

Bestemmingsplan
Europapark 2013

versie vastgesteld

Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	7
Hoofdstuk 2	Ontstaansgeschiedenis	9
Hoofdstuk 3	De ruimtelijk - functionele structuur	15
Hoofdstuk 4	Randvoorwaarden / omgevingsaspecten	37
Hoofdstuk 5	Juridische toelichting	57
Hoofdstuk 6	Inspraak en overleg	73
Hoofdstuk 7	Uitvoerbaarheid /exploitatie	75
Regels		77
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	79
Artikel 1	Begrippen	79
Artikel 2	Wijze van meten	89
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	91
Artikel 3	Bedrijf - Nutsvoorziening	91
Artikel 4	Bedrijventerrein	93
Artikel 5	Cultuur en ontspanning	96
Artikel 6	Gemengd - 1	98
Artikel 7	Gemengd - 2	100
Artikel 8	Gemengd - 3	103
Artikel 9	Gemengd - 4	106
Artikel 10	Gemengd - 5	108
Artikel 11	Groen	110
Artikel 12	Verkeer	112
Artikel 13	Verkeer - Railverkeer	114
Artikel 14	Verkeer - Verblijf	115
Artikel 15	Water	116
Artikel 16	Wonen - 1	117
Artikel 17	Wonen - 2	120
Artikel 18	Wonen - 3	124
Artikel 19	Leiding - Gas	126
Artikel 20	Leiding - Hoogspanning	127
Artikel 21	Leiding - Hoogspanningsverbinding	129
Artikel 22	Leiding - Riool	130
Artikel 23	Waarde - Archeologie 1	131
Artikel 24	Waarde - Archeologie 2	133
Artikel 25	Waterstaat - Waterkering	135
Hoofdstuk 3	Algemene regels	137
Artikel 26	Anti-dubbeltelregel	137
Artikel 27	Algemene aanduidingsregels	138
Artikel 28	Algemene bouwregels	140
Artikel 29	Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening	141
Artikel 30	Algemene afwijkingsbevoegdheid	142
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	143
Artikel 31	Overgangsrecht	143
Artikel 32	Slotregel	144
Bijlagen		145
Bijlage 1	Staat van bedrijfsactiviteiten	147
Bijlage 2	Staat van bedrijfsactiviteiten wonen-werken	158

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Het Europapark is een veelzijdig gebied direct ten zuiden van de Oosterpoort. Naast de woningen in De Linie en het voetbalstadion De Euroborg met daar direct omheen een diversiteit aan recreatieve en werkfuncties is hier recentelijk een treinstation gerealiseerd.

Het huidige planologische kader voor dit gebied wordt in hoofdzaak gevormd door het bestemmingsplan 'Europapark', vastgesteld op 18 december 2002. De veranderde markt en de sterk teruggelopen vraag naar kantoren hebben aanleiding gegeven tot een herijking van de planologische visie en een nieuwe ontwikkelstrategie voor het Europapark. Deze visie is uitgewerkt in het 'Gebiedsconcept Europapark', dat door de gemeenteraad op 25 januari 2012 is vastgesteld. Het gebiedsconcept dient in een bestemmingsplan te worden vertaald. Met voorliggend plan wordt daaraan gevolg gegeven. Tevens vormt de tienjaarlijkse herzieningsplicht aanleiding voor dit bestemmingsplan.

Met het nieuwe bestemmingsplan wordt een dynamische wijk beoogd met een veelheid aan functies in de sfeer van wonen, werken en recreatie, uiteraard met aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast zal de verblijfskwaliteit voor huidige gebruikers, zowel voor bewoners als ondernemers in het gebied, worden geoptimaliseerd. Een groene inrichting en het water van het Winschoterdiep en het Helperdiep zullen een prominentere rol gaan spelen, zodat het Europapark veel meer als een park zal worden ervaren.

Naast het oorspronkelijke plangebied omvat het bestemmingsplan een aantal bedrijfskavels ten oosten van het Europapark, waar zich recentelijk een aantal autobedrijven hebben gevestigd.

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de zuidelijke ringweg (A7), aan de westzijde door het spoor Groningen - Nieuweschans / Zwolle en aan de oost- en zuidzijde door de bedrijventerreinen Euvelgunne en Winschoterdiep.

Het Oude Winschoterdiep, dat dwars door het Europapark loopt, is buiten het plangebied gelaten, omdat dit kanaal is opgenomen in het actuele bestemmingsplan 'Openbaar Vaarwater'. Ook het treinstation en het nieuwe kantoor van de gemeentelijke dienst Sociale Zaken en Werk (SOZawe) vallen buiten dit bestemmingsplan, omdat hiervoor in de afgelopen jaren projectbestemmingsplannen zijn vastgesteld.



Het plangebied

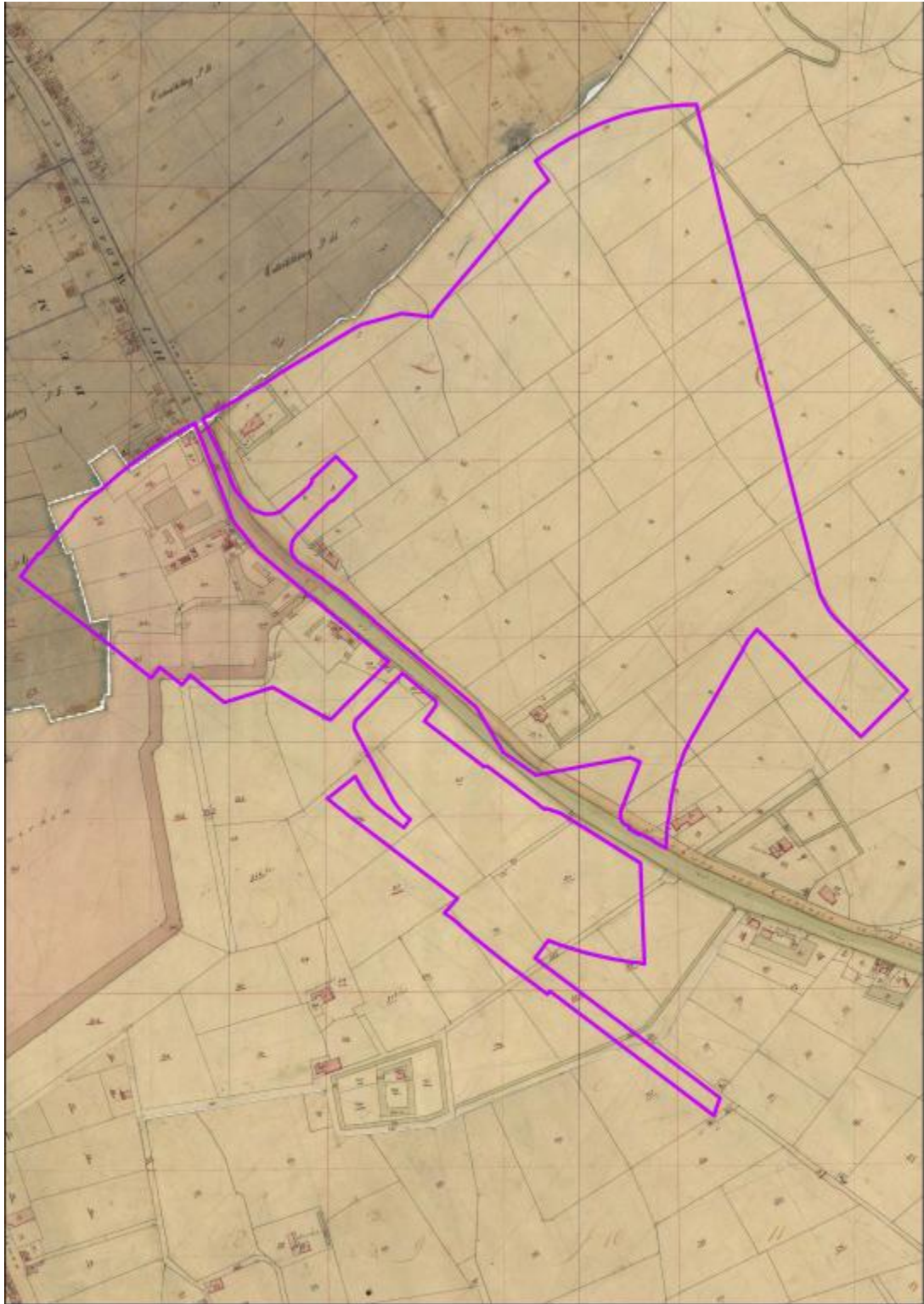
Hoofdstuk 2 Ontstaansgeschiedenis

2.1 De historische ontwikkeling van het plangebied

Het Europapark is een voormalig industriegebied, dat van oudsher een belangrijke rol heeft gespeeld in de ontwikkeling van Groningen.

Om de afwatering van de stad te verbeteren wordt in de 14^{de} eeuw een kanaal gegraven tussen de oostelijke stadsgracht en het riviertje De Hunze bij Waterhuizen: het Schuitendiep, later het (Oude) Winschoterdiep. Vanaf 1618 wordt dit kanaal verder in zuidoostelijke richting verlengd. Het betekent een grote impuls voor de handelscontacten tussen de stad Groningen en de oostelijke Ommelanden.

Tot aan het begin van de 19^{de} eeuw heeft het gebied aan weerszijden van het Winschoterdiep een landelijk karakter: grotendeels laaggelegen weilanden, die zich ten oosten van de Meeuwerderweg uitstrekken tot aan de dijk langs het kanaal. De spaarzame bebouwing aan weerszijden van het Winschoterdiep bestaat uit kleine huisjes, een paar boerenplaatsen en herbergen. Aan de westzijde van het Winschoterdiep vestigen zich enkele molens: De Vriendschap (voor 1736-1890) en Ellersmolen (verdwenen voor 1880). Later komen er nog een paar bij.



Het gebied op de kadastrale minuutkaart van circa 1830 met links van het midden de oostelijke redoute van de Linie van Helpman (en in paars de grens van het plangebied).

Linie van Helpman

Aan het einde van de 17^{de} eeuw vinden er grootschalige bouwactiviteiten plaats ten westen van het Winschoterdiep. Ter verdediging van de stad Groningen wordt in 1699 naar ontwerp van vestingbouwkundige Menno van Coehoorn een vooruitgeschoven verdedigingslinie aangelegd ten zuiden van de stad tussen het Hoornsediëp en het Winschoterdiep, even boven het gehucht Helpman. De linie bestaat uit drie bastions die aan weerszijden geflankeerd worden door redouten – vierkante schansen, omringd door een gracht. De Oosterredoute ligt vlak naast het Winschoterdiep tussen de terreinen van de molens 'De Vriendschap' en de 'Ellersmolen'. In de 18^{de} eeuw wordt de linie uitgebreid met het Helperdiepje. Een deel van deze gracht ligt nog in het Europapark, ten zuiden van de nieuwe woonwijk De Linie.

Vanaf het begin van de 19^{de} eeuw tot het begin van de 20^{ste} eeuw ontwikkelt het Winschoterdiep zich tot het drukst bevaren kanaal van Groningen. Vanuit de Veenkoloniën voeren schippers turf aan en op de terugweg nemen zij compost mee van de gemeentelijke 'drekstoep' nabij de Oosterpoort (opslagplaats van fecaliën) voor bemesting van de veenkoloniale gronden. Naast de handel in turf, granen en compost komt na circa 1830 de houthandel op gang. Aan de westzijde van het Winschoterdiep vestigen zich nog een molen ('De Zon', op het terrein van De Linie), houtstekken en sloopstimmerwerven. In 1882 maakt houtzaagmolen 'De Zon' plaats voor een stoomhoutzagerij, die in de loop der tijd steeds verder uitbreidt (vanaf 1905 eigendom van de Firma Nanninga & Zn.). In 1866 wordt de spoorlijn van Groningen naar Zwolle aangelegd.

Ontmanteling van de vesting (vanaf 1876)

Als gevolg van de Vestingwet van 1874 waarbij de vestingwerken gesloopt mogen worden, verliest de Helperlinie haar functie. De wallen van de oostelijke redoute worden in 1885 weliswaar afgegraven, maar het Helperdiepje en de vierkante structuur ervan blijven bestaan. Dit terrein met aan de oostzijde het V-vormige restant van het Helperdiepje en evenwijdig aan de spoorlijn Groningen- Zwolle wordt een jaar later in gebruik genomen door de gemeentelijke reinigingsdienst (later de Milieudienst). Lange tijd heeft deze hier gezeten.

Ten westen hiervan, langs de Verlengde Lodewijkstraat en evenwijdig aan het spoor, wordt vanaf circa 1900 een strook arbeiderswoningen gebouwd. De gemeentegrens met Haren wordt naar het zuiden opgeschoven tot aan de aansluiting van het Helperdiepje met het Winschoterdiep.

Rond 1890 wordt de scheepsbouw een concurrent voor de aan het water van het Winschoterdiep gevestigde houtbedrijven. Maar de stoomhoutzagerij van de Gebroeders Nanninga (nu woonwijk De Linie) zal zich als enige lange tijd op deze plek handhaven en verder uitbreiden.

In het begin van de 20^{ste} eeuw worden de dan nog tamelijk geïsoleerd liggende bedrijven aan het Winschoterdiep verbonden met de pas aangelegde woonwijk De Oosterpoort. Conform het Algemeen Uitbreidingsplan van 1906 komen de H.L. Wichersstraat en de Meeuwerderbaan tot stand. De H.L. Wichersstraat wordt aangelegd op het terrein van houtzaagmolen 'De Zaayer' die in 1904 wordt afgebroken. Aan deze straten verrijst de eerste sociale woningbouw in Groningen. Bij de aanleg van de H.L. Wichersstraat krijgt de Firma Nanninga aan de zuidzijde van de straat een nieuwe hoofdtoegang, samen met een nieuw kantoorgebouw (1914).

Door de aanleg van de zuidelijke ringweg circa 1970 raakt de H.L. Wichersstraat geïsoleerd van de Oosterpoortwijk. Ook het Nanningaterrein wordt minder goed bereikbaar. In diezelfde tijd wordt een deel van het balkgat, dat in de loop der tijd zijn functie heeft verloren, aan de oostzijde gedempt. Dit voormalige balkgat is in de nieuwbouwllocatie De Linie als water gehandhaafd.

Transformatie tot industrieterrein

In 1914 wordt op een terrein aan het Oude Winschoterdiep, ten zuiden van het Helperdiepje en evenwijdig aan de spoorlijn midden in de weilanden, de eerste centrale van het Provinciaal elektriciteitsbedrijf gebouwd. Op dezelfde locatie wordt in 1931 de eerste fase van de nieuwe Helpmancentrale gebouwd. De tweede fase volgt in 1936 en de derde wordt in 1947 in gebruik genomen.

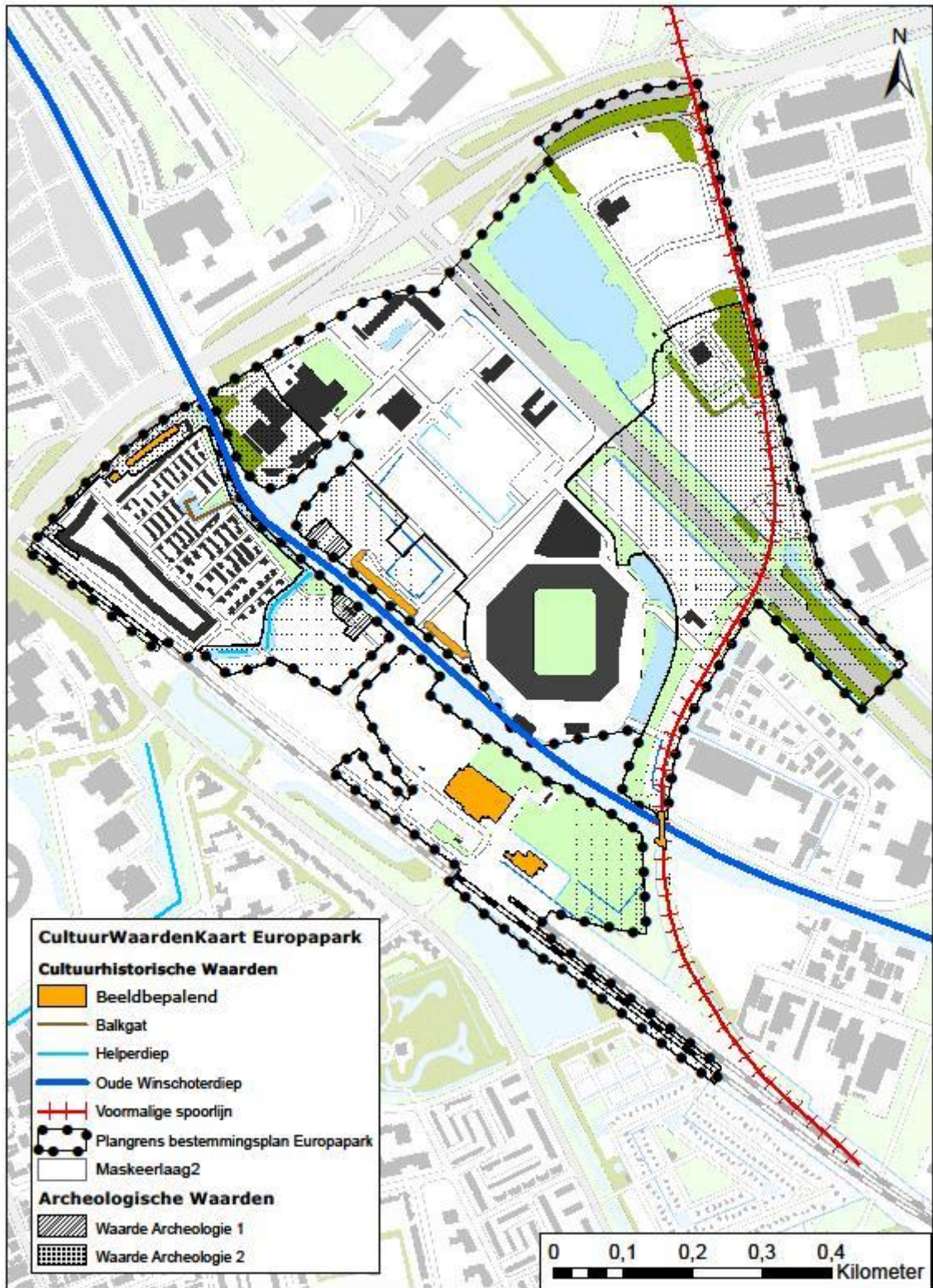
In 1954 wordt ten behoeve van de koelwatervoorziening van de centrale een dam in het oude Winschoterdiep gelegd. De dam zorgt voor een scheiding tussen het instromende koude water en het uitstromende opgewarmde water. Vanaf 1957 wordt gewerkt aan de bouw van de Nieuwe Hunzencentrale. De eerste eenheid komt gereed in 1963, de vijfde wordt in 1970 in gebruik gesteld. Vanaf die jaren vormen de vijf pijpen van de Hunzencentrale een markant onderdeel van de Groningse skyline. De Hunzencentrale en de vijf pijpen worden in 1998 gesloopt. In 1972 wordt op het terrein van de Hunzencentrale bij de ingang het hoofdkantoor van het elektriciteitsbedrijf Groningen en Drenthe gebouwd (Winschoterdiep 50).

Sinds 1995 zijn door de gemeente plannen ontwikkeld voor een nieuwe invulling van het plangebied, dat de naam Europapark meekreeg. Opgenomen in het Europapark zijn onder andere het gehele terrein van het energie-distributiebedrijf Edon ten oosten van het Winschoterdiep en de terreinen van een houthandel, de gemeentelijke Milieudienst en kunstmesthandel Vulkaan ten westen hiervan.

2.2 Cultuurhistorisch waardevolle structuren en objecten

Cultuurhistorisch waardevolle structuren en objecten zijn:

- het oude Winschoterdiep als historisch-geografisch belangrijke structuur ;
- de restanten van de voormalige oostelijke vestinggracht van De Helperlinie, herkenbaar aan de V-vormige waterloop ten zuiden van de woonwijk De Linie;
- het voormalige balkgat, herinnering aan de bloeiende houthandel op deze plek;
- Helperpark 270-298 (1933), de oude turbinehal van de voormalige Helpmancentrale, nu de Mediacentrale;
- Helperpark 300 (1931), voormalig administratiegebouw van de Helpmancentrale, nu kantorencomplex;
- de bewaard gebleven gebogen structuur van de voormalige industriespoorlijn uit de jaren vijftig van de 20ste eeuw over het terrein en de spoordraaibrug over het oude Winschoterdiep;
- de betonnen kolenmuur als herinnering aan de jarenlange energieopwekking in dit gebied;
- de bebouwing aan de zuidzijde van de H.L. Wichtersstraat (nummers 1-31) als voorbeeld van vroege sociale woningbouw uit 1915;
- H.L. Wicherstraat 1/2, voormalig kantoorgebouw van een houthandel.



Gemeente Groningen, Dienst RO/EZ, 01-2013

Cultuurhistorische waardenkaart

Hoofdstuk 3 De ruimtelijk - functionele structuur

3.1 Inleiding

Voor het plangebied is, na de sloop van de Hunzecentrale, in 1999 een stedenbouwkundig plan opgesteld door bureau Wiel Arets. Delen van dat plan zijn inmiddels ontwikkeld, zoals De Linie en de Euroborg, terwijl voor andere delen het zicht op ontwikkeling op korte termijn ontbreekt. In 2010 is begonnen met een herijking van de visie voor het plangebied. Dit omdat het beoogde programma (kantoren) niet te realiseren bleek en omdat het stedenbouwkundig plan te weinig flexibiliteit bood. Dit leidde tot het 'Gebiedsconcept Europapark', dat door de gemeenteraad op 25 januari 2012 is vastgesteld. Het gebiedsconcept is leidend voor toekomstige ontwikkelingen en voor de verdere invulling van dit bestemmingsplan.

3.2 Achtergrond

Stedenbouwkundig plan Europapark (2000)

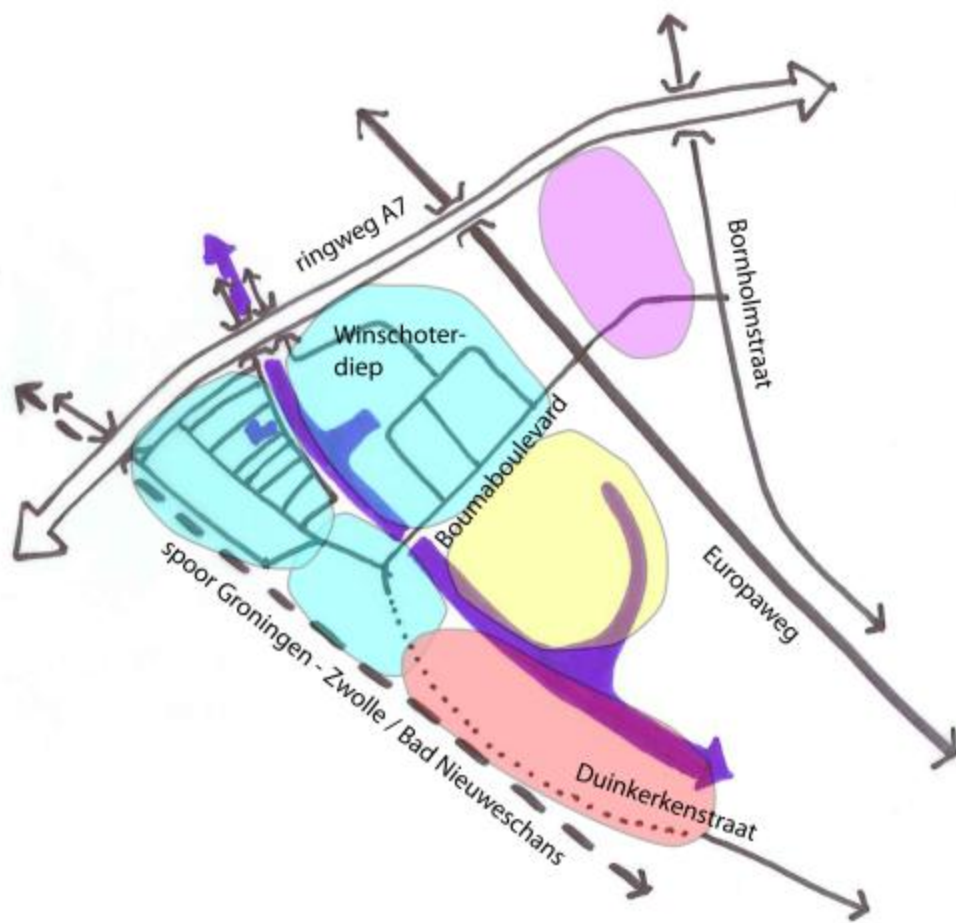
Tot nu toe lag de nadruk bij gebiedsontwikkelingen in Nederland veelal op eindbeeldplanning door met name de overheid en een beperkt aantal private partijen. Het stedenbouwkundig plan voor het Europapark werd in 2000 vastgesteld en op grond van de economische verwachting in die tijd is met vertrouwen een eindbeeld gepresenteerd. Voor de stad Groningen werd rekening gehouden met 25.000 nieuw te ontwikkelen m² bruto vloeroppervlak kantooruimte per jaar; daarvan zou in het Europapark plusminus een derde gebouwd worden. Met in het achterhoofd de 'booming' jaren '90 was de verwachting dat gestaag naar dat eindbeeld toegewerkt kon worden door een constante verkoop van kavels. Hiermee werd impliciet geaccepteerd dat het gebied tijdens de ontwikkeling vooral bouwterrein was.

Door de economische crisis, demografische ontwikkelingen en de doorgaande rolverschuivingen tussen overheid, markt en burger in de ontwikkeling van steden, is aan deze manier van gebiedsontwikkeling een einde gekomen. Het werken met traditionele ruimtelijke plannen sluit in de huidige tijd veelal niet meer aan op de marktvraag. De verwachte vraag naar kantoren bleef uit, terwijl andere partijen wel interesse toonden in het gebied. Deze situatie geldt niet alleen voor Groningen, maar voor veel ontwikkelgebieden in het hele land. Ontwikkelingen gaan trager dan voorheen en de economie beweegt zich structureel op een ander niveau.

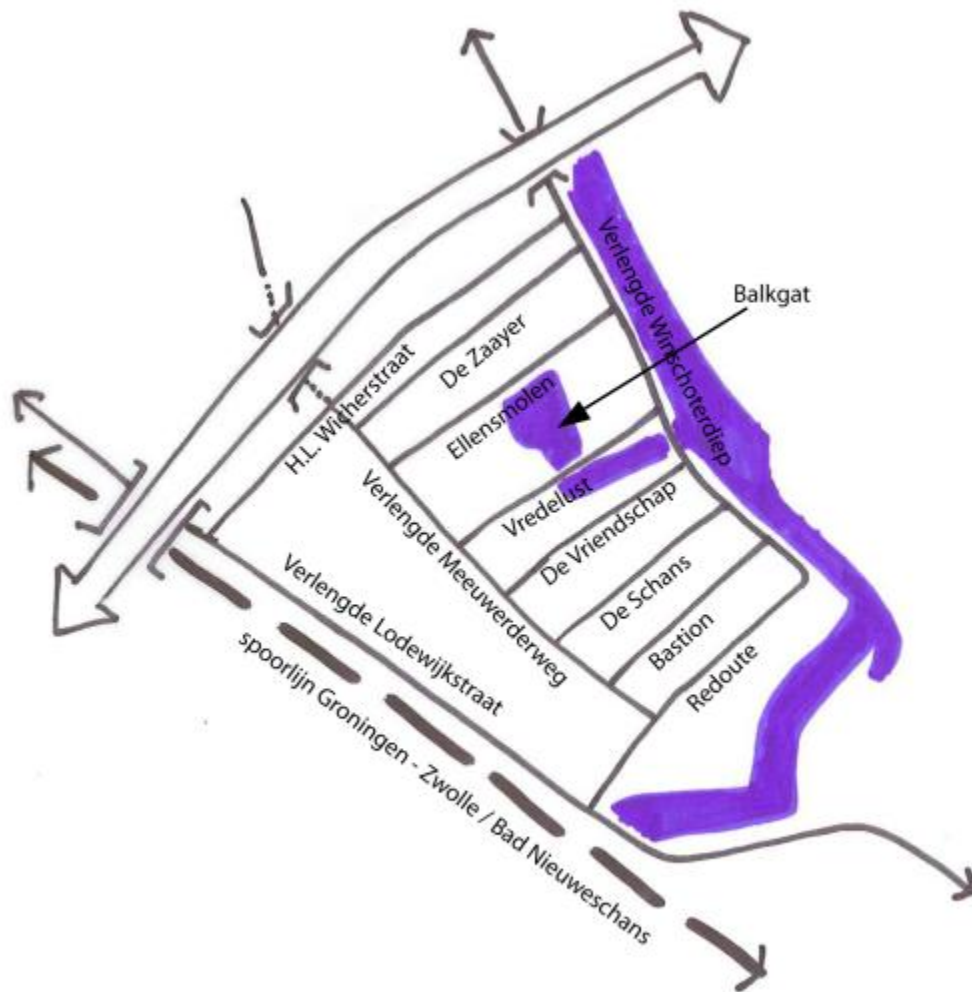
Uitgangspunten voor het stedenbouwkundig concept Europapark

Het groeitempo verandert en een ontwikkelstrategie waarbij het karakter van het gebied vanaf het begin wordt neergezet is belangrijker dan een eindbeeld. De ontwikkelstrategie moet uitgaan van een continue veranderde omgeving en context, waarbij het noodzakelijk is om heel dicht op de feitelijke markt en gebruikers te zitten, om continu in te spelen op wat er 'buiten' gebeurt, waar vraag naar is en waar investeerders warm voor lopen. Europapark moet ook tussentijds voldoende uitstraling hebben. Nieuwe gebiedsontwikkeling betekent niet langer werken met grootschalige en vastomlijnde programma's, maar veel meer: werken vanuit een samen met initiatiefnemers gedragen toekomstbeeld. Daarnaast is de vraag steeds opnieuw wat kan worden gedaan om de verblijfskwaliteit voor huidige gebruikers, zowel voor bewoners en ondernemers in het gebied, te optimaliseren. De ruimtelijke ontwikkeling vindt plaats op een kleiner schaalniveau en richt zich op het creëren van inhoudelijke samenhang en het realiseren van meerwaarde.

Vanuit een redelijk globaal bestemmingsplan wordt per deelgebied beoordeeld of een initiatiefplan past op het Europapark, en zo ja op welke plek binnen het plan. Hiermee wordt flexibiliteit bereikt ten aanzien van de te realiseren functies en randvoorwaarden. Uiteraard is er daarbij wel aandacht voor ruimtelijke kwaliteit.



Structuren binnen het plangebied



Structuren binnen het plangebied - De Linie

Huidige typering

In het 'Gebiedsconcept Europapark' wordt het plangebied als volgt getypeerd.

Het Europapark is uitstekend bereikbaar (welk soortgelijk gebied heeft een eigen treinstation?). Hoewel het Europapark naamsbekendheid ontleent aan de Euroborg heeft het ook last van een door de markt ervaren kille omgeving. Het woord 'park' in het Europapark wordt niet als zodanig ervaren en het gebiedsconcept typeert dan ook het water in het gebied als belangrijkste kwaliteit.

In het gebiedsconcept wordt voorgesteld om het water meer bereikbaar en zichtbaar te maken en door middel van simpele ingrepen het kunnen lopen van een rondje mogelijk te maken. Europapark moet niet alleen over 10, of 30 jaar een levendige plek zijn, het moet nu al een gebied worden, waar het fijn is om te vertoeven; dit kan al met kleine ingrepen.

Ruimtelijke kernbegrippen

In het gebiedsconcept wordt het Europapark beschreven als een nieuw eigenzinnig, dynamisch park met als belangrijkste kernbegrippen:

- eigenzinnig: het park heeft een eigen identiteit, expressie, ruimte voor experiment, vrijheid;

- water en groen: water en groen moeten meer worden doorgetrokken, het park is dan overal voelbaar en er is ruimte; bewustwording, duurzaamheid, intimiteit;
De parkgedachte wordt steviger uitgewerkt, er wordt meer en sneller openbaar gebied ingericht, met name langs het water waardoor er routes en ontmoetingsplekken ontstaan in het gebied. De oevers van het Oude Winschoterdiep worden zoveel mogelijk onbebouwd gelaten en ingericht als openbaar gebied / park.
- dynamiek en ontmoeting: energie, eigentijds en nieuw, verbindend, een mix in programma, afgestemd op kansrijke woonmilieus per deelgebied en bijbehorende woonbelevingsgroepen per deelgebied (zie ook paragraaf 3.5). de leefstijl die omschreven kan worden als 'Stads met allure'(blauwe doelgroep) vanaf De Linie en aan de Boumaboulevard en de leefstijl 'Stedelijk en authentiek' (de rode doelgroep) in het Helperpark.
- duurzaamheid en energie zijn belangrijke kernbegrippen in het gebiedsconcept.

Europapark blijft een stedelijke ontwikkeling met intensieve bebouwing en een stevig ambitieniveau. Er wordt gestreefd naar functiemenging, omdat dit voordelen kan hebben voor duurzame oplossingen op het gebied van parkeren (dubbelgebruik) en warmtevoorzieningen (koppeling vraag en aanbod en aanbod van energie, hergebruik restwarmte).

Het totale uitgeefbare programma wordt naar beneden bijgesteld, te weten van circa 180.000 m² bruto vloeroppervlak kantoren/bedrijven naar circa 110.000 m² bruto vloeroppervlak kantoren/bedrijven.

3.3 Uitgangspunten per deelgebied

Werken met deelgebieden

Het gebied is ingedeeld in vlekken die een eigen typering (sfeer) mee hebben gekregen en eigen uitgangspunten. Alle vlekken zijn per direct te ontwikkelen; voor sommige vlekken aan de zuidzijde van het plangebied zijn er nog wel onzekerheden in verband met het verplaatsen van het trainingsveld van FC Groningen, het verleggen van kabels en leidingen en (eventuele) milieusaneringen.

Binnen het plangebied zijn de volgende deelgebieden te onderscheiden:

- de Linie;
- het kantorenkwadrant;
- de Euroborg;
- het nieuwe stationsgebied met de scharnierpunten De Linie en Helperpark;
- het Helperpark;
- de autoboulevard.



Deelgebieden

Kaders per deelgebied

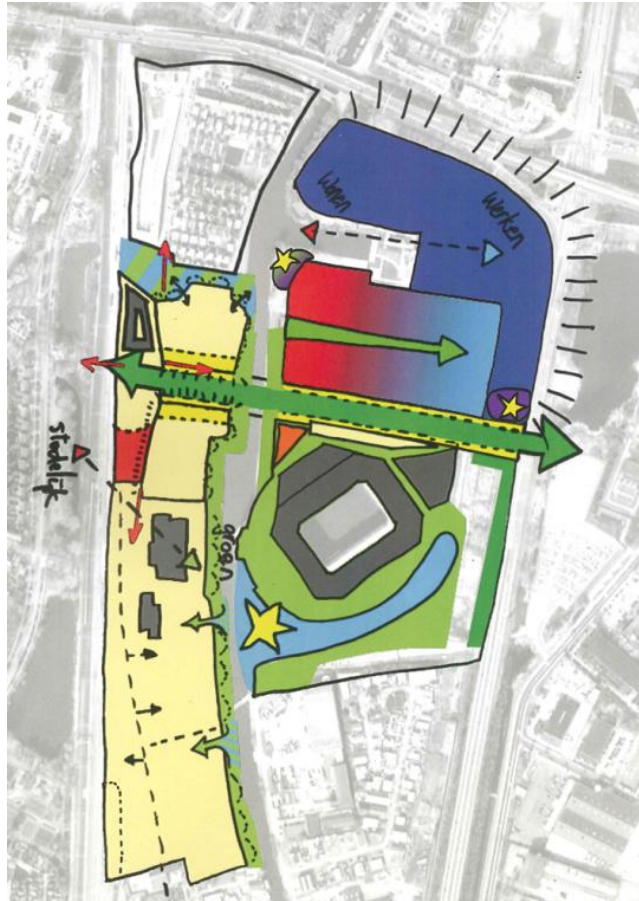
1. De Linie

De Linie is een reeds ontwikkelde woonwijk aan de noordwestzijde van het plangebied.

2. Het kantorenkwadrant

In het kantorenkwadrant zal richting de Europapaweg de nadruk meer op kantoren liggen, richting het Oude Winschoterdiep meer op wonen.

De Boumaboulevard is de as die groener wordt aangezet. Hier wordende grootste (loop)stromen gefaciliteerd en publieksfuncties worden vooral aan die as gehuisvest. De boulevard moet als hoofdverbindingas van het gebied een stedelijke groene laan worden met een dubbele bomenrij aan beide zijden, levendig, met een zoveel mogelijk publieke plint en zo fungeren als een stepping stone van het stationsgebied naar de parkeerplaatsen.



Gebiedsconcept Europapark

In beginsel wordt ernaar gestreefd de betonnen kolenmuur, als herinnering aan de jarenlange energie-opwekking in het gebied, ruimtelijk in te passen. Indien echter het handhaven van de muur leidt tot een verslechtering van de ontwikkelpotentie van het gebied, worden delen van de muur weggehaald. Van een verslechterde ontwikkelpotentie is sprake, indien het niet lukt het gebied ontwikkeld te krijgen, indien de muur als een barrière fungeert. Bijvoorbeeld ingeval het voor de ontwikkeling van een woonvlek belangrijk is dat een relatie met het water wordt gelegd. Er zijn wellicht kansen om delen van de muur te integreren in de bebouwing, c.q. ruimtelijk in te passen.

3. De Euroborg

Het stadionkwadrant is een sport-leer-recreërcluster. Aan de zuidkant van het stadion staan twee woontorens (De Stoker en De Brander) met in totaal 180 appartementen. Dit gebied heeft een relatie met het park. Trefwoorden voor het gebied zijn: contact met het water activeren; bebouwing met een open plint.

4. Het nieuwe stationsgebied met scharnierpunt De Linie en scharnierpunt Helperpark

Het stationsgebied valt buiten het plangebied van dit bestemmingsplan. De beide bijbehorende 'scharnierpunten' vallen hier wel onder. Onder een scharnierpunt wordt hier verstaan: een markant of te markeren overgangsgedebied tussen twee zones.

Scharnierpunt De Linie

Scharnierpunt De Linie is het representatieve gedeelte van het Europapark. Hier wordt gewoon en gewerkt aan een goed onderhouden park. Dit gebied is onderdeel van het totale Europapark en is daarom opgenomen in routes voor langzaam verkeer. Hier wordt zo min mogelijk programma voorgeschreven om kansen toe te laten; het gebiedsconcept functioneert als het verleidelijke vergezicht. Trefwoorden: groen en water zijn prominent aanwezig in het gebied; het Winschoterdiep is tot aan Kuilerstraat voelbaar en zichtbaar; alle gebouwen hebben zicht op het park; gebouwen zijn maximaal

3500 m² vloeroppervlak (het totaal van alle lagen), hebben geen brede fronten en staan in het groen; parkeren gebeurt in de collectieve parkeervoorziening onder de eigen gebouwmassa (zie ook paragraaf 3.7).

Scharnierpunt Helperpark

Scharnierpunt Helperpark ligt op de hoek van de Boumaboulevard met de Duinkerkenstraat. Deze locatie, tussen de Mediacentrale en de Boumaboulevard, heeft zowel programmatisch als qua grondopbrengst veel potentie. In het gebiedsconcept wordt deze plek getypeerd als een belangrijk scharnierpunt voor de verdere ontwikkeling van het Europapark. Dit gebied is de katalysator voor ontwikkelingen in het Helperpark, de overgang van representatief extern gebied naar 'eigenheid'. De brug Boumaboulevard - Winschoterdiep is hét scharnierpunt van het Europapark; het gebiedsconcept komt hier volledig tot uitdrukking: zowel groen, levendig als eigenzinnig.

Door een kwalitatief hoogwaardige uitwerking met open plinten kan het gebied als vliegwiel dienen voor toekomstige ontwikkelingen en daarmee bijdragen aan de dynamiek van Europapark.

De publieke plint is gericht op de Boumaboulevard. Er is een open plint gericht op de verlengde Duinkerkenstraat.

De realisatie van het station met plein, de doortrekking van de Boumaboulevard en de bouw van de dienst SoZaWe zijn de eerste kwalitatieve aanjagers voor deze plek.

Trefwoorden: er is zicht op het groen; er zijn kansen voor publieke functies, zowel lokaal als regionaal; de woonmilieus die worden aangetrokken zijn met name stadse gezinnen, middelbare singles, starters, buitenlanders werkzaam in de Eemshaven en vitale senioren; het werkmilieu dat wordt beoogd is met name non-profit, Energy Valley en ZZP'ers; parkeren vindt plaats in de garage van SOZAWE of in een andere collectieve parkeervoorziening (zie ook paragraaf 3.7).

5. Het Helperpark

Het Helperpark is het flexibele eigenzinnige gedeelte waar iedereen kan doen wat hij of zij wil, met respect voor buurtgebruikers. Er zijn verschillende woon-werkvormen mogelijk.

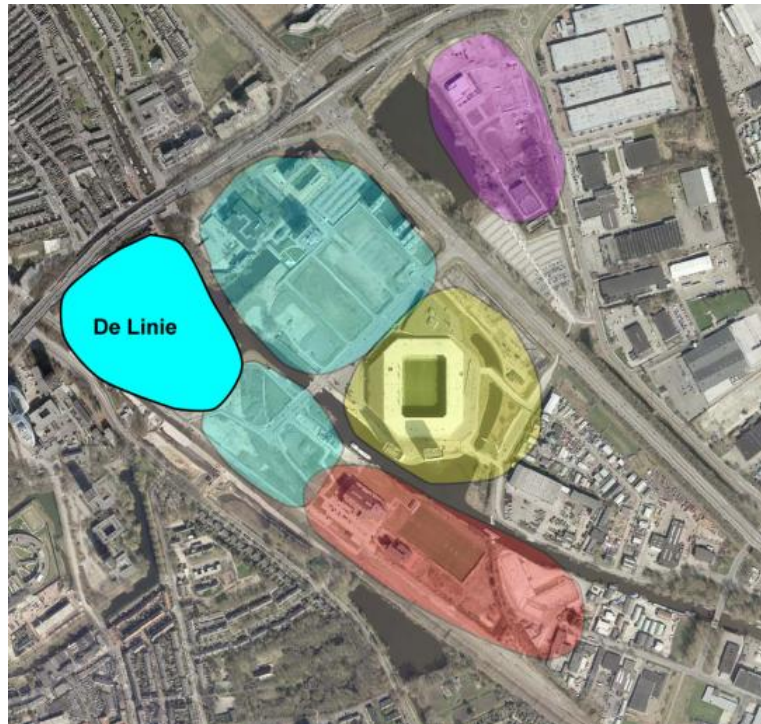
Voorbij de Mediacentrale en het Administratiekantoor, c.q. het voormalige administratiekantoor van de Helpmancentrale, zal er meer gepioneerd mogen worden door investeerders, met inachtneming van de milieucontouren.

3.4 Stedenbouwkundig concept

Per deelgebied wordt de huidige en toekomstige situatie beschreven. De deelgebieden komen overeen met de gebieden zoals deze in het 'Gebiedsconcept Europapark' worden beschreven. Echter, de visie gaat alleen over het Europapark. Het plangebied van dit bestemmingsplan is uitgebreid met de autoboulevard, ten oosten van het Europapark. Naast dit bestemmingsplan zal, voor het bereiken en het behoud van een kwalitatief hoge beeldkwaliteit in het plangebied, de welstandsnota worden aangevuld.

1. De Linie

Het stedenbouwkundig plan De Linie is ontwikkeld aansluitend op de bestaande stedenbouwkundige structuur van de naastgelegen stadswijk de Oosterpoort met haar karakteristieke stratenpatroon. Het stedelijk historisch weefsel is in de nieuwe wijk gecontinueerd met een hoge dichtheid aan woon- en werkfuncties, opgehangen aan een frame van woonstraten, pleintjes, buurtgangen en bijzondere historische elementen. De westrand van de woonwijk is de harde infrastructurele lijn van het spoor naar Zwolle / Nieuweschans. Aan de oostkant wordt de wijk gescheiden van het kantorengedebied door het Winschoterdiep.



De Linie

Het stratenpatroon van de Oosterpoort is doorgetrokken in De Linie. Op dit moment is de zuidelijke ringweg A7 nog een barrière tussen beide wijken. In de toekomst zal dat veranderen; die ringweg wordt op deze plek verdiept aangelegd. Een zogenaamd 'deksel' op de weg zorgt ervoor dat beide wijken ook fysiek met elkaar verbonden kunnen worden, bijvoorbeeld door middel van een park. Momenteel is nog veel onduidelijk over de definitieve planvorming en planning.

De Linie is opgebouwd langs drie dragers: het Verlengde Winschoterdiep, de Verlengde Meeuwerderweg en de Verlengde Lodewijkstraat. Tussen deze dragers zijn twee typen bouwblokken te onderscheiden. Tussen de Verlengde Lodewijkstraat en de Verlengde Meeuwerderweg is een 'superblok' gerealiseerd: de Frontier, een gesloten bouwblok met afwisselend drie tot zeven bouwlagen met daarin een afgesloten binnenterrein op een parkeergarage. In dit bouwblok zijn voornamelijk appartementen gerealiseerd, maar aan de noordkant ook dienstverlenende functies.

Tussen de Verlengde Meeuwerderweg en het Oude Winschoterdiep zijn grondgebonden woningen gerealiseerd. Dwars op de genoemde radialen zijn woonstraten aangelegd. Deze straten hebben namen die verwijzen naar het verleden: Redoute, Bastion, De Schans, De Vriendschap, Vredelust, Ellensmolen en De Zaayer. De woonstraten zijn relatief smal zonder voortuinen. Elke woonstraat heeft een specifieke gemeenschappelijke ruimte die zorgt voor een eigen identiteit. Alle woningen zijn oost-west georiënteerd. Het kaveloppervlak per woning is beperkt.

Er is een beeldkwaliteitsplan opgesteld voor De Linie. Dit plan is, voor zover ruimtelijk relevant, overgenomen in dit bestemmingsplan. De balans tussen bebouwing en open ruimte op de kavel is één van de karakteristieke kenmerken, die de ruimtelijke kwaliteit in deze wijk bepaalt. Zo is bepaald dat de woning op één van de zijdelingse perceelsgrenzen staat en dat er tenminste 3,5 meter afstand is tot de andere. Dit dient ook in de toekomst gehandhaafd te blijven. Dit geldt eveneens voor de voorgevelrooilijn. Alle woningen staan in deze rooilijn. De woningen zijn plat afgedekt of mogen een maximale dakhelling van 25 graden hebben. Voor de gehele wijk geldt dat woningen in drie bouwlagen (11 meter) mogen worden opgericht. Een vierde bouwlaag wordt niet toegestaan.

Binnen de wijk komt een aantal bijzondere plekken voor. Het Balkgat verwijst naar de middeleeuwse houtzaagmolens die langs het Winschoterdiep stonden.

Naast de houtzaagmolen lag altijd het balkgat. In het balkgat dat in verbinding staat met het kanaal dreven vroeger de onbewerkte boomstammen. Het Balkgat heeft naast een historische waarde ook ecologische kwaliteiten, met name aan de zuidoostzijde: een oude houtwal.

Het Helperdiepje is onderdeel van de groene, natuurlijke en openbare oever aan de oost- en zuidzijde van de wijk. Om de verdediging van de stad Groningen tegen de Spanjaarden te verbeteren, werd in de loop van de achttiende eeuw 'de Linie van Helpman' uitgebreid door de aanleg van een 'natte gracht': het Helperdiepje. Deze is weer in ere hersteld. Tevens is op de oevers een park aangelegd voor de buurt. Het park geldt als schakel en overgang naar de rest van het Europapark.

In het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan wordt uitgegaan van een derde fase van De Linie aan de oostkant aan het Winschoterdiep. Hier was nog een negental waterwoningen geprojecteerd. Op dit moment is die ontwikkeling van de baan en om die reden wordt dit niet meegenomen in het voorliggend bestemmingsplan.

2. Het kantorenkwadrant

Het kantorenkwadrant ligt tussen zuidelijke ringweg A7, de Europaweg en de Boumaboulevard. Het gebied bestaat uit twee delen: een bestaande kantorenschil direct aan de ring en het nog te ontwikkelen gebied ten noordwesten van de Euroborg. Het gebied wordt ontsloten via de Europaweg en het Helperpark. Aan de noordzijde is er een verbinding met de ring en de noordelijk gelegen wijken.



Kantorenschil bestaand

De bestaande kantorenschil

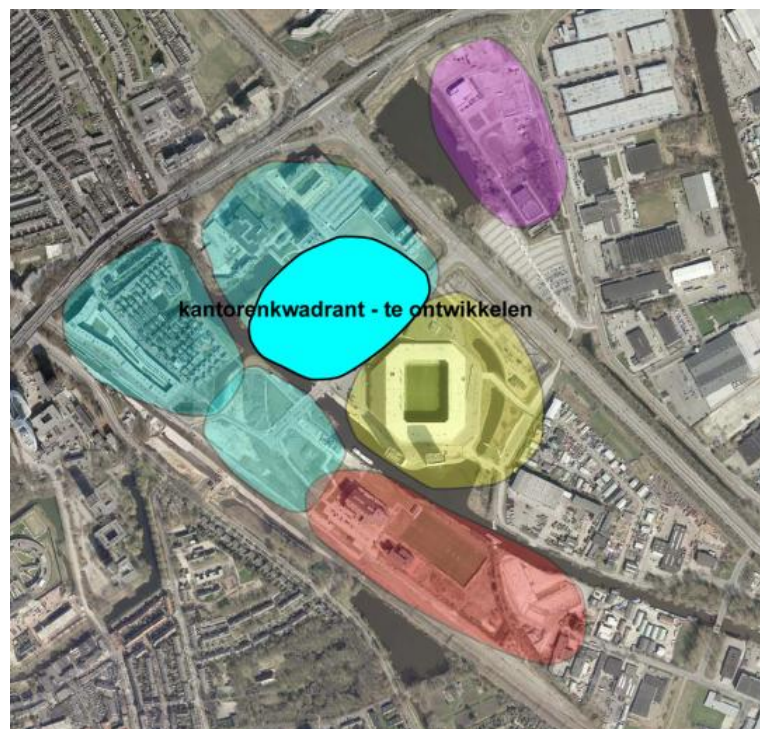
De schil met bestaande kantoren langs de ring en de Europaweg bestaat uit solitaire gebouwen met kenmerkende beeldkwaliteit. Aan de ringweg is een drietal kantoorgebouwen opgericht. De bebouwing vertoont geen samenhang. Het kantoorgebouw van een mediabedrijf (Ziggo) is gericht op de ringweg. Die van een energiebedrijf (Essent) zoekt geen relatie met zijn omgeving; naast het gebouw ligt een tweelaags parkeerdek. Het kantoorgebouw van een verzekeringskantoor (Menzis) ligt op de overgang naar het Europapark. Wonen wordt uitgesloten in dit deel van het Europapark.

Rondom de bebouwing is het parkeren opgelost op maaiveldniveau en via een parkeerdek. Hier is optimaal gebruik gemaakt van de beschikbare ruimte. Rondom de bebouwing is beperkt groen aanwezig. Daarnaast maakt ondergeschikte bebouwing, zoals fietsenbergingen en transformatorhuisjes, onderdeel uit van de inrichting. De percelen worden middels hekwerken afgesloten.

Het stedenbouwkundig plan van Wiel Arets ging uit van een grootschalig kantorenpark in het Europapark. Ten zuiden van de hierboven beschreven ontwikkeling is, aan de Europaweg, een eerste aanzet gemaakt met een tweetal grote kantoorgebouwen, waarin dienstverlenende functies zijn gehuisvest. Na de instorting van de kantorenmarkt vanaf ongeveer 2008 is de ontwikkeling van het gebied tot stilstand gekomen. De twee bestaande kantoorgebouwen staan haaks op de Europaweg. Hierdoor ontstaan doorzichten op het Europapark. Het was de bedoeling dat dit type verkaveling zich zou doorzetten in het Europapark. Hierna is te lezen in welk opzicht dit concept wordt aangepast.

Het te ontwikkelen deel van het kantorenkwadrant

Het te ontwikkelen deel van het kantorenkwadrant is het representatieve gedeelte van het Europapark met een gemengd woon- en werkmilieu. De Boumaboulevard is de drager van het hele gebied. Deze is van groot belang voor de uiteindelijke beleving van het Europapark. De boulevard moet voldoende breedte en beeldkwaliteit hebben om de gewenste uitstraling te krijgen. In verdere uitwerkingen moet de Boumaboulevard centraal staan. Voor het gebied zelf wordt een beperkt aantal randvoorwaarden gesteld; hierdoor wordt de gewenste flexibiliteit bereikt.



Kantorenkwadrant te ontwikkelen

In het beeldkwaliteitsplan zijn de kwaliteitseisen aangegeven, waaraan nieuwe ontwikkelingen tevens zullen worden getoetst. Het beeldkwaliteitsplan zal na opname in de welstandsnota, aanvullend werken op dit bestemmingsplan. Gestreefd wordt naar een gemengd stedelijk milieu. Dit biedt ten opzichte van een specifiek monofunctioneel kantorenmilieu of monofunctioneel woonmilieu grote voordelen op het gebied van flexibiliteit, uitwisselbaarheid en dubbel grondgebruik. Bovendien is de verwachting dat een dergelijk gemengd stedelijk gebied op de lange termijn beter in staat is zijn marktwaarde als vestigingslocatie te behouden. Op voorhand ligt niet exact vast waar kantoren, waar woningen en waar aanvullende functies zullen verrijzen. Ook wordt niet gestuurd op een duidelijke scheiding van functies. Zo ontstaat een maximale flexibiliteit bij de ontwikkeling van het plangebied, zoals de mogelijkheid dat gebouwen na verloop van tijd van functie veranderen.

Het gebied wordt ingericht aan de hand van twee verkavelingstypen. Aan de kant van de Boumaboulevard worden bouwblokken van uiteenlopende grootte gerealiseerd. Aan de kant van de waterarm en het naastgelegen kantorengedebied is ruimte voor solitaire gebouwen. Tussen beide blokken is een groene enclave of Groene Loper gepland. Aan de Boumaboulevard wordt ingezet op een zo veel mogelijk aaneengesloten gevelwand. Aan de Groene Loper zuidzijde eveneens. Hier moet minimaal 70% van een gevel in de rooilijn worden gebouwd. Aan het Winschoterdiep geldt hetzelfde, zij het minder stringent. In de overige plandelen wordt hier niet op gestuurd, waardoor daar meer ruimte is voor solitaire gebouwen en complexen. Gebouwen aan de Groene Loper moeten evenwel een relatie zoeken met dit park.

De bouwhoogtes kunnen sterk variëren, zowel in het plangebied als geheel als binnen de bouwblokken. De hoek Boumaboulevard - Europaweg mag een stevige hoek worden. Dit past in het beeld van de zone aan de Europaweg als blikvanger van het kantorenkwadrant. De bebouwing aan de Boumaboulevard neemt van oost naar west in hoogte af. De bouwhoogte is hier minimaal 4 lagen om een stevige wand te vormen en het gewenste boulevardkarakter te laten ontstaan. De maximale bouwhoogte varieert hier van 7 tot 5 bouwlagen. In de overige gebieden wordt minimaal 2 of 3 bouwlagen toegestaan, omdat hier naast kantoren ook grondgebonden woningen mogelijk zijn. Voor alle genoemde hoogtes geldt dat hierbij een souterrain tot de mogelijkheden behoort. De begane- grondverdieping ligt hierbij maximaal 1,5 meter boven maaiveld.

De kolenmuur

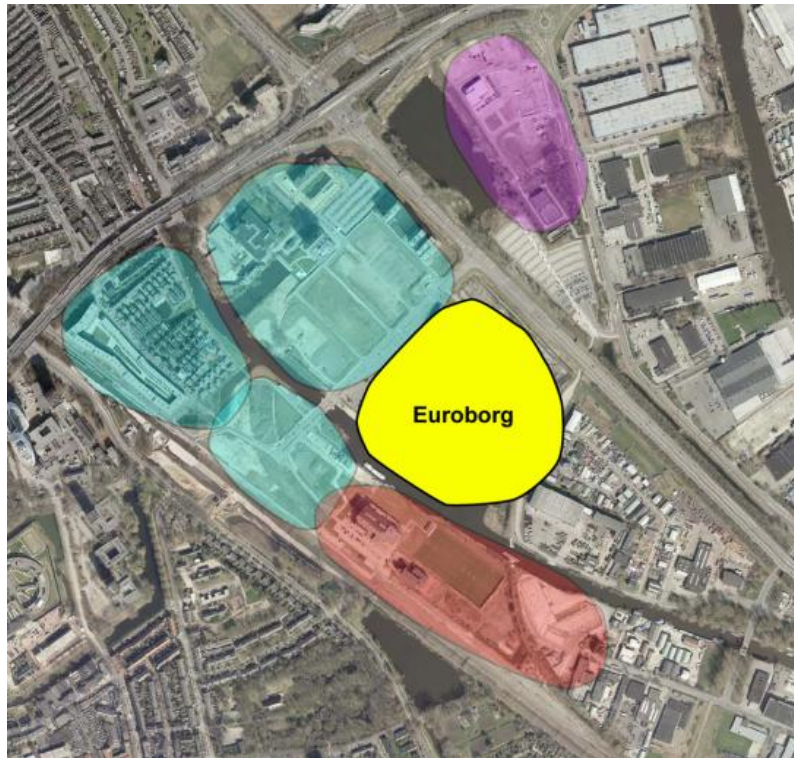
De kolenmuur is een van de weinige restanten van de voormalige energiecentrale. Indien de kolenmuur op een goede wijze wordt ingepast, biedt deze een uitgelezen kans om een zeer karakteristiek stuk stad te creëren, met een sterk eigen herkenbaarheid en verwijzend naar de historie van het terrein. Het is gewenst de muur zoveel mogelijk te behouden. Via een afwijkingsprocedure kan een bouwinitiatief worden vergund, waarbij de kolenmuur in het gebouw wordt opgenomen en waarbij eventueel een doorbraak in de muur kan worden gerealiseerd.

3. De Euroborg

Ten zuiden van de Boumaboulevard bevindt zich het Euroborgstadion. Naast een voetbalstadion (FC Groningen) herbergt het complex een veelvoud aan functies. Aan de omloop, die het complex omsluit, zijn een casino, een bioscoop, een wokrestaurant, diverse onderwijsfuncties en kantoren gerealiseerd en aan de zuidkant twee woontorens (De Stoker en De Brander). Aan de noordkant bevindt zich een grote supermarkt met een sportcentrum. Het bestemmingsplan maakt een onderlinge uitwisseling van de diverse functies - wonen uitgezonderd - mogelijk. Direct aan de Boumaboulevard is er een nieuw scholencomplex. Aan de noordkant van de supermarkt is nog een trafostation in gebruik.

De Stoker en De Brander bieden plek aan 180 appartementen. De ontsluiting is via de achterzijde van het complex. De entree bevindt zich op de omloop van de Euroborg. De Stoker en De Brander hebben een woonfunctie in een overwegend sport-leer-recreëercluster. De woonfunctie zorgt voor meer levendigheid in het gebied. Met beide woontorens is een hoogteaccent in het gebied teruggekomen. Voorheen stonden hier, behorend bij de Hunzencentrale, vijf schoorsteenpijpen.

De openbare ruimte rondom het complex oogt grauw en sober. In de gebiedsvisie wordt voorgesteld om het gebied te vergroenen. De oever van het Winschoterdiep zou overal zoveel mogelijk bereikbaar gemaakt moeten worden. Daarnaast zou de plint van de bebouwing aan de boulevard en de stadionszijde open gemaakt moeten worden. Op het plein voor de Euroborg is ruimte voor een horecagelegenheid. Aan de noordkant, ter hoogte van de entree naar de parkeergarage, is eveneens nog ruimte voor een gemengde functie. De achterzijde van het complex is slecht bereikbaar. In de toekomst zou dit gebied onderdeel uit moeten maken van het stadiongebied door verbindingen te creëren en leisure-achtige functies toe te voegen.



De Euroborg

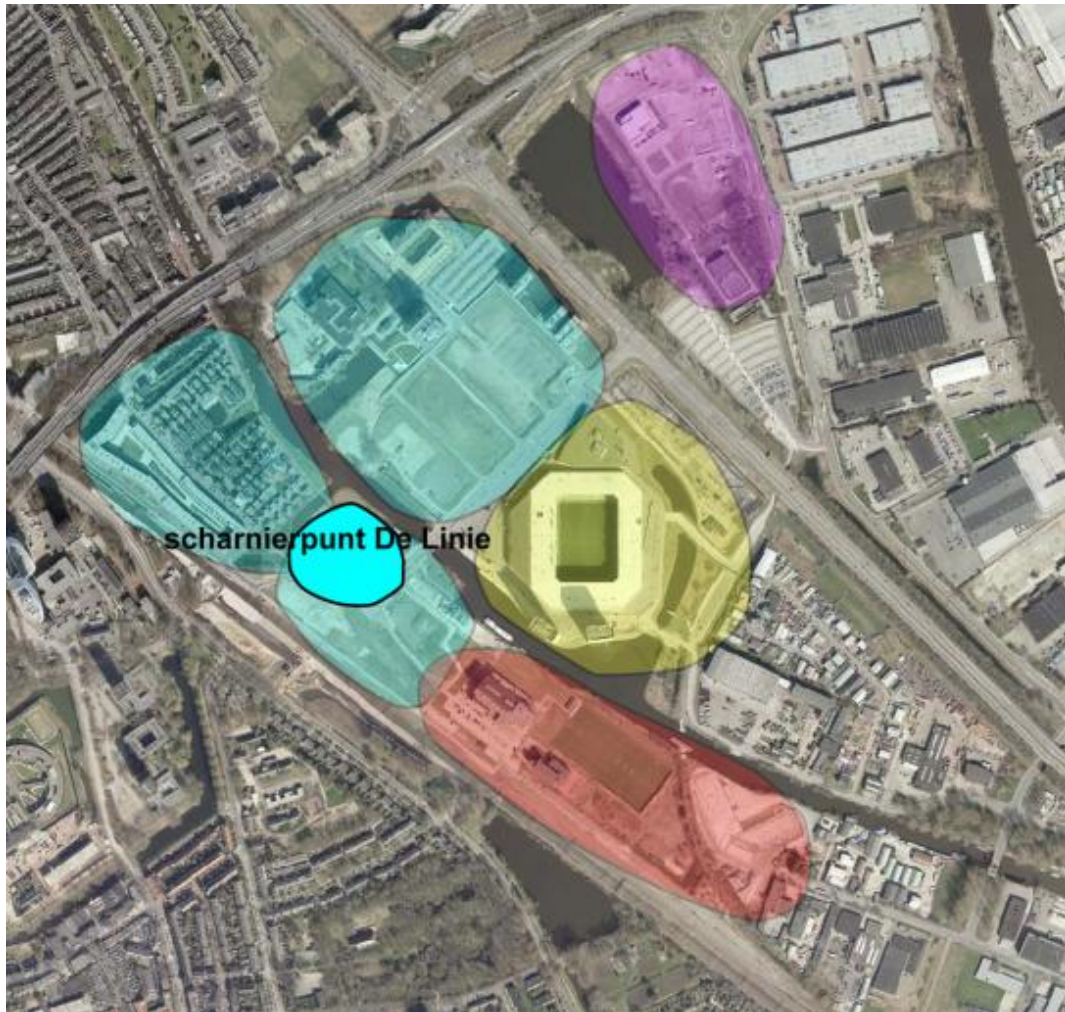
4. Het nieuwe stationsgebied: scharnierpunten De Linie en Helperpark

Het station Europapark en de directe omgeving, waaronder het kantoor voor de gemeentelijke dienst Sociale zaken en werkgelegenheid (Sozawe), worden buiten dit bestemmingsplan gelaten. Voor dit gebied zijn twee aparte bestemmingsplannen opgesteld. Bestemmingsplan Station Europapark biedt de regeling voor het station en het stationsplein en bestemmingsplan Sozawe regelt de ontwikkeling van een gemeentelijk kantoor direct aan het stationsplein.

Het stationsplein wordt de entree van het Europapark. Het plein en de daaraan gelegen Boumaboulevard worden het visitekaartje van het gebied. Het gehele gebiedsconcept van het Europapark moet hier tot uitdrukking komen. De Boumaboulevard wordt verlengd in de richting van de Duinkerkenstraat. Zo ontstaat een doorgaande verbinding met het bedrijventerrein Winschoterdiep. De Verlengde Meeuwerderweg takt aan op de Boumaboulevard. Via het station is een langzaam verkeerroute gerealiseerd naar de Helperzoom. De bebouwing rondom het stationsplein moet straks gaan functioneren als 'scharnierpunt' tussen De Linie en het Helperpark enerzijds en het Europapark anderzijds.

Scharnierpunt De Linie

Het scharnierpunt De Linie is de verbinding tussen stad en park. Hier wordt straks gewoond en gewerkt aan een goed onderhouden park. De kant van de Boumaboulevard wordt stedelijk vormgegeven en richting het Helperdiep vindt een overgang plaats naar een rustig en intiem gebied in het groen. Het planconcept gaat uit van een publieke plint met gemengde functies aan de Boumaboulevard en een open plint aan de Verlengde Meeuwerderweg. Het is de bedoeling dat in het bouwblok een buurtpark wordt gerealiseerd voor de omliggende woningen. Op dit moment is er een tijdelijk park aangelegd voor bewoners van De Linie.



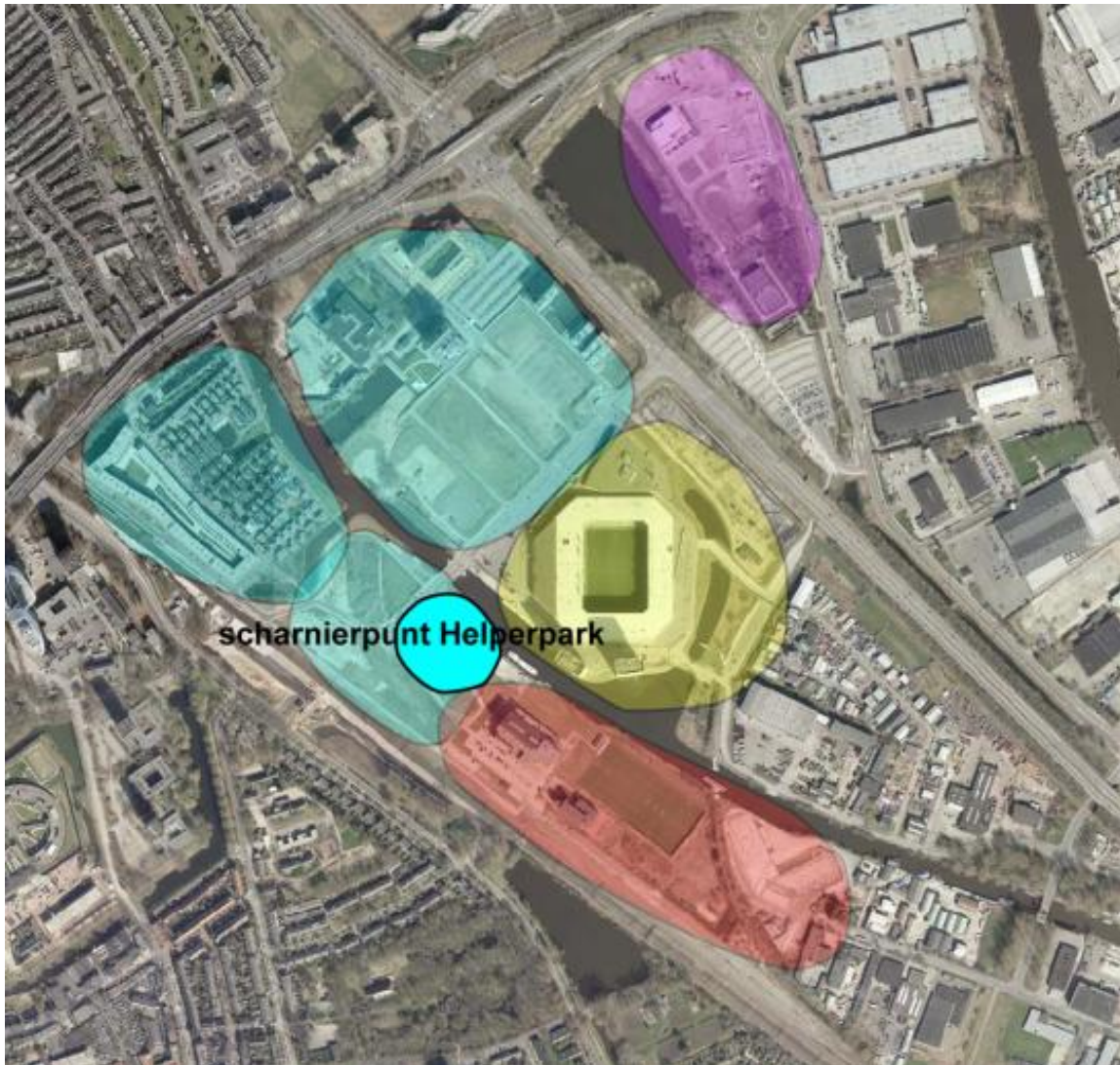
Scharnierpunt De Linie

Er worden zo weinig mogelijk eisen gesteld aan bebouwing om de gewenste flexibiliteit te behouden. De bebouwing aan de Boumaboulevard sluit aan bij de bebouwing in het kantorenkwadrant. De hoogte van bebouwing is minimaal drie bouwlagen en maximaal vijf. Aan de parkzijde mag bebouwing in maximaal vier bouwlagen worden opgericht.

Scharnierpunt Helperpark

De locatie tussen de Mediacentrale en de Boumaboulevard heeft veel potentie. In het gebiedsconcept wordt deze plek getypeerd als een belangrijk scharnierpunt voor de verdere ontwikkeling van het Europapark. Dit gebied is de katalysator voor ontwikkelingen in het Helperpark, de overgang van representatief extern gebied naar een gebied met 'eigenheid'. De brug Boumaboulevard - Winschoterdiep is het scharnierpunt Europapark; het gebiedsconcept komt hier volledig tot uitdrukking: zowel groen, levendig als eigenzinnig. Door een kwalitatief hoogwaardige uitwerking met open plinten kan het als vliegwiel dienen voor toekomstige ontwikkelingen en daarmee bijdragen aan de dynamiek van Europapark. De publieke plint is gericht op de Boumaboulevard. Er is een open plint gericht op de verlengde Duinkerkenstraat. De realisatie van het station met plein, het doortrekken van de Boumaboulevard en de bouw van het gemeentelijk kantoor (SoZaWe) zijn de eerste kwalitatieve aanjagers voor deze plek.

De woonfunctie kan worden gecombineerd met dienstverlenende en maatschappelijke functies. Ook hier geldt dat de bebouwing aan de verkeersroutes aansluit bij de bebouwing in het tegenoverliggende bouwblok. De minimale hoogte is vier bouwlagen. Aan de achterzijde wordt nadrukkelijk een relatie gezocht met het water van het Winschoterdiep.

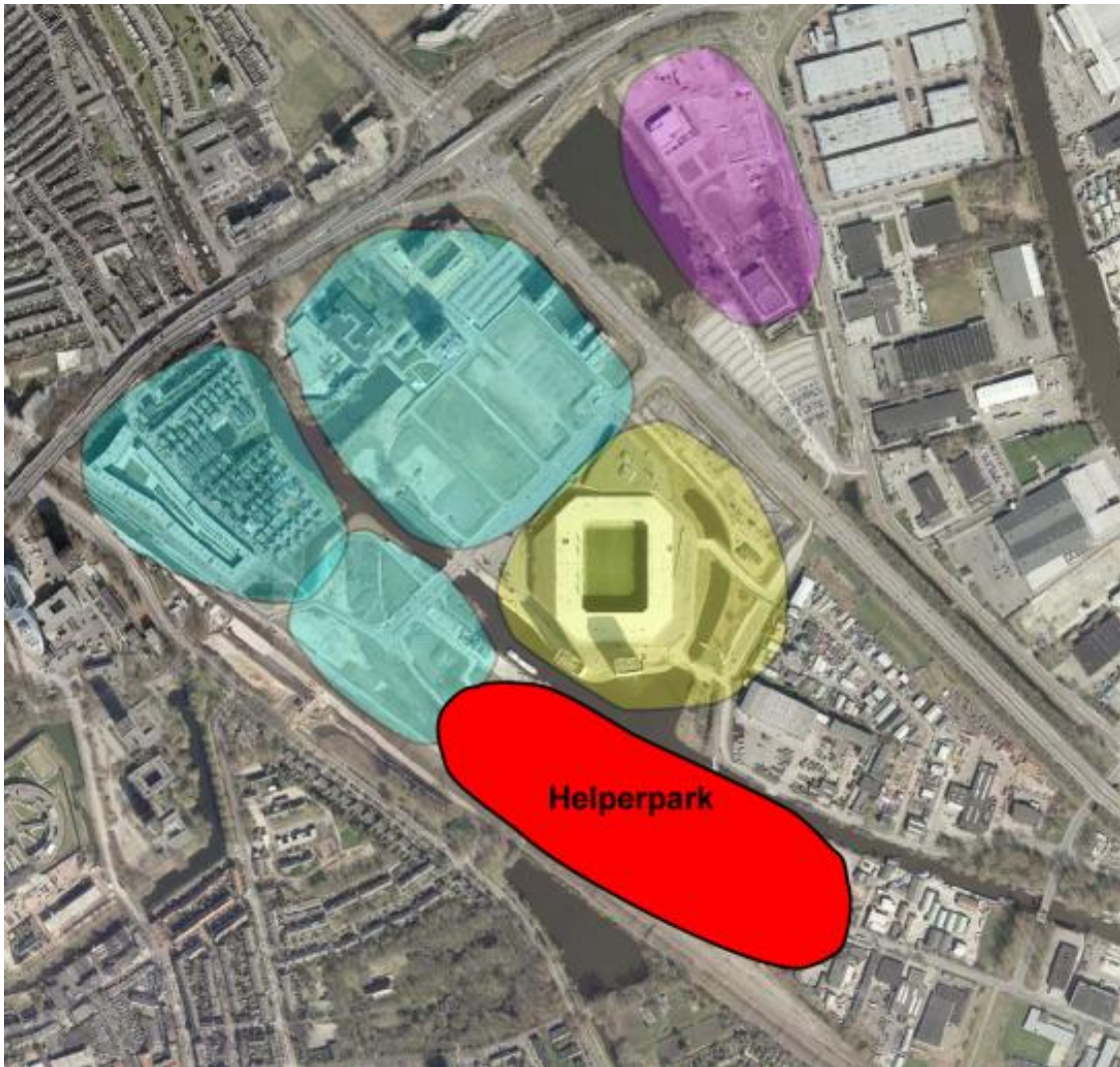


Scharnierpunt Helperpark

5. Het Helperpark

Het Helperpark ligt aan de westzijde van de Euroborg en herbergt een aantal bestaande functies en grotendeels reserveringen voor toekomstige ontwikkelingen. De inrichting van het gebied hangt samen met nog onzekere ontwikkelingen. De te ontwikkelen functies hangen af van de milieucirkels van bedrijven op het naastgelegen bedrijventerrein en de spoorlijn Groningen - Zwolle. De Duinkerkenstraat wordt verlengd richting het station en mogelijk wordt er een nieuwe autoverbinding gerealiseerd met de Helperzoom. Ook ligt er een opgave om enkele ecologische verbindingen tussen het Winschoterdiep en de Helperzoom te realiseren. Deze ontwikkelingen zullen mede de inrichting van het gebied bepalen.

Het Helperpark moet een gevarieerd werkmilieu worden met een mix aan bedrijvigheid en dienstverlenende functies