpartijen steeds meer geïnteresseerd zijn in de ontwikkeling en exploitatie van dergelijke woningen.

Duurzaamheid

Het is de ambitie dit laatste deelgebied in Reitdiep zo duurzaam mogelijk in te vullen. Voor de onderdelen waarbij de gemeente zelf de regie in handen heeft, wordt gekozen voor een duurzame inrichting. In sommige gevallen betekent dit een hogere investering aan de voorzijde met de mogelijkheid van besparing in de toekomstige beheercyclus. Voor alle deelreinen (stedenbouw, civieltechniek etc.) geldt een ambitieniveau - op basis van één van de beschikbare tools - van 'minimaal goed'.

De projectmatig te ontwikkelen woningen zijn zeer energiezuinig (minimaal de actuele energienorm) en zijn qua energieconcept en hoofdopzet toekomstbestendig. Toekomstbestendig betekent hier dat de woningen energieneutraal zijn of dit (later) tamelijk eenvoudig kunnen worden. Hiervoor is het noodzakelijk, dat gebruik gemaakt kan worden van zonne-energie. De specificaties die hier voor nodig zijn houden eveneens de optie open om (op termijn) aan te kunnen sluiten op een netwerk voor duurzame warmte.

Bovenstaande uitgangspunten sluiten aan bij de aanscherping van de EPC naar 0.4 per 1 januari 2015 en bij de norm 'bijna energieneutraal' in 2020.

Met energie-efficiënte woningen onderscheiden ontwikkelaars zich op de nieuwbouwmarkt.

Kopers worden door de ontwikkelaar gefaciliteerd met de voor 'energie-neutraal' noodzakelijke opties, zoals bijvoorbeeld zonnecollectoren of vloerverwarming.

3.5 Verkeer

Verkeersstructuur

De verschillende gemeentelijke beleidsnota's gaan uit van een nauwe samenhang tussen het ruimtelijke beleid en het verkeers- en vervoersbeleid. Dit tegen de achtergrond van het verbeteren van de bereikbaarheid en leefbaarheid van de stad. Het verkeers- en vervoersbeleid is vooral gericht op stimulering van het gebruik van het openbaar vervoer en langzaam verkeer. Dit impliceert een efficiënter gebruik van de bestaande verkeersruimte en een duidelijke verkeersstructuur. De doorstromingscapaciteit op het stedelijke hoofdwegennet en de bundeling van verkeersstromen is daarbij van belang. In de tussenliggende gebieden is een aangenaam en veilig woon- en leefklimaat het doel.

In het kader van het landelijke concept 'Duurzaam Veilig' zijn in de gemeentelijke nota 'Kalm aan en rap een beetje' alle wegen in de gemeente Groningen onderverdeeld in een drietal categorieën, te weten stroomwegen (ringwegen) en gebiedsontsluitingswegen (50 km/u), waar stromen centraal staat, en erftoegangswegen (30 km/u), waar verblijven centraal staat.

Autoverkeer

Aan de zuidzijde wordt het gebied doorkruist door een belangrijke stroomweg, de Friesestraatweg (N355). In de uiterste zuidoosthoek van het plangebied ligt de knoop tussen de Noordelijke Ringweg (N370), de Westelijke Ringweg (N370) en de Friesestraatweg (N355). Deze is ongelijkvloers uitgevoerd. Het plangebied wordt via de Professor Uilkensweg via deze knoop aangesloten op de hoofdwegenstructuur. Via de Professor Uilkensweg is het gebied tevens ontsloten op Zernike Campus Groningen.

De Friesestraatweg is gecategoriseerd als een stroomweg. Op het gedeelte binnen de bebouwde kom mag 70 km/u worden gereden. Buiten de bebouwde kom is de maximumsnelheid 80 km/u. In het gebied bevindt zich één weg die is aangemerkt als gebiedsontsluitingsweg met een maximumsnelheid van 50 km/u. Het betreft hier de Professor Uilkensweg.

Alle overige wegen zijn erftoegangswegen (woonstraten), waar een maximum snelheid van 30 km/u geldt. Overgangen van een gebiedsontsluitingsweg naar een erftoegangsweg zijn zo vormgegeven, dat de weggebruiker wordt gewezen op het veranderde snelheidsregiem en het te verwachten verkeersgedrag.

Binnen de bestemming Groen is rekening gehouden met de mogelijkheid voor een weggetje voor landbouw- en bestemmingsverkeer; dit zou kunnen worden gerealiseerd aan de westzijde van het plangebied ten zuiden/zuidwesten van de op de verbeelding getekende waterstructuur.

Fietsverkeer

In de beleidsnota 'Fietsverkeer 2000' wordt de fietsstructuur in de stad onderverdeeld in een hoofdstructuur en een secundaire structuur. In het plangebied behoren de Professor Uilkensweg en de Friesestraatweg tot de hoofdfietsstructuur. Langs beide wegen hebben fietsers de beschikking over een vrijliggende fietsstructuur.

De Hoogeweg behoort als enige weg in het plangebied tot de secundaire fietsstructuur. Vanaf de Westelijke Ringweg tot aan het Zijlsterriet maken fietsers deel uit van de hoofdrijbaan. Vanaf de Zeilsterriet tot aan de Kromme Riet maakt het fietsverkeer gebruik van fietsstroken op de Hoogeweg.

Parkeren

Parkeren bij woningen vindt plaats op eigen terrein, bij uitzondering in de openbare ruimte. Er dient rekening te worden gehouden met voldoende parkeerruimte voor zowel de auto als de fiets. Het aantal parkeerplaatsen wordt bepaald door de geldende gemeentelijke parkeernormen. De kosten van de parkeerplaatsen zijn voor rekening van de ontwikkelaar. De parkeerplaatsen dienen in principe op eigen terrein te worden gerealiseerd.

Openbaar vervoer

Het gebied wordt ontsloten door het openbaar vervoer in de vorm van busverbindingen. Eén van de lijnen betreft de lijndienst tussen Groningen en het transferium Zuidhorn. Via de op- en afritten met de Friesestraatweg bij de Professor Uilkensweg komt de bus het plangebied binnen, waarna de route via de Professor Uilkensweg naar Zernike Campus Groningen loopt. Een andere lijn betreft de streeklijn van Groningen naar Munnekezijl. Via een halte aan de Friesestraatweg nabij de aansluiting met de Professor Uilkensweg doet deze lijn het plangebied aan.

3.6 Openbare ruimte

3.6.1 Groenstructuur

Het landschap waarin de wijk Reitdiep is gebouwd, wordt gekenmerkt door een open wierdenlandschap dat zich uitstrekt tot aan de Waddenzee. In het oosten kent het gebied een scherpe begrenzing in de vorm van het Reitdiep. Met zijn kenmerkende dijken is dit water het belangrijkste landschappelijke element in het gebied. De kaarsrechte lijn van de Hoogeweg, die zich door het landschap een weg naar de wierde Dorkwerd baant, vormt het tweede karakteristieke element in het gebied. Beide elementen vormen samen met de vergezichten over het landschap een belangrijk uitgangspunt voor het groenconcept van de wijk.

Langs de Hoogeweg en ter plaatse van de Professor Uilkensweg, beiden gelegen buiten het plangebied, is er ruimte voor een groene inrichting. Ten westen van de Hoogeweg is de opzet van de wijk zo, dat het landschap in de wijk kan doordringen en omgekeerd is er op verschillende plekken zicht op het omringende landschap. De berm van de Hoogeweg en de Professor Uilkensweg maken deel uit van de stedelijke ecologische structuur. Het aansluiten van het groen tussen de nieuw te bouwen woningen op de al bestaande groenstructuren zoals deze wegen en de Groene enclave, zal een meerwaarde opleveren.



Groene enclave tussen woondomeinen

Groenstructuurplan

In de groenstructuurvisie Groene Pepers, vastgesteld in maart 2009, is op de groenstructuurkaart onderscheid gemaakt tussen de basisgroenstructuur en de nevengroenstructuur (zie de afbeelding hierna). Gestreefd wordt naar versterking van de functionele kwaliteit en complementering van de basisgroenstructuur.

Mede vanwege de jonge leeftijd van de wijk is er weinig basisgroen aanwezig. Alleen de zone langs de Professor Uilkensweg is als basisgroenstructuur aangegeven. De zone langs de Hoogeweg behoort tot de nevenstructuur.



Groenstructuurplan

De oostelijke bermen langs de Hoogeweg hebben een groenbestemming. Het betreft structureel groen. Omdat verder weinig structureel groen aanwezig is in de wijk, is aanvulling hiervan in de nieuw te bouwen delen wenselijk. Op die manier kan de basisgroenstructuur in de wijk versterkt worden.

Bomenstructuurvisie

In de bomenstructuurvisie van 2014 is aangegeven dat langs de Hoogeweg en de Professor Uilkensweg laanbomen staan. Door het open karakter van het gebied en de relatie met het omliggende weidegebied zijn verder geen belangrijke boomstructuren aanwezig.



3.6.2 Waterstructuur

Water is kenmerkend en onderscheidend voor de Reitdiep als wijk en bepaalt in hoge mate de identiteit van de wijk. Bij de opzet en uitwerking het plangebied van dit uitwerkingsplan is dit dan ook als ruimtelijk uitgangspunt in het plan mee genomen. Dat betekent dat aansluitend op de reeds aanwezige sloten en watergangen een samenhangende waterstructuur is ontworpen, die de identiteit van de wijk als geheel versterkt.

Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden / omgevingsaspecten

4.1 Duurzaamheid, energie en leefomgevingskwaliteit

De gemeente heeft de ambitie dit laatste deelgebied in Reitdiep zo duurzaam mogelijk in te vullen. Dit geldt zowel voor de inrichting van het gebied (bijvoorbeeld groen, water, materiaalgebruik, openbare verlichting) als de woningbouwontwikkeling. Het speerpunt van de gemeente ligt daarbij op het thema energie.

Voor de woningbouwontwikkeling wil de gemeente:

- a. De bouwers, ontwikkelaars en kavelkopers uitdagen om zo duurzaam mogelijk te bouwen;
- b. De potentiële kopers zo goed mogelijk informeren over de mogelijkheden op dit vlak, en de voordelen daarvan.

Uit onderzoek blijkt dat het realiseren van een energieneutrale woning of een woning zonder energierekening ('energieneutral') inmiddels een rendabele investering is, die ook nog eens waardevast is.

Daarnaast is er vanaf 1 januari 2015 meer ruimte voor de financiering van energiezuinige maatregelen.

De gemeente gaat er dan ook vanuit dat de ontwikkelaars/bouwers er in het Reitdiep voor kiezen om woonconcepten aan te bieden die energieneutraal zijn, of energieneutraal.

Maar ook op het vlak van duurzaamheid hebben kopers keuzevrijheid, dus kan ook worden gekozen voor een woning die alleen voldoet aan het Bouwbesluit (EPC 0,5 per 1 januari 2015). Van belang daarbij is wel dat deze woningen toekomstbestendig zijn. Dat wil in dit geval zeggen dat de woning op termijn op relatief eenvoudige wijze energieneutraal te maken is (de norm vanaf 2020). Dat betekent dat deze woningen minimaal zijn voorzien van een heel goede schil, waardoor de warmtevraag beperkt is. Daarbij moet de woning geschikt zijn om op een later moment energieneutraal te maken, bijvoorbeeld door extra zonnepanelen te plaatsen en/of een warmtepomp.

Ook worden de mogelijkheden verkend om collectief zonnepanelen te laten plaatsen, bijvoorbeeld op de naastgelegen parkeervoorzieningen of in de groenzone onder de hoogspanningsleidingen.

Tot slot zullen kopers geïnformeerd worden over de mogelijkheden om kwaliteitseisen/garanties te stellen aan de woning die men koopt (bij de extra financiering voor energie is dit zelfs voorwaarde). Doel van deze eisen/garanties is om er toe bij te dragen dat de woning presteert, zoals is beloofd bij de verkoop.

4.2 Archeologie

In 1992 is door Nederland het 'verdrag van Valletta' ondertekend, in de volksmond ook wel 'verdrag van Malta' genoemd. Het verdrag van Malta is wettelijk vertaald met een ingrijpende wijziging in de Monumentenwet 1988 en enkele andere wetten, zoals de Ontgrondingenwet en de Woningwet. Hierin wordt de verantwoordelijkheid voor een goede omgang met eventueel aanwezige archeologische waarden bij de gemeenten gelegd. De bescherming van die waarden dient te worden meegenomen in de ruimtelijke ordening, dat wil zeggen in de bestemmings- of uitwerkingsplannen.

Een dergelijk plan dient vanaf 1 september 2007 daarom een paragraaf archeologie te bevatten, waarin wordt aangegeven welke archeologische waarden in het plan aanwezig, dan wel te verwachten zijn. Daarnaast dient het plan regels te bevatten om eventueel aanwezige archeologische waarden te beschermen. Het gaat om regels voor bepaalde, op archeologische gronden geselecteerde, gebieden, waarvoor een 'omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk of voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden' verplicht wordt. Daarmee wordt de aanvrager van een dergelijke vergunning verantwoordelijk voor het behoud van archeologisch erfgoed. De Monumentenwet 1988, de erfgoedverordening van de gemeente en het ruimtelijk plan beschrijven vervolgens de procedure.

Uitwerkingsplan Reitdiep 2015

In het gehele gebied bevinden zich in principe twee vegetatieniveaus, waarvan de onderste dateert uit de Midden IJzertijd en de jongste uit de Laat-Romeinse tijd. Het onderste vegetatieniveau betreft een fossiel oppervlak, dat gedateerd wordt in de periode van circa 400 tot 200 jaar voor Christus. Op dit oude oppervlak ontstonden wierden, die later werden overslibd door afzettingen van de zee. Waarschijnlijk raakte in de 4^{de} eeuw na Christus het gebied overslibd als gevolg van het stijgen van de zeespiegel. Op deze relatief dunne kleilaag ontstond een tweede vegetatieniveau (rond 0,2 m -NAP).

Vanwege de kans dat er zich nog (restanten van de hier bedoelde) wierden bevinden in de westelijke helft van het nog te ontwikkelen woongebied heeft er in 2012 en 2013 een archeologisch proefsleuvenonderzoek plaatsgevonden, om eventuele archeologische waarden op te sporen. Tijdens het onderzoek zijn geen nederzettingssporen aangetroffen. Het gebied is arm aan vondstmateriaal. Afgezien van enkele scherven nieuwetijds aardewerk, werd in de meest oostelijke werkputten een enkel scherfje kogelpotaardewerk gevonden. Binnen het onderzoeksgebied liggen meerdere geulen (zie de afbeelding hierna) die op grond van de vegetatiehorizonten (op basis van eerder onderzoek) globaal te dateren zijn. Het onderzoek gaf een fraai beeld van het landschap, zoals dat eruit zag in de periode tussen globaal 500 voor Christus en de 10^{de} eeuw na Christus. Het was een waterrijk gebied dat door diverse geulen werd doorsneden. Vanwege de afwezigheid van een intact bewoningsniveau werd de archeologische verwachting bijgesteld naar een lage verwachting en is er geen dubbelbestemming opgenomen om deze verwachting te beschermen.



•

*Archeologische proefsleuf, gezien naar het noorden.
De donkere banen representeren één van de geulen die in het gebied zijn aangetroffen.*

Archeologisch monument en terrein ten oosten van de Professor Uilkensweg

Er zijn wel waardevolle intacte archeologische resten en sporen aangetroffen op een verhoogd terrein ten oosten van de Professor Uilkensweg. Bij de aanleg van deze weg werden opgravingen

uitgevoerd, waarbij middeleeuwse en postmiddeleeuwse bewoningssporen werden aangetroffen. De restanten zijn van dien omvang en waarde, dat het terrein aan de oostkant van de weg tot archeologisch rijksmonument is aangewezen. Mochten hier ingrepen worden gepland, dan zal een separate monumentenvergunning worden aangevraagd bij het Rijk. Het gebied om het rijksmonument is ook van archeologische waarde. Zowel het rijksmonument als het betreffende gebied worden in dit uitwerkingsplan beschermd als archeologisch terrein met een dubbelbestemming 'Waarde - archeologie 1'. Aan deze waarde zijn regels verbonden die bij eventuele ingrepen in het terrein het benodigd archeologisch onderzoek regelen.

4.3 Ecologie

Ecologische groenstructuur

Dit gebied wordt omringd met jonge bebouwing, dat voor een groot deel in het open landschap ligt. De omliggende wijk kenmerkt zich door relatief veel water, een hoog percentage twee-onder-een-kapwoningen, rijenwoningen en vrijstaande woningen met tuinen die natuurfuncties dragen. De natuurwaarden in en direct rond het gebied zijn te vinden in de waterpartijen, watergangen, laanbomen en grazige zones. Het te ontwikkelen gebied bestaat nu nog uit een open weidegebied waar in het voorjaar nog enkele weidevogels broeden en in en langs de sloten verschillende amfibiesoorten leven.

Groen

Ecologisch gezien zijn vooral de buiten het plangebied gelegen Professor Uilkensweg en de, eveneens buiten het plangebied gelegen, Hoogeweg van belang. De kruidenvegetaties in de bermen leveren geschikte leefplaatsen voor vlinders, kleine zoogdieren en amfibieën. Daarnaast foerageren in dit gebied veel zwaluwsoorten, waaronder de zeldzamere huiszwaluw en de oeverzwaluw. De oostelijke berm van de Hoogeweg is ingezaaid met kruiden en heeft daardoor een belangrijke waarde voor insecten als vlinders, bijen en hommels. De bermen van de Professor Uilkensweg hebben deze waarde in veel mindere mate, maar door de schrale ondergrond is de vegetatie en vooral ook de potentie voor zeldzame soorten hier toch bijzonder. Beide bermen worden gezien als belangrijke ecologische verbindingen op wijk- en buurniveau die de verbinding vormen naar grotere groengebieden zoals het Reitdiepgebied en het agrarisch achterland. Bovengenoemde gebieden zijn op de Stedelijke Ecologische Structuurkaart van 2014 vastgelegd.

Gewenste ontwikkeling

Genetische uitwisseling en het tegengaan van klimaatopwarming vragen om duurzame, goed functionerende ecologische verbindingen. Zij zijn voorts van belang voor een gezond leefmilieu op wijk- en buurniveau. Optimale stadsverbindingen zijn minimaal 25 meter breed en bevatten een boom-, struik- en kruidlaag om voor een doelsoort als wezel en egel passeerbaar te zijn. Bij langere verbindingzones zijn aansluitende kleinere groengebieden als ondersteuning van belang. Ook een goede aansluiting van het (inheemse) groen in de nieuwe woongebieden met de bestaande groenstructuren is van belang.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen is niet alleen het behoud van de genoemde verbindingen van belang, maar juist ook het veiligstellen en ecologisch functioneel houden van de wijk als geheel door een verbinding of aansluiting met het buitengebied en de nationale Ecologische Hoofdstructuur. Woonwijken moeten door middel van watergangen, al dan niet in combinatie met landschappelijk inheems groen, gescheiden worden van weidepercelen. Lokale weidevogelpopulaties worden door huiskatten in hun voortbestaan bedreigd.

Alle boomstructuren in het gebied zijn waardevol voor vogels en vleermuizen: als nestplaats, voedselvoorziening en trekroute.

De inrichting en het beheer van alle groengebieden moet afgestemd zijn op het Doelsoortenbeleid Noord. Deze randvoorwaarden gelden als uitgangspunt voor het nog te ontwikkelen open weidegebied.

Overige aandachtspunten

De bouwwijze van huizen in de wijk Reitdiep kenmerkt zich wel door pannendaken, maar er zijn vrijwel geen overkappingen en/of dakoverstekken. Daarnaast ontbreken spleten of nestkasten in daken en gevels, zodat de gierzwaluw, mus, spreeuw, roodstaart en vleermuizen geen vestigingskans krijgen. De aantallen van deze soorten nemen stadsbreed af. Bij renovatie en nieuwbouwplannen is het wenselijk voorzieningen voor deze soorten als randvoorwaarde op te nemen. Ook de nieuw ontwikkelde huiszwaluwtilen zouden in deze wijk meer toegepast kunnen worden.

Wet en regelgeving

Door middel van quickscans en zonodig nader onderzoek dienen de ruimtelijke ontwikkelingen getoetst te worden aan de Flora- en faunawet en aan het stedelijke ecologische beleid. De afstand tot de Ecologische Hoofdstructuur, die zich ten noorden van het plangebied bevindt, bedraagt circa 600 meter. De afstand tot het Leekstermeergebied bedraagt ruim 3,5 kilometer. Gezien de afstand en de afscherming door bestaande bebouwing is er geen sprake van invloed ten gevolge van het voorliggend plan op beide gebieden.

4.4 Water

Beleid

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

	Europees	Nationaal	Regionaal	Lokaal
Waterkwaliteit	Kaderrichtlijn Water (KRW)	Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW)	Waterbeheersplann en waterschappen	Groninger Water- en rioleringsplan (GRP)
		Watervisie kabinet	Landschaps-ontwikkelingsplan Groningen (LOP)	Structuurvisie
				Groenstructuurvisie
Waterkwantiteit		Commissie waterbeheer 21e eeuw (WB21)	Waterbeheersplann en waterschappen	
		Watervisie kabinet	Landschaps-ontwikkelingsplan Groningen (LOP)	
			Regionaal Bestuursakkoord Water (RBW)	
Stedelijk water		Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW)	Notities stedelijk water N7V / H&A	Groninger Water- en rioleringsplan (GRP)
		Wet gemeentelijke watertaken		Structuurvisie
		Watervisie kabinet		Groenstructuurvisie

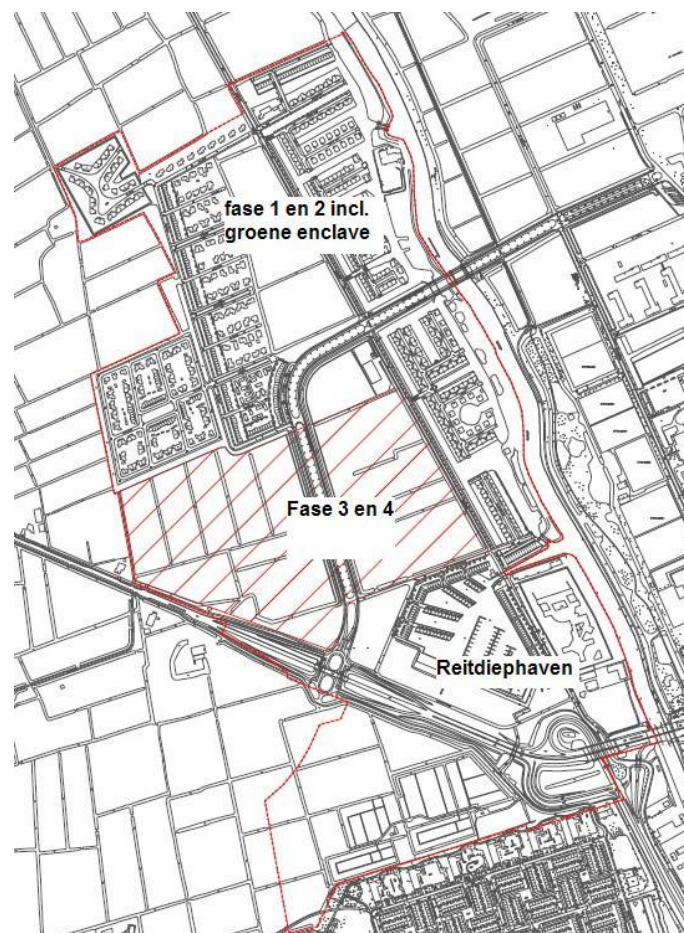
Beleidskader

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

Bij de planvorming wordt in een vroegtijdig stadium overleg met waterbeheerders gezocht (Watertoets). In het kader van de watertoets vindt nadere uitwerking van de principes van afwatering en ontwatering in relatie tot de waterkwaliteit en de waterkwantiteit plaats in overleg met de waterbeheerder. De locatie valt binnen het beheergebied van waterschap Noorderzijlvest. Het waterschap vervult een adviserende en toetsende rol.

Waterstructuur huidige situatie

Het plangebied bevindt zich in het noordwesten van de stad nabij Dorkwerd. In de huidige situatie is het gebied van fase 1, 2 en Reitdiephaven ontwikkeld en het gebied van fase 3 en 4 nog onbebouwd. De betreffende gebieden zijn weergegeven op de hierna opgenomen afbeelding en worden per onderdeel beschreven.



Deelgebieden

Het totale gebied maakt onderdeel uit van polder Jonge Held (winterpeil NAP -1,20 m; zomerpeil NAP -1,00 m). Het Reitdiep (boezem) aan de oostkant van het plan heeft een waterpeil van NAP +0,53 m. Af- en aanvoer van het water geschiedt via een stelsel van hoofdwatgangen richting het gemaal De Helden in het zuidelijker gelegen dorp Hoogkerk. Dit gemaal heeft een verbinding met het Hoendiep. Het landbouwgebied watert zoveel mogelijk af naar gemaal De Jonge Held, bij de molen aan de N355. Dit gemaal heeft een verbinding met het Aduarderdiep. Tijdens hoge afvoeren kan het landbouwgebied ook gebruik maken van gemaal De Helden.

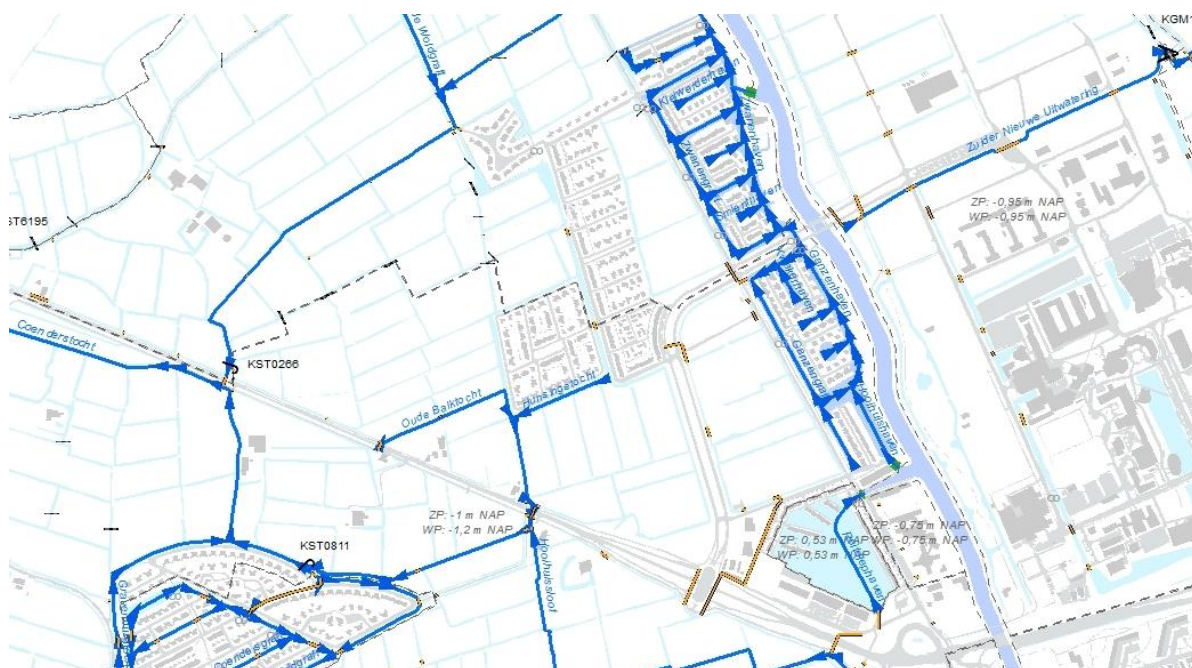
Fase 1 en 2

Het gebied tussen het Reitdiep en de Hoogeweg is uitgevoerd met voor het overgrote deel bevaarbaar water. Er is een vaarverbinding vanuit de wijk naar het Reitdiep via twee kleine sluisen, die het peilverschil van -1,00/-1,20 m naar +0,53 m (boezem) overbruggen. Het gebied is aangelegd als eilandenzone.

Het gebied ten oosten van de Hoogeweg is momenteel nog grasland. Dit gebied is aangemerkt als de groene enclave en wordt momenteel ontwikkeld. Deze enclave is omringd met brede watgangen en zal in de toekomst worden ingericht als water- en groengebied.

Reitdiephaven

De jachthaven heeft een open verbinding met de boezem. Tijdens hoge waterstanden op het Reitdiep kan de verbinding worden geblokkeerd door het optrekken van de keerklep en eventueel aanbrengen van keerwanden. Bij langdurige natte perioden, met gesloten keerklep, moet water uit het afgesloten deel van de wijk worden afgevoerd via een tijdelijke noodpomp.



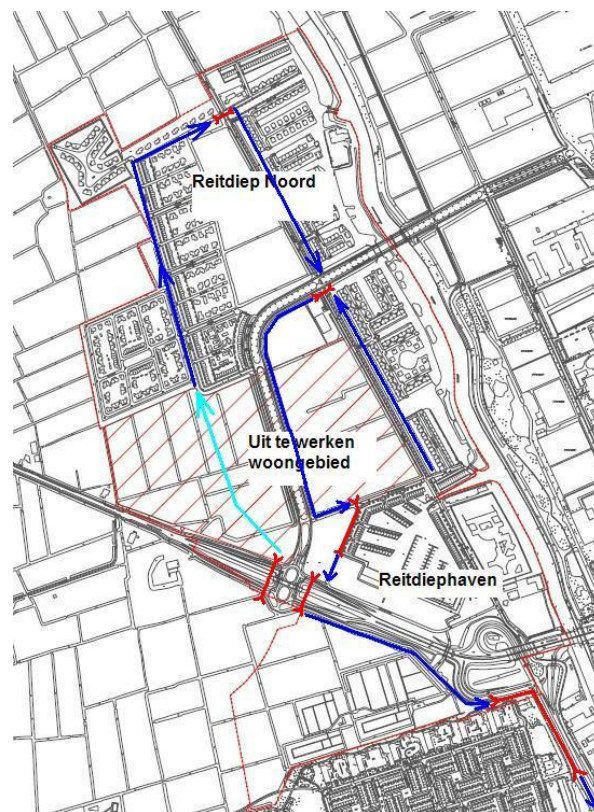
Huidige waterstructuur

Waterstructuur geprojecteerde situatie

Fase 3 en 4, c.q. het voorliggend plangebied, zijn momenteel nog grasland, met uitzondering van de natuurspeel- plaats en het gedeelte waar de school is gebouwd. Het gebied heeft de bestemming Wonen. Het plan houdt zoveel mogelijk de huidige waterstructuur aan en daar waar watgangen gedempt worden of verhard oppervlak (wegen en daken) worden aangelegd, zal compensatie van oppervlaktewater plaatsvinden.

Op de watergang ten (zuid)oosten van de weg Joeswerd is de aansluiting van de toekomstige aanvoer van Drentse water gepland. Voor dit Drentse water is al een deel van de route gerealiseerd. De route begint in dit uitwerkingsplan bij de ringweg waar het water via een duiker aangevoerd kan worden. Vervolgens moet het water via een watergang in het voorliggend plangebied getransporteerd worden. Deze watergang moet van voldoende afmeting zijn. In de figuur is deze verbinding met een lichtblauwe lijn aangegeven. De locatie van de watergang is nog nader te bepalen maar moet meegenomen worden in het ontwerp. Het water vervolgt zijn weg via de watergang langs de weg Joeswerd in noordelijke richting. Via een duiker komt het terecht in het watersysteem tussen de Hoogeweg en het Reitdiep. Het water stroomt vervolgens in zuidelijke richting langs de Professor Uilkensweg en voert vervolgens af via een infiltratierool/-duiker langs de Reitdiephaven. Vervolgens gaat het water via een duiker onder de ringweg door en stroomt hier zuidelijk van de ringweg richting het oosten naar de vijvers van Vinkhuizen.

In de volgende figuur is de bovenstaande tekst grafisch weergegeven. De donkerblauwe lijnen zijn bestaande verbindingen, de rode lijnen zijn duikers, de lichtblauwe lijn is de ontbrekende schakel in het te ontwikkelen gebied.



Waterafvoerrichtingen

Waterberging

Bij de bouw van de woningen in het plangebied moet rekening gehouden worden met de gevolgen van een toename van verhard en bebouwd oppervlak. Door deze verdere verstedelijking komt regenwater sneller tot afstroming. Voor het bestaande watersysteem betekent deze toename een extra belasting: er moet meer water worden geborgen. Hiervoor wordt door de waterschappen een compensatie in de vorm van oppervlaktewater vereist.

Als vuistregel wordt een compensatie van 10% van de toename van het verhard en / of bebouwd oppervlak in de vorm van oppervlaktewater geëist, mits de toename van het verhard oppervlak meer dan 750 m² bedraagt. Als de toename van het verhard oppervlak minder dan 750 m² bedraagt, is in de regel geen compensatie nodig. Indien watergangen gedempt worden door nieuwe ontwikkelingen moet dit gecompenseerd worden door de aanleg van nieuwe watergangen/partijen. Het water moet indien mogelijk vertraagd afvoeren op de bestaande hoofdwatertgangen door het plangebied.

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

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

Het huidige ontwerp van het plangebied bestaat in hoofdzaak uit kavels, verharding, openbaar groen en water. Hierbij ontstaat een toename van het verhard oppervlak van circa 100.000 m² (inclusief kavels en parkeerruimte) dat wordt gecompenseerd door circa 3200 m² oppervlaktewater. Volgens de vuistregel zou dit niet voldoende zijn, maar omdat het plangebied afwatert op de polder met een aanzienlijk oppervlak aan open water zal een peilstijging beperkt blijven. Berekening heeft aangetoond dat bij hevige neerslag (bui T=100+10%) er een theoretische stijging van het waterpeil ontstaat van circa 0,52 m. Bij een gebiedsafvoer van 1,33 l/s/ha en een drooglegging van 1,40 m is dit acceptabel. Conclusie: binnen het ontwerp is voldoende water aanwezig om het neerslagoverschot, dat tijdens het klimaatscenario bij T=100+10% optreedt, te bergen.

In de eventuele verdere uitwerking van de plannen moet duidelijk worden hoe de compensatie van de toename van verhard oppervlak gerealiseerd wordt.

4.5 Milieu

De volgende paragrafen gaan in op de milieuaspecten die relevant zijn voor dit uitwerkingsplan. Achtereenvolgens wordt ingegaan op bedrijven, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid en bodem.

4.5.1 Bedrijven

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

Wonen is het kenmerk van het plangebied. In het plangebied mogen zich alleen inrichtingen in de categorie 1 en 2 conform de beschrijving van de VNG in 'Bedrijven en milieuzonering' vestigen. Dit type inrichtingen is geschikt voor dit plangebied. De voorschriften van dit uitwerkingsplan staan geen nieuwe bedrijven toe die vanwege de aard van de bedrijvigheid een risicocontour hebben die buiten het eigen terrein is gelegen.

Ten zuiden van het plangebied bevindt zich een stalhouderij. Deze stalhouderij heeft een veebezetting met schapen en paarden. De afstand tussen de stalhouderij en de meest nabijgelegen woningen bedraagt meer dan 100 meter. Hiermee wordt voldaan aan de minimale afstand uit de Wet geurhinder en veehouderij. Dit betekent dat geen aanvullend onderzoek nodig is.

De Wet ruimtelijke ordening schrijft de zorg voor een goede ruimtelijke ordening voor. Bedrijfsmatige activiteiten kunnen invloed hebben op de leefomgeving. Het aanhouden van een bepaalde afstand tussen een bedrijfsmatige activiteit en een woonbestemming is een middel om overmatige hinder te voorkomen. De VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' geeft hiervoor een handreiking. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Wet Milieubeheer stellen regels aan de milieugevolgen die ontstaan als gevolg van bedrijfsmatige activiteiten. Het gaat daarbij om regels ten aanzien van het voorkomen of beperken van bijvoorbeeld geluidhinder, bodemverontreiniging en risicovolle situaties. In artikel 2.1 Wabo is aangegeven dat het verboden is een inrichting op te richten zonder daarbij in het bezit te zijn van een oprichtingsvergunning. Dit verbod is niet van toepassing, indien de inrichting in het activiteitenbesluit (Barim) genoemd is als een type A- of B-inrichting. Indien het een type A-inrichting is, dan is geen melding nodig. Indien het een type B-inrichting is, is het doen van een melding verplicht.

4.5.2 Geluid

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

Hierbij moet de geluidbelasting op de gevel van geluidgevoelige bestemmingen worden getoetst aan de wettelijke geluidnormen. Hierbij worden drie bronnen van geluidhinder onderscheiden: 1. wegverkeerslawaai, 2. industriellawaai en 3. spoorweglawaai. Voor de bestaande situatie in dit plangebied is alleen wegverkeerslawaai relevant.

In en langs het plangebied liggen als belangrijkste zoneplichtige wegen de Friesestraatweg en de Professor Uilkensweg. Deze zoneplichtige wegen vallen onder de werkingssfeer van de Wet geluidhinder. Er is ten behoeve van dit plan een akoestisch onderzoek uitgevoerd ('Berekening geluidsbelasting vanwege het Uitwerkingsplan Reitdiep fase 3 en 4 te Groningen' (26 januari 2015); dit onderzoek is als afzonderlijke bijlage bij dit plan gevoegd.

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting voor een aantal woonblokken hoger is dan de voorkeursgrenswaarde. De maximale grenswaarde wordt niet overschreden. Voor het overschrijden van de voorkeursgrenswaarde wordt voor de vaststelling van dit uitwerkingsplan een hogere-waardebesluit genomen.

Om een aanvaardbaar binnenklimaat te waarborgen mag de geluidbelasting binnen de woning vanwege het wegverkeerslawaai niet hoger zijn dan 33 dB. Dit zal getoetst worden bij de aanvraag van de omgevingsvergunning.

4.5.3 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit geeft het kwaliteitsniveau aan waaraan de buitenlucht moet voldoen om ongewenste effecten van luchtverontreiniging op de gezondheid van mensen te voorkomen. In deze wet staan luchtkwaliteitsnormen voor onder meer stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). De voornaamste bron van luchtverontreiniging in Groningen is het wegverkeer. De bijdrage van het lokale verkeer aan de luchtverontreiniging wordt berekend met behulp van een wettelijk voorgeschreven model.

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

Uit beide stukken blijkt dat in Groningen overall (ruimschoots) wordt voldaan aan de wettelijke luchtkwaliteitsnormen. Dit betekent, dat er vanwege de luchtkwaliteit geen belemmering is voor het vaststellen van het uitwerkingsplan.

4.5.4 Externe Veiligheid

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

De minister van Infrastructuur & Milieu (I&M) is verantwoordelijk voor de coördinatie van het externe veiligheidsbeleid voor gevaarlijke stoffen. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) bevat veiligheidsnormen voor bedrijven. Voor het transport van gevaarlijke stoffen via weg, water en spoor heeft het Rijk normen vastgesteld in de nota Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. In de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen is de nota verder uitgewerkt. Voor aardgastransportleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

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

De veiligheidsstudie voor dit plan is toegevoegd als afzonderlijke bijlage bij dit plan.

4.5.5 Bodem

Voor dit uitwerkingsplan is op 8 januari 2015 een inventarisatie uitgevoerd naar de aanwezigheid van gegevens over de bodemkwaliteit bij de gemeente Groningen. Daarvoor zijn de volgende aspecten beoordeeld:

- de locaties die verdacht zijn van (ernstige) bodemverontreiniging;
- de aanwezigheid van (ernstige) bodemverontreinigingen;
- de locaties waar na sanering een zorgmaatregel van kracht is en mogelijke gebruiksbeperkingen liggen; en
- de diffuse bodemkwaliteit zoals vastgesteld in de gemeentelijke bodemkwaliteitskaart.

De inventarisatie is gebaseerd op de op dat moment bij de gemeente beschikbare gegevens. Dagelijks worden gegevens aangeleverd en bijgewerkt. Voor een actuele situatie of voor informatie over individuele locaties wordt daarom verwezen naar www.groningen.nl. Verder bestaat de mogelijkheid om op afspraak rapporten in te zien.

Voor de inventarisatie van de bodemkwaliteitsgegevens is gebruik gemaakt van de informatie zoals opgeslagen in het bodeminformatiesysteem (BIS) van de gemeente Groningen.

Het verrichten van bodemonderzoeken en het uitvoeren van eventuele saneringswerkzaamheden is een verantwoordelijkheid van de veroorzaker, de eigenaar en/of een belanghebbende.

Voor de locaties die verdacht zijn van een geval van (ernstige) bodemverontreiniging is een bodemonderzoek bij de aanvraag van een Wabo-vergunning in ieder geval noodzakelijk. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de gemeentelijke bouwverordening regelen in welke gevallen de aanvraag van een vergunning vergezeld dient te gaan van een bodemonderzoek. Daarnaast geldt voor nieuwe bodemverontreiniging, ontstaan na 1987, een ander regiem. Op deze gevallen is de zorgplicht van toepassing. Dit betekent dat nieuwe bodemverontreiniging altijd zoveel mogelijk ongedaan gemaakt moet worden, ongeacht hoe ernstig de bodemverontreiniging is.

De toetsing van de bodemkwaliteit vindt plaats aan de normen die gekoppeld zijn aan het gebruik of de functie van de bodem. De toekomstige gebruik betreft voornamelijk wonen en (openbaar) groen.

Bodemverontreiniging kan bestaan uit bronverontreiniging of diffuse verontreiniging.

Bronverontreiniging

Eventuele bronverontreiniging wordt veroorzaakt door huidige of voormalige bedrijfsfuncties en/ of dempingen en ophogingen met verontreiniging.

Bij een geval van ernstige bodemverontreiniging zijn de functionele eigenschappen die de bodem voor mens, plant of dier heeft ernstig verminderd. Een bodemsanering is dan nodig om de locatie weer geschikt te maken voor het beoogde gebruik.

Uit de BIS- inventarisatie blijkt dat binnen het plangebied geen locaties aanwezig zijn die verdacht zijn van een geval van (ernstige) bodemverontreiniging.

stelselcode	locatienaam	vervolgtaak	Status oordeel	na1987	categorie
GO001400049	Hoogeweg, nieuwbouw van de wijk Reitdiep	voldoende onderzocht	niet ernstig, plaatselijk sterk verontreinigd	nee	overig

Voldoende onderzocht: voldoende onderzocht voor het beoogde doel van het onderzoek. Onderzoek is niet vanzelfsprekend geschikt voor alle doeleinden.

Diffuse bodemverontreiniging

In de loop van de tijd zijn op allerlei manieren puinhoudend materiaal, kooldeeltjes en ander afval in de bodem terechtgekomen. Bewoning, bedrijvigheid en ook neerslag van luchtverontreiniging heeft op vele plaatsen de bodem belast. Dit heeft mogelijk geleid tot diffuse, niet tot een bron ter herleiden, bodemverontreiniging.

De gemeente Groningen heeft voor haar gehele grondgebied een bodemkwaliteitskaart opgesteld. Deze bodemkwaliteitskaart geeft inzicht in de diffuse bodemkwaliteit.

De bodemkwaliteitskaart is onderdeel van de 'Nota Bodembeheer: Beleidsregels voor de toepassing van grond en baggerspecie op landbodem' (zie voor meer informatie www.groningen.nl). De kaart is volgens de regels uit het Besluit Bodemkwaliteit opgesteld.

Uit de bodemkwaliteitskaart blijkt dat de verwachte gemiddelde kwaliteit binnen het plangebied, lager is dan de Achtergrondwaarde (bodemnormering Besluit bodemkwaliteit).

Bij het toepassen en hergebruik van grond dient de 'Nota Bodembeheer: Beleidsregels voor de toepassing van grond en baggerspecie op landbodem' in acht genomen te worden.

4.5.6 Kabels en leidingen

Met de bescherming van de leiding moet rekening worden gehouden. Daarnaast moet ook met de magneetvelden rondom hoogspanningslijnen rekening worden gehouden. Met betrekking tot de langetermijneffecten van langdurig verblijf binnen magnetische velden van hoogspanningsleidingen is op rijksniveau beleid ontwikkeld. Dit beleid is gebaseerd op het Europese voorzorgsbeginsel en is verder uitgewerkt in de brief van de staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM) van 3 oktober 2005, kenmerk SAS/2005183118 (Advies met betrekking tot hoogspanningslijnen). Op basis hiervan adviseert de staatssecretaris om bij de vaststelling van ruimtelijke plannen zoveel mogelijk te vermijden dat er nieuwe situaties ontstaan, waarbij kinderen langdurig worden blootgesteld aan magneetvelden van hoogspanningslijnen hoger dan 0,4 microtesla (de magneetveldzone).

Om vast te stellen om welk gebied het gaat, waarbinnen de norm van 0,4 microtesla wordt overschreden, wordt in het algemeen een standaardafstand vanaf het midden van de lijnen aangehouden. Voor een 110 kV hoogspanningslijn is dat 50 meter. Eventueel kunnen berekeningen en metingen een nauwkeuriger beeld geven (waardoor de afstand kan worden verkleind).

De staatssecretaris adviseert om daarin geen, of zo weinig mogelijk, gevoelige bestemmingen te situeren. Dit advies is door de minister van VROM bij brief van 4 november 2008, kenmerk DGM\2008105664, bevestigd en verduidelijkt. Volgens die brief worden onder 'gevoelige bestemmingen' verstaan: woningen, scholen, crèches en kinderopvangplaatsen, alsmede de bijbehorende erven.

Hoofdstuk 5 Juridische toelichting

5.1 Algemeen

Het uitwerkingsplan Reitdiep 2015 voorziet in een actueel en adequaat juridisch kader voor beheer en ontwikkeling van het plangebied. Het is een plan op basis van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Daarmee kunnen met direct recht omgevingsvergunningen worden verleend. De gekozen bestemmingen en de daarbij behorende regels geven helder aan welke functies op welke plaats zijn toegestaan.

Om de nodige flexibiliteit te waarborgen zijn tevens afwijkingsbevoegdheden opgenomen. Dit uitwerkingsplan is gemaakt conform SVBP 2012 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012). De bestemmingsregels zijn opgemaakt in een vaste indeling en bevatten in principe voor elke bestemming achtereenvolgens: een bestemmingsomschrijving, bouwregels, nadere eisen, afwijken van de bouwregels, specifieke gebruiksregels, afwijken van de gebruiksregels, en waar nodig een vergunningenstelsel voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden. Het uitwerkingsplan 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 ([groningen.nl/bestemmingsplan](http:// groningen.nl/bestemmingsplan), alsook [www.ruimtelijkeplannen.nl](http:// www.ruimtelijkeplannen.nl)). Daar zijn de digitale bestanden ook te downloaden.

De papieren (analoge) verbeelding bestaat uit één kaartblad met schaal 1:1000. Deze verbeelding is getekend conform de PRABPK 2012 (Praktijkrichtlijn Analoge Bestemmingsplankaart). De verbeelding geeft in samenhang met de regels de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied aan.

5.2 Geldende bestemmingsplannen en overige regelingen

Het plangebied van het voorliggend plan betreft een uitwerking van de bestemming Wonen- Uit te werken, zoals opgenomen in bestemmingsplan Reitdiep 2012 (nr.495), vastgesteld op 18 juli 2012, nr 6 j, onherroepelijk op 11 juli 2013.

Artikel 17 in bestemmingsplan Reitdiep 2012 (het moederplan) geeft een regeling voor het voorliggend plangebied, dat is voorzien van de bestemming Wonen - uit te werken. Binnen deze bestemming zijn de volgende functies toegestaan:

- a. wonen;
- b. bijzondere vormen van huisvesting, zoals begeleid wonen en kamerverhuur;
- c. 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;
- d. woon-werkcombinaties;
- e. wegen en paden;
- f. groenvoorzieningen;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. additionele voorzieningen.

Bij de bestemming zijn de volgende uitwerkingsregels opgenomen als randvoorwaarde voor de uitwerking in het voorliggend uitwerkingsplan:

- a. De autoverkeersontsluiting dient plaats te vinden vanaf de centrale weg die het uit te werken woongebied doorsnijdt (de Professor Uilkensweg). Tevens dient ten behoeve van de tweezijdige bereikbaarheid voor de brandweer van zowel het uit te werken woongebied als de woonbuurt Kleiwerd een verbinding te worden gerealiseerd tussen deze beide gebieden.
- b. Het aantal te bouwen woningen mag maximaal 400 bedragen.
- c. Als hoofdgebouw mogen uitsluitend woningen worden gebouwd.
- d. Het bebouwingspercentage in het totale uitwerkingsgebied mag maximaal 50% bedragen.

- e. De bouwhoogte van de gebouwen mag maximaal 11 meter bedragen.
- f. Direct langs de westzijde van de Professor Uilkensweg dient in hoofdzaak gesloten bebouwing te worden gerealiseerd.
- g. Geluidgevoelige gebouwen mogen geen hogere geluidbelasting ondervinden dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde of zij dienen, om een aanvaardbaar binnenniveau te bereiken, te worden voorzien van dove gevels of extra gevelisolatie; als geheel of gedeeltelijk alternatief kan geluidafschermdende bebouwing langs de Friesestraatweg worden toegepast.
- h. Bijzondere vormen van huisvesting behorende tot de inrichtingen voor verminderd zelfredzame personen zijn uitsluitend toegestaan buiten de 30-meterzone van de Friesestraatweg en buiten de 100%-letaliteitsgrens van de op de verbeelding aangegeven bestemming Leiding-Gas.

In het moederplan is het volgende voorlopig bouwverbod opgenomen:

Zolang en voorzover de (..) uitwerking niet in werking is getreden, mogen bouwwerken uitsluitend worden gebouwd, mits:

- het bouwplan in overeenstemming is met het ontwerp-uitwerkingsplan;
- de geluidbelasting vanwege het wegverkeer op geluidgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde.

Behalve bestemmingsplan Reitdiep 2012 gelden voor het plangebied de aanvullende en uniforme voorschriften van het bestemmingsplan Woningplitsing (nr. 534), vastgesteld op 23 april 2014 en in werking getreden op 27 juni 2014. Deze voorschriften zijn in het voorliggend uitwerkingsplan overgenomen.

5.3 Toelichting op de artikelen

5.3.1 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.

Met de definitie van een aantal begrippen is, vaak letterlijk, aangesloten bij de definitie, zoals opgenomen in bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht (Bor), dat op 1 november 2014 in werking is getreden. De definities 'achtererfgebied', 'bebouwingsgebied', 'dakvoet', 'daknok', 'openbaar toegankelijk gebied' en 'voorerfgebied' zijn letterlijk overgenomen en met de definitie van 'erf' is aangesloten bij bijlage II van het Bor. Deze begrippen zijn vooral van belang voor de bij recht toegestane bijbehorende bouwwerken (zie ook artikel 8).

Achtererfgebied

Voor een toelichting: zie hierna onder artikel 8.

Bebouwingsgebied

Het bebouwingsgebied is het achtererfgebied met inbegrip van de aan het oorspronkelijk hoofdgebouw toegevoegde bijbehorende bouwwerken. Dit begrip is van belang om te kunnen bepalen hoeveel de maximale oppervlakte bedraagt van bijbehorende bouwwerken die in totaal (bij recht) aanwezig mogen zijn.

Gevellijn

Het hiervoor bedoelde Besluit omgevingsrecht maakt, onder voorwaarden, een groot aantal bouwwerken omgevingsvergunningvrij op het achtererf mogelijk. Voor het bepalen van de situering van het achtererf is het van groot belang waar de voorgevel van een hoofdgebouw zich bevindt.

De situering van de voorgevel, c.q. de voorgevelrooilijn, wordt voor de woningen in de randen bepaald door dit uitwerkingsplan door middel van de figuur 'gevellijn' op de verbeelding in samenhang met lid 8.2. De voorgevel van een hoofdgebouw moet hierin worden geprojecteerd.

Waar geen gevellijn is aangegeven op de verbeelding is de feitelijke situatie doorslaggevend. Mede gebaseerd op jurisprudentie zijn er daarbij de volgende aanknopingspunten: de systematiek van huisnummering (dus waar zich het huisnummer bevindt), de zijde van het gebouw waar zich voordeur of hoofdingang bevindt, de plaats waar de brievenbus is aangebracht en de plaats waar de hoofdonthuizing van het perceel zich bevindt.

Openbaar toegankelijk gebied

Met openbaar toegankelijk gebied wordt bedoeld: gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is. Hieronder valt niet het restgroen dat niet bedoeld is om te betreden c.q. kleine strookjes langs de gevels van woningen of brandgangen (vaak paden langs achtertuinen).

Onder openbaar toegankelijk gebied valt ook vaarwater, dat geschikt is om te worden gebruikt door scheepvaart, waaronder pleziervaart, zoals een rivier, gracht, beek, kanaal of wetering. Doorsneesloten/smalle watergangen vallen hier niet onder.

Voorerfgebied

Het voorerfgebied betreft het erfdeel dan geen onderdeel uitmaakt van het achtererfgebied. Daarbij gaat het om het voorerf en de delen van het zijerf die naar openbaar toegankelijk gebied zijn gekeerd danwel op minder dan 1 meter van de voorkant van het hoofdgebouw zijn gelegen.

Bestemmingsregels

Artikel 4 Gemengd

De bestemming Gemengd bevindt zich aan de zuidwestzijde van het plangebied. Hier is de mogelijkheid om te parkeren opgenomen. In de toekomst zal in aansluiting hierop een transferium worden gerealiseerd.

Artikel 5 Groen

De bestemming Groen omvat de hoofdgroenstructuur in het plangebied. Het gaat hier om de randen rondom het woongebied en om de groene scheggen in het oostelijke plandeel.

Binnen de bestemming is een weggetje voor landbouw- en bestemmingsverkeer toegestaan; het is mogelijk dat dit wordt gerealiseerd aan de westzijde van het plangebied ten zuiden/zuidwesten van de op de verbeelding getekende waterstructuur.

Artikel 6 Verkeer

De bestemming Verkeer wordt gewoonlijk toegekend aan de hoofdverkeersstructuur. De overige straten vallen onder de bestemming Wonen.

De hoofdverkeersstructuur bevindt zich hoofdzakelijk buiten het plangebied van het voorliggend uitwerkingsplan. De bestemming Verkeer is in dit uitwerkingsplan alleen toegekend aan de ontsluiting die het westelijke plandeel doorsnijdt.

Artikel 7 Water

De bestemming Water is toegekend aan de meeste randen van het westelijke en het oostelijke plandeel, alsmede aan de sloten langs de weg die het westelijk plandeel doorsnijdt.

Artikel 8 Wonen

De regels van de bestemming Wonen zijn gericht op een sterke ruimtelijke karakteristiek met, voor hoofdgebouwen, veel ruimte voor invulling binnen de randvoorwaarden van de uitwerkingsplicht en - in aansluiting op het Bor - veel ruimte voor bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied.

Hoofdgebouwen

Op de verbeelding is het maximale bebouwingspercentage voor hoofdgebouwen (woningen) na eigendomssplitsing aangegeven. Dit is van belang na verkoop van de kavels, omdat de deelgebiedjes waarbinnen tientallen woningen kunnen worden gerealiseerd, aanvankelijk uitsluitend in handen zijn van slechts één partij.

Regeling voor bijbehorende bouwwerken

Onder bijbehorende bouwwerken vallen uitbreidingen van het hoofdgebouw, aan- en uitbouwen en bijgebouwen. Op grond van lid 8.2.3 van dit uitwerkingsplan zijn bijbehorende bouwwerken, onder een aantal randvoorwaarden, bij recht uitsluitend toegestaan: op de grond staand (dus zonder kelder) en in achtererfgebied.

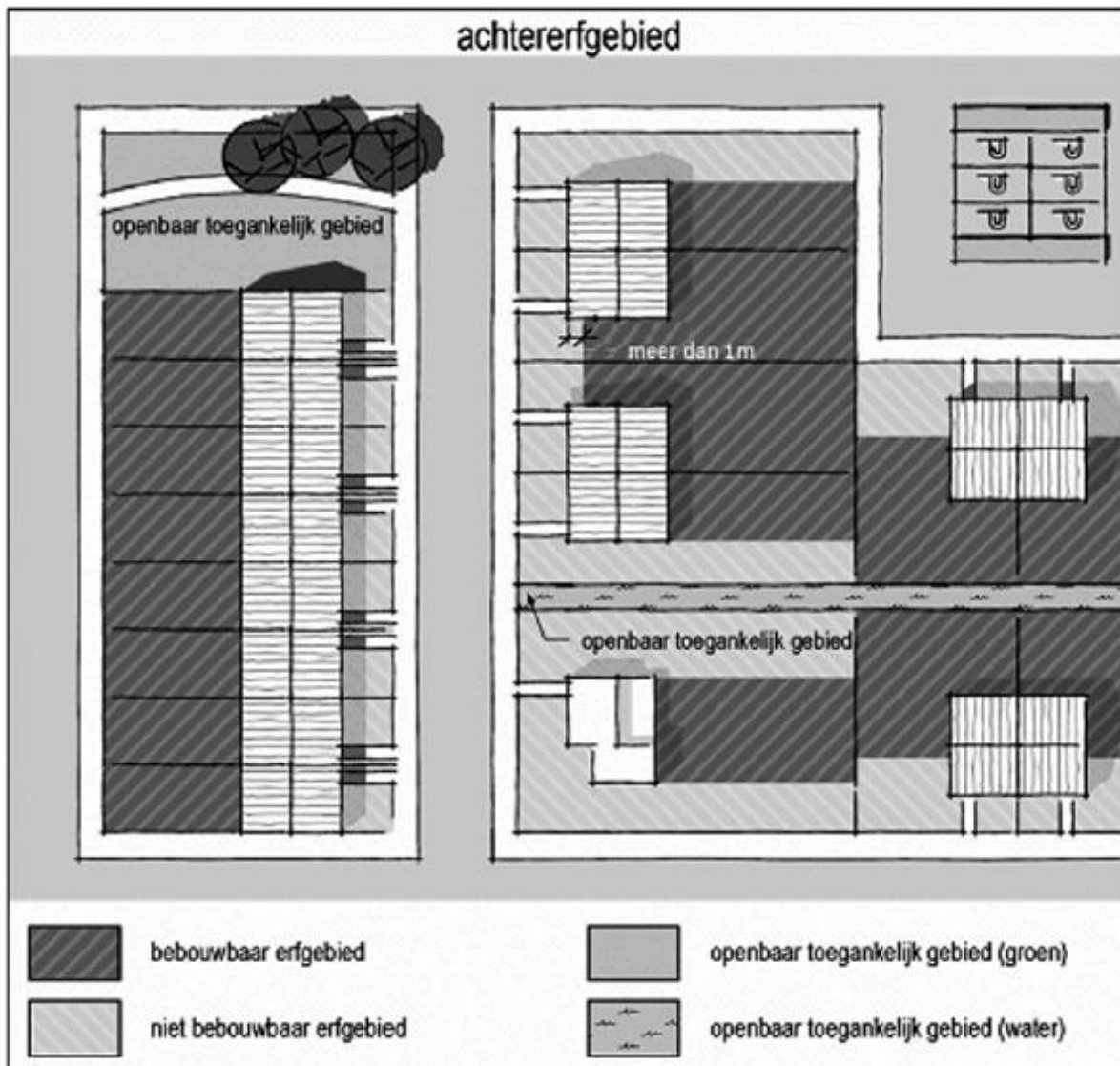
Voor deze regeling is aangesloten bij de omgevingsvergunningvrije regeling in bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht (Bor) 2014. Het uitwerkingsplan staat op dit punt niet meer toe dan het Bor al doet. Toch is deze regeling overgenomen ten behoeve van de duidelijkheid van het uitwerkingsplan en omdat hiermee een basis is geschapen voor toepassing van de afwijkingsbevoegdheid.

Achtererfgebied

Omgevingsvergunningvrije bouwwerken, en dus ook de bij recht toegestane bijbehorende bouwwerken in dit uitwerkingsplan (zie hiervoor), zijn met name toegestaan in het achtererfgebied. Bij achtererfgebied gaat het om de achtererven en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijerven. De regeling is gebaseerd op het uitgangspunt dat aan de voorkant van hoofdgebouwen in beginsel niet mag worden gebouwd en aan de achterkant juist wel. Doel is de ruimtelijke kwaliteit in het publieke domein te beschermen.

De grens tussen voor- en achtererfgebied loopt door het hoofdgebouw op 1 meter achter de voorkant. Op 1 meter achter die voorkant komt die lijn uit de zijgevel van het hoofdgebouw; de lijn loopt vervolgens buiten het hoofdgebouw verder, evenwijdig aan het openbaar toegankelijk gebied dat grenst aan het perceel waarop zich het hoofdgebouw bevindt. Meestal bevindt dit openbaar toegankelijk gebied, dus ook het voorerfgebied, zich aan de voorzijde van een perceel. Maar in hoeksituaties bevindt zich ook aan de zijkant van het hoofdgebouw voorerfgebied.

In de volgende afbeelding is een en ander verduidelijkt.



Artikel 9 Leiding - Gas en artikel 10 Leiding- Hoogspanningsverbinding

De artikelen 9 en 10 betreffen de dubbelbestemmingen waarin de leidingstroken in het plangebied worden geregeld. Om de leidingen te beschermen moet een minimum afstand voor het bouwen in acht worden genomen.

Artikel 11 Waarde - Archeologie 1

De (dubbel)bestemming Waarde-Archeologie-1 heeft ten doel *aanwezige* archeologische waarden te beschermen. De bestemming ligt op het gebied van en rond het archeologisch rijksmonument ten oosten van de Professor Uilkensweg (Waarde - Archeologie 1).

Algemene regels

Artikel 12 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 in een omgevingsvergunningstoets en daarmee meer gebouwd kan worden dan is toegestaan.

Artikel 13 Algemene gebruiksregels

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

In het voorliggend uitwerkingsplan zijn geen seksinrichtingen toegestaan. Reden is, dat de burgemeester en het college van burgemeester en wethouders, de raad gehoord, hebben besloten seksinrichtingen te concentreren in één concentratiegebied binnen de Diepenring en in de tippelzone. Daarbuiten wordt vestiging van prostitutie-inrichtingen tegengegaan. Het gemeentelijk beleid heeft onder meer ten doel om het woon- en leefklimaat te beschermen. De strijdigheid met de woonfunctie ontstaat door de ruimtelijke uitstraling door bijvoorbeeld aanstootgevende of storende uiterlijke kentekenen, en/of door de mogelijke verkeers- en parkeeroverlast.

Artikel 14 Algemene bouwregels

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

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

Artikel 15 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

In dit artikel wordt geregeld dat de aanvullende stedenbouwkundige bepalingen uit de Groninger Bouwverordening niet van toepassing zijn. Hetgeen het voorliggend plan regelt gaat vóór datgene wat op dit gebied door de Bouwverordening wordt geregeld. Daarop is echter op een tweetal punten, die in dit artikel zijn genoemd, een uitzondering gemaakt. In onderdeel a wordt de Nota Parkeernormen van de gemeente Groningen voor dit uitwerkingsplan van toepassing verklaard.

Artikel 16 Algemene afwijkingsbevoegdheid

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

Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 17 Overgangsrecht

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

Artikel 18 Slotregel

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

Interpretatieve gebruiksbepalingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ad c. Bij de 'intensiteit' van het gebruik kan worden gedacht aan frequent of incidenteel gebruik. Als nu blijkt dat het gebruik aldus een uitstraling heeft welke niet te rijmen valt met de gelegde woonbestemming, dan is het gebruik strijdig met de woonbestemming (zie ARRvS, AB 1993/163). Onder een 'vrije beroepsbeoefenaar' wordt verstaan: 'iemand die wordt gevraagd om zijn individuele, persoonlijke kwaliteiten, die in het algemeen op artistiek of academisch/HBO-niveau liggen'. In de praktijk is het onderscheid moeilijk aan te geven. Bij vrije beroepen valt te denken aan: advocaat, accountant-administratieconsulent, alternatieve genezer, belastingconsulent, bouwkundig architect, dierenarts, fysiotherapeut, gerechtsdeurwaarder, huidtherapeut, huisarts, interieurarchitect, juridisch adviseur, kunstenaar, logopedist, makelaar, medisch specialist, notaris, oefentherapeut, Cesar/Mensendieck, organisatieadviseur, orthopedagoog, psycholoog, raadgevend adviseur, redacteur, registeraccountant, stedenbouwkundige, tandarts, tandarts-specialist, (al dan niet beëdigd) tolkvertaler, tuin- en landschapsarchitect, verloskundige.

Aan huis verbonden beroepen in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk

Voor het gebruik van *vrijstaande* bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden beroep is het nodig om bij een omgevingsvergunning af te wijken van het uitwerkingsplan. Hiertoe is een bevoegdheid voor burgemeester en wethouders opgenomen in lid 8.6.

Kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

Overige activiteiten, die niet vallen onder de aan huis verbonden beroepen, maar in bepaalde gevallen wel daarmee gelijk te stellen zijn, worden aangemerkt als beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteiten, die niet rechtstreeks passen binnen de woonbestemming. Zij zijn daarom niet bij recht toegestaan in dit plan. Wel is het mogelijk voor deze activiteiten bij een omgevingsvergunning af te wijken van het utiwerkingsplan (zie lid 8.6) voor zover voorkomend op de bij dit plan behorende Lijst van bedrijfstypen wonen-werken (bijlage 1).

Hoofdstuk 6 Participatie, inspraak en overleg

6.1 Participatie

Er is voldaan aan het bepaalde in artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening door middel van een kennisgeving van het voornemen tot het maken van het voorliggend uitwerkingsplan op 11 september 2014. Gezien het stadium waarin het plan op dat moment verkeerde, zijn toen geen stukken ter inzage gelegd, is toen evenmin gelegenheid geboden zienswijzen omtrent het voornemen naar voren te brengen en zijn onafhankelijke instanties niet in de gelegenheid gesteld advies uit te brengen over het voornemen.

Over het concept-voorontwerpuitwerkingsplan vond op 22 januari 2015 een overleg plaats met 4 leden van het bestuur van de Bewonersvereniging Reitdiep. Op deze bijeenkomst zijn de in ontwikkeling zijnde plannen, het uitwerkingsplan en de planprocedure toegelicht.

In een eerder overleg over de planontwikkeling Reitdiep hebben de vertegenwoordigers van de bewonersvereniging hun zorg uitgesproken over wijze waarop de auto-ontsluiting van oostelijk gelegen, nog te ontwikkelen woonvlekken is vormgegeven. Er is naar mede naar aanleiding van deze zorg in opdracht van de gemeente nader onderzoek met betrekking tot de verkeersafwikkeling verricht. De onderzoekers concluderen in hun rapportage dat er op grond van de metingen geen aanleiding en noodzaak is om de plannen te wijzigen. De rapportage en de conclusies van het onderzoek zijn 22 januari met de vertegenwoordigers van de bewonersvereniging besproken. De conclusies zijn ook voor de bewonersorganisatie grotendeels tevredenstellend.

Wat voor de bewonersorganisatie blijft is de zorg over de verkeersveiligheid nabij de school de Rietwierde. Dit staat feitelijk los van de nieuwe ontwikkelingen. De huidige situatie is voor de bewonersvereniging namelijk ook al aanleiding tot zorg.

6.2 Inspraak

P.M.

6.3 Overleg

P.M.

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid / exploitatie

Nagegaan is of het op basis van de Wet ruimtelijke ordening en de daarin opgenomen regeling omtrent grondexploitatie noodzakelijk is een exploitatieplan aan het voorliggend uitwerkingsplan toe te voegen. De gronden zijn in eigendom van de gemeente. Conclusie is dan ook dat voor dit uitwerkingsplan daarom geen grondexploitatieplan hoeft te worden vastgesteld. Het uitwerkingsplan sluit aan bij de GREX, zoals deze eind 2014 is vastgesteld.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

- 1.1 plan:
 het uitwerkingsplan Reitdiep 2015 met identificatienummer
 NL.IMRO.0014.UP550Reitdiep2015-vo01 van de gemeente Groningen.
- 1.2 uitwerkingsplan:
 de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende
 bijlagen.
- 1.3 verbeelding:
 de verbeelding van het uitwerkingsplan Reitdiep 2015, met het identificatienummer
 NL.IMRO.0014.UP550Reitdiep2015-vo01.
- 1.4 aanduiding:
 een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de
 regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.
- 1.5 aanduidingsgrens:
 de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.
- 1.6 bebouwing:
 één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.
- 1.7 bebouwingspercentage:
 een op de kaart of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van
 een bouwperceel, dat ten hoogste mag worden bebouwd.
- 1.8 bestemmingsgrens:
 de grens van een bestemmingsvlak.
- 1.9 bestemmingsvlak:
 een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.
- 1.10 bouwgrens:
 de grens van een bouwvlak.
- 1.11 bouwperceel:
 een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar
 behorende bebouwing is toegelaten.

- 1.12 bouwperceelgrens:
de grens van een bouwperceel.
- 1.13 bouwvlak:
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.
- 1.14 aan huis verbonden beroep:
het beroepsmatig uitoefenen van activiteiten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en/ of de daarbij behorende aangebouwde bijbehorende bouwwerken kan worden uitgeoefend, mits:
1. het beroep door de bewoner van het pand wordt uitgeoefend, en
 2. de woonfunctie in overwegende mate intact blijft, en
 3. waarbij het beroep een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft, die met de woonfunctie in overeenstemming is.
- 1.15 achtererfgebied:
erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen.
- 1.16 additionele voorzieningen:
voorzieningen, die een onderdeel vormen van en ondergeschikt zijn aan een bestemming of functie.
- 1.17 archeologische waarden:
de aan een gebied toegekende waarden in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische relictten.
- 1.18 bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- 1.19 bebouwingsgebied:
achtererfgebied alsmede de grond onder het hoofdgebouw, uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijk hoofdgebouw;
- 1.20 bestaand:
op het tijdstip van inwerkingtreding van het uitwerkingsplan bestaand.
- 1.21 bodemingrepen:
werken en werkzaamheden waarvan mag worden aangenomen dat zij het bodemarchief kunnen aantasten.

- 1.22 bouwen:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een standplaats.
- 1.23 bouwlaag:
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, kapverdieping en dakopbouw ten behoeve van technische voorzieningen.
- 1.24 bouwwerk:
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.
- 1.25 bijbehorend bouwwerk:
uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.
- 1.26 bruto vloeroppervlakte:
de som van de oppervlaktes van alle bouwlagen van een gebouw, gemeten op de vloer van de bouwlaag, tussen de binnenzijde van de gevelmuren.
- 1.27 dak:
iedere bovenbeëindiging van een gebouw.
- 1.28 daknok:
hoogste punt van een schuin dak;
- 1.29 dakvoet:
hoogste punt van een schuin dak.
- 1.30 detailhandel:
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.
- 1.31 dove gevel/voorzetgevel:
een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB onderscheidenlijk 35 dB(A), alsmede een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte.

- 1.32 erf:
al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw voor zover dit uitwerkingsplan die inrichting niet verbiedt.
- 1.33 erotisch getinte vermaaksfunctie:
een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal.
- 1.34 gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
- 1.35 geluidsbelasting:
de geluidsbelasting vanwege een weg, een industrieterrein en/of een spoorweg.
- 1.36 geluidsgevoelige objecten:
woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen, als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder en elk ander gebouw waar gedurende een langere periode van de dag mensen verblijven.
- 1.37 gevellijn:
de als zodanig op de verbeelding aangegeven lijn, waarin de voorgevel van een woning moet zijn geplaatst.
- 1.38 hogere grenswaarde:
een bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder.
- 1.39 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.
- 1.40 kantoor:
een ruimte die dient voor de uitoefening van administratieve, boekhoudkundige, financiële, organisatorische en/of zakelijke dienstverlening - niet zijnde detailhandel - al dan niet met een publiekgerichte baliefunctie.
- 1.41 kap:
een door tenminste één hellend dakvlak omsloten dak dat meer dan 50% van de bovenste vloerlaag van de onderliggende verdieping omvat.

- 1.42 kleinschalige bedrijfsmatige activiteit:
bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in of bij een woning met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend.
- 1.43 logies met ontbijt:
het verstrekken van gelegenheid tot overnachting met ontbijt als toeristisch-recreatieve voorziening in een woning en ondergeschikt aan de woonfunctie.
- 1.44 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.
- 1.45 meergeneratiewoning:
een geschakelde, zelfstandige wooneenheid met inbandige verbinding voor ouderen of mensen met een beperking en hun familie waarbij de familie mantelzorg verleent.
- 1.46 NEN:
door de Stichting Nederlands Normalisatie-instituut uitgegeven norm.
- 1.47 oorspronkelijk hoofdgebouw:
het hoofdgebouw zoals dat ten tijde van de afronding van de bouwwerkzaamheden, overeenkomstig de voor het hoofdgebouw verleende vergunning, is opgeleverd.
- 1.48 openbaar toegankelijk gebied:
weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar vaarwater en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer.
- 1.49 peil:
a. voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde: het aansluitend afgewerkt terrein, waarbij plaatselijke niet bij het verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven;
b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.
- 1.50 prostitutie:
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.
- 1.51 recreatief medegebruik:
een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan.

- 1.52 risicovolle inrichting:
een inrichting, bij welke ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten.
- 1.53 seksinrichting:
de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, seks theater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.
- 1.54 stacaravan:
een caravan, die als een gebouw valt aan te merken.
- 1.55 standplaats voor straathandel:
het vanaf een vaste plaats op een openbare en in de openlucht gelegen plaats te koop aanbieden, verkopen of afleveren van goederen dan wel aanbieden van diensten:
a. gebruikmakend van fysieke middelen, zoals een kraam, een wagen of een tafel;
b. door anderszins goederen uit te stallen of uitgestald te hebben om deze te koop aan te bieden, te verkopen of af te leveren.
- 1.56 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.
- 1.57 verkoopvloeroppervlakte (vvo):
de voor het publiek zichtbare en toegankelijke besloten winkelruimte ten behoeve van de detailhandel.
- 1.58 voorerfgebied:
erf dat geen onderdeel is van achtererfgebied.
- 1.59 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.
- 1.60 woning:
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.
- 1.61 woonwagen:
voor bewoning bestemd gebouw dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst en op een daartoe bestemd perceel is geplaatst.

1.62 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.

1.63 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.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- 2.1 lengte, breedte en diepte van een gebouw:
tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevelvlakken en / of de buitenkant dakoverstek en/of het hart van de gemeenschappelijke scheidingsmurenmaten buitenwerks, waarbij uitstekende delen van ondergeschikte aard tot maximaal 0,5 m 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 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.
- 2.4 de dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.
- 2.5 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.
- 2.6 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.

Artikel 3 Uitmetingsverschillen

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

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 4 Gemengd

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. parkeervoorzieningen;
- b. wegen en paden;
- c. groenvoorzieningen;
- d. additionele voorzieningen, waaronder nutsvoorzieningen, zonnecollectoren, fietsenstallingen en parkeerboxen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemene bouwregels

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

4.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende bepaling:

- a. Het bebouwingspercentage mag maximaal het op de verbeelding aangegeven percentage bedragen.
- b. De bouwhoogte mag maximaal de op de verbeelding aangegeven bouwhoogte bedragen.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2,50 meter bedragen.
- b. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 6 meter bedragen.

4.3 Nadere eisen

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

a. 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.

b. 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.

c. 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 gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden:

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

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

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

- a. lid 4.2.2 onder a voor het vergroten van het toegestane bebouwingspercentage met maximaal het getal 10;
- b. lid 4.2.2 onder b voor het vergroten van de toegestane bouwhoogte met maximaal 4 meter.

4.4.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in lid 4.4.1, 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 lid 4.3 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

Artikel 5 Groen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bermen en beplantingen;
- c. recreatieve en speelvoorzieningen;
- d. fiets- en voetpaden, alsmede daar waar een brug is geprojecteerd ter hoogte van die brug de verkeersaansluiting op de weg;
- e. een weggetje voor landbouw- en bestemmingsverkeer;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. waterlopen en waterpartijen;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. additionele voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemene bouwregels

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

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2.1 voor het bouwen van gebouwen ten dienste van de bestemming, zoals gebouwen voor onderhoud en beheer of voor recreatief (mede)gebruik van de in lid 5.1 bedoelde gronden, daaronder mede begrepen dierenverblijven, mits de oppervlakte per gebouw maximaal 50 m² en de bouwhoogte maximaal 3 meter bedraagt.

5.3.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in lid 5.3.1, is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. de verblijfssituatie:

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

b. het straat- en bebouwingsbeeld:

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

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

c. de verkeersveiligheid:

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

d. de milieusituatie:

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

e. 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.

f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden:

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

Artikel 6 Verkeer

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemene bouwregels

- a. Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 6.1 genoemde doeleinden.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a. zijn nutsvoorzieningen toegestaan, met een maximale oppervlakte van 25 m² per gebouw en een maximale bouwhoogte van 4 meter.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

Artikel 7 Water

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water;
- b. bermen en groenvoorzieningen;
- c. additionele voorzieningen, waaronder bruggen, dammen en/of duikers, echter bruggen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding brug danwel binnen een afstand van maximaal 10 meter van de op de verbeelding aangegeven plaats.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemene bouwregels

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

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

Artikel 8 Wonen

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. bijzondere vormen van huisvesting, zoals begeleid wonen en kamerverhuur;
- c. 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;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. speelvoorzieningen;
- g. wegen, paden en parkeervoorzieningen;
- h. additionele voorzieningen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemene bouwregels

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

8.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels.

- a. De gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat de situering van hoofdgebouwen voldoende ruimte dient te laten voor het kunnen voldoen aan de parkeernormen op eigen terrein.
- b. Daar waar een 'gevellijn' op de verbeelding is opgenomen dient de voorgevel van een hoofdgebouw overwegend te worden geplaatst in de gevellijn.
- c. De afstand tussen vrijstaande hoofdgebouwen en de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 2,5 meter.
- d. De afstand tussen twee aaneengebouwde hoofdgebouwen en één van beide zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt minimaal 2,5 meter.
- e. De bouwhoogte mag maximaal de aangegeven bouwhoogte bedragen.
- f. Het bebouwingspercentage na eigendomssplitsing mag per perceel niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven.
- g. Ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' dienen de woningen overwegend te worden aaneengebouwd.
- h. Het totaal aantal woningen in het plangebied van het voorliggend uitwerkingsplan bedraagt maximaal 400.

8.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan is uitsluitend toegestaan in het achtererfgebied, mits op de grond staand en mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

- a. voor zover op een afstand van niet meer dan 4 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw, niet hoger dan:
 - 1°. 5 m,
 - 2°. 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, en
 - 3°. het hoofdgebouw,

- b. voor zover op een afstand van meer dan 4 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw:
 - 1°. indien hoger dan 3 m: voorzien van een schuin dak, de dakvoet niet hoger dan 3 m, de daknok gevormd door twee of meer schuine dakvlakken, met een hellingshoek van niet meer dan 55°, en waarbij de hoogte van de daknok niet meer is dan 5 m en verder wordt begrensd door de volgende formule: maximale daknokhoogte [m] = (afstand daknok tot de perceelsgrens [m] x 0,47) + 3;
 - 2°. functioneel ondergeschikt aan het hoofdgebouw,
- c. op een afstand van meer dan 1 m vanaf openbaar toegankelijk gebied, tenzij geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn,
- d. de ligging van een verblijfsgebied als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van het Bouwbesluit 2012, in geval van meer dan een bouwlaag, uitsluitend op de eerste bouwlaag,
- e. niet voorzien van een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte,
- f. de oppervlakte van al dan niet met vergunning gebouwde bijbehorende bouwwerken in het bebouwingsgebied bedraagt niet meer dan:
 - 1°. in geval van een bebouwingsgebied kleiner dan of gelijk aan 100 m²: 50% van dat bebouwingsgebied,
 - 2°. in geval van een bebouwingsgebied groter dan 100 m² en kleiner dan of gelijk aan 300 m²: 50 m², vermeerderd met 20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m²,
 - 3°. in geval van een bebouwingsgebied groter dan 300 m²: 90 m², vermeerderd met 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m², tot een maximum van in totaal 150 m²,
- g. niet aan of bij:
 - 1°. een woonwagen,
 - 2°. een hoofdgebouw waarvoor in de omgevingsvergunning voor het bouwen daarvan is bepaald dat de vergunninghouder na het verstrijken van een bij die vergunning aangegeven termijn verplicht is de voor de verlening van de vergunning bestaande toestand hersteld te hebben,
 - 3°. een bouwwerk ten behoeve van recreatief nachtverblijf door één huishouden.

8.2.4 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

- a. Voor zover het niet erf- of perceelsafscheidings betreft mogen de bouwwerken, geen gebouw zijnde, uitsluitend in achterterfgebied worden gebouwd, met dien verstande dat de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, in een bebouwingsgebied niet meer mag bedragen dan maximaal 60% van dat bebouwingsgebied.
- b. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidings bedraagt:
 - * voor (het verlengde van) de voorgevel maximaal 1 meter,
 - * achter (het verlengde van) de voorgevel, mits gesitueerd op meer dan 1 meter van openbaar toegankelijk gebied, maximaal 2 meter.
- c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 4 meter bedragen.

8.3 Nadere eisen

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

- a. de woonsituatie:

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

- b. het straat- en bebouwingsbeeld:

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

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

c. de verkeersveiligheid:

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

d. de sociale veiligheid:

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

e. de milieusituatie:

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

f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden:

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

8.4 Afwijken van de bouwregels

8.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

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

- a. lid 8.2.2 onder c voor het verkleinen van de afstand van 2,5 meter naar 1,5 meter;
- b. lid 8.2.2 onder e voor vergroting van de toegestane bouwhoogte met maximaal 3,50 meter;
- c. lid 8.2.2 onder f voor vergroting van het bebouwingspercentage met het getal 10;
- d. lid 8.2.3 onder a voor het vergroten van de afstand van 4 meter van het oorspronkelijk hoofdgebouw naar maximaal 5 meter;
- e. lid 8.2.3 aanhef voor het oprichten van een bijbehorend bouwwerk op het voor erfgebied, met dien verstande dat:
 1. het bijbehorend bouwwerk 1 meter achter (het verlengde van) de voorgevel en op een afstand van meer dan 1,5 m vanaf openbaar toegankelijk gebied, moet zijn gesitueerd;
 2. indien vrijstaand:
 - * functioneel ondergeschikt aan het hoofdgebouw, en
 - * indien hoger dan 3 m: voorzien van een schuin dak, de dakvoet niet hoger dan 3 m, de daknok gevormd door twee of meer schuine dakvlakken, met een hellingshoek van niet meer dan 55°, en waarbij de hoogte van de daknok niet meer is dan 5 m en verder wordt begrensd door de volgende formule: maximale daknokhoogte [m] = (afstand daknok tot de perceelsgrens [m] x 0,47) + 3;
 3. indien aangebouwd:
 - * de maximale goothoogte niet hoger is dan 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
 - * tevens een kap is toegestaan, met dien verstande dat de maximale hoogte van de daknok 5 meter bedraagt ;
 4. door het hier bedoelde bouwen mag de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, op het gehele perceel maximaal 70 m² bedragen waarbij het deel van het voor erfgebied 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 voor erfgebied dat is gelegen achter (het verlengde van) de voorgevel voor maximaal 60% mag zijn bebouwd;
- f. lid 8.2.3 onder c voor het bouwen tot op de erfgrans;

- g. lid 8.2.3 onder e voor het toestaan van een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte, echter uitsluitend voor aangebouwde bijbehorende bouwwerken;
- h. lid 8.2.3 onder f en 8.2.4 onder a voor vergroting van de totale oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, in bebouwingsgebied tot maximaal 70 m² waarbij bebouwingsgebied voor maximaal 60% mag worden bebouwd;
- i. lid 8.2.3 onder f en 8.2.4 onder a voor vergroting van de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, in bebouwingsgebied van vrijstaande woningen tot maximaal 100 m² waarbij bebouwingsgebied voor maximaal 60% mag worden bebouwd.

8.4.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in lid 8.4.1 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 8.3 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

8.5 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- b. het gebruik van aangebouwde bijbehorende bouwwerken voor zelfstandige bewoning;
- c. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden beroep;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten, voor zover dit niet uitdrukkelijk op grond van lid 8.1 is toegestaan.

8.6 Afwijken van de gebruiksregels

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

- a. lid 8.5 onder c voor het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden beroep tot een maximum van 70 m². Het gestelde in lid 8.4.2 onder b, c, e en f is hierbij van overeenkomstige toepassing;
- b. lid 8.5 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 Lijst van bedrijfstypen wonen-werken. Het gestelde in lid 8.4.2 onder b, c, e en f is hierbij van overeenkomstige toepassing.

8.7 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 grenswaarde;
- 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 lid 8.3 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

Artikel 9 Leiding - Gas

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg, de instandhouding en bescherming van aardgastransportleidingen.

9.2 Bouwregels

Er zijn wat de bebouwing betreft, in afwijking van de bepalingen bij de andere voorkomende bestemming(en), uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde toegestaan ten behoeve van de aardgastransportleidingen tot een maximale bouwhoogte van 3 meter.

9.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.2 ten behoeve van de bouw van in de andere bestemming(en) genoemde bouwwerken, geen gebouw zijnde, na voorafgaand overleg met de betreffende leidingbeheerder en mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het veilig en doelmatig functioneren van de aardgastransportleiding.

9.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

9.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden de volgende activiteiten uit te voeren, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen:

- a. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- b. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, dieploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- e. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- f. het permanent opslaan van goederen.

9.4.2 Uitzondering van de vergunningplicht

Het in lid 9.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden:

- a. die reeds in uitvoering zijn bij het van kracht worden van het plan;
- b. die het normale onderhoud ten aanzien van de leiding en belemmeringenstrook of ten aanzien van de functies van de andere voorkomende bestemming(en) betreffen;
- c. welke graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten vormen.

9.4.3 Voorwaarden voor vergunningverlening

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden kan worden verleend na voorafgaand overleg met de betreffende leidingbeheerder en mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het veilig en doelmatig functioneren van de aardgastransportleiding.

Artikel 10 Leiding - Hoogspanningsverbinding

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg, de instandhouding en bescherming van bovengrondse hoogspanningsleidingen.

10.2 Bouwregels

Er zijn wat de bebouwing betreft, in afwijking van de bepalingen bij de andere voorkomende bestemming(en), uitsluitend hoogspanningsmasten toegestaan met een maximale bouwhoogte van 55 meter.

10.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.2 ten behoeve van de bouw van in de andere bestemming(en) genoemde bouwwerken geen gebouw zijnde, na voorafgaand overleg met de betreffende leidingbeheerder en mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het veilig en doelmatig functioneren van de hoogspanningsleiding.

Artikel 11 Waarde - Archeologie 1

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, naast het bepaalde in de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, bestemd voor het behoud van archeologische waarden.

11.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken met een grotere oppervlakte dan 50 m² en een grotere diepte dan 0,3 meter beneden maaiveld, waarvoor een omgevingsvergunning is vereist, geldt dat deze uitsluitend mogen worden gebouwd nadat de aanvrager een archeologisch rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld. Indien archeologische waarden worden aangetroffen, dient een advies te worden ingewonnen ten aanzien van de voorgenomen werken bij een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

11.3 Afwijken van de bouwregels

11.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.2 mits aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. Op basis van archeologisch onderzoek door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg is aangetoond dat er geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.
- b. Op basis van archeologisch onderzoek door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad.
- c. Er worden technische maatregelen getroffen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden.
- d. Er wordt archeologisch onderzoek door middel van opgraving uitgevoerd.
- e. De bouw van het bouwwerk wordt begeleid door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

11.3.2 Voorwaarden voor afwijken

Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn om aan de in lid 11.3.1 genoemde vergunning voorwaarden te verbinden wordt een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg om advies gevraagd.

11.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

11.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden de volgende activiteiten uit te voeren, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen:

- a. het ontgronden, afgraven, egaliseren en ophogen van de gronden en/of het anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
- b. het verwijderen en/of aanbrengen van bomen en diepwortelende beplanting;
- c. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse energie-, transport- en/of communicatieleidingen.

11.4.2 Uitzondering van de vergunningplicht

Het in lid 11.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden:

- a. die het normale onderhoud betreffen;
- b. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. tot een oppervlakte kleiner dan 50m² en een diepte kleiner dan 0,30 meter beneden maaiveld;
- d. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

11.4.3 Voorwaarden voor vergunningverlening

De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin, naar oordeel van burgemeester en wethouders:

- a. de archeologische waarde van het terrein, dat blijkt de aanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld;
- b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

11.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de bestemming Waarde - Archeologie - 1 van de kaart te verwijderen indien op basis van archeologisch onderzoek door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 12 Anti-dubbelregel

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

Artikel 13 Algemene gebruiksregels

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

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor de uitoefening van een seksinrichting;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor de opslag van aan hun gebruik onttrokken voer-, vaar- of vliegtuigen, werktuigen of machines of onderdelen daarvan, verpakkingsmaterialen, schroot- en afbraak- en bouwmaterialen, bagger en grondspecie, afval, puin, grind of brandstoffen, anders dan in verband met het normale onderhoud of ter verwezenlijking van de bestemming;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor de uitoefening van een automaten/amusementshal;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor standplaatsen voor woonwagens.

Artikel 14 Algemene bouwregels

14.1 Woningsplitsing

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

14.2 Afwijkingsbevoegdheid

1. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 14.1:
 - a. mits:
 - de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140 m², en
 - de gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50 m².
 - b. voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning.

14.3 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in lid 14.2 is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

14.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met dit uitwerkingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van een bestaande woning als meer dan één zelfstandige woning.

Artikel 15 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behalve ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de parkeergelegenheid en de laad- en losmogelijkheden;
- b. de ruimte tussen bouwwerken.

16.1 Afwijkingsbevoegdheid

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

- a. van de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot maximaal 10% van die maten, afmetingen en percentages en/of van de bij recht in de regels en/of op de plankaart gegeven maten en afmetingen tot maximaal 1 meter;
- b. voor aanpassing in geringe mate van het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. voor overschrijding van de bouw- en/of maatvoeringsgrenzen:
 1. indien een meetverschil of de situatie ter plekke daartoe aanleiding geeft;
 2. ten behoeve van stoepen, toegangen, portieken, hellingbanen, buitentrappen, terrassen, erkers, balkons, luifels, hijsinrichtingen, lift- en trappenhuizen alsmede naar de aard vergelijkbare delen van bouwwerken;
- d. voor overschrijding van de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en buitentrappen, mits:
 1. de oppervlakte van de vergroting maximaal 25 m² bedraagt;
 2. deze bouwhoogte met maximaal 25% wordt overschreden;
- e. voor het oprichten van kleine, niet voor bewoning bestemde, gebouwtjes voor zakelijke doeleinden, zoals kiosken en naar aard en omvang daarmee gelijk te stellen gebouwtjes, met een maximale inhoud van 50 m³;
- f. voor het oprichten van bouwwerken van openbaar nut, zoalsabri's, telefooncellen, transformatorhuisjes, gasreducerstations 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 200m³, 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.

16.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels met toepassing van lid 16.1 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 17 Overgangsrecht

17.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het uitwerkingsplan 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.

17.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het uitwerkingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het uitwerkingsplan 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 18 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het uitwerkingsplan Reitdiep 2015.

Bijlage 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-bureau's e.d.	1
731	721	Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	2
732	722	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	1
74	63, 69 t/m 71, 73, 74, 77, 78, 80 t/m 82	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	1
8021.3	85.31.3	Praktijkonderwijs	2
8022.2	85.32.2	Educatie	2
8042.1	85.59.1	Afstandsonderwijs	1
8042.2	85.59.2	Bedrijfsopleiding en -training	2
8042.3	85.59.9	Studiebegeleiding, vorming en onderwijs n.e.g.	2
8512, 8513	8621, 8622, 8623	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	1
853	88.91.1	Kinderopvang	1
921, 922	591, 592, 601, 602	Studio's (film, TV, radio, geluid)	2
9234	8552	Muziek- en balletscholen	2
9251, 9252	9101, 9102	Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	1
9302	9602	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	1
9305	9603	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	1

Verklaring gebruikte afkortingen

n.e.g. niet elders genoemd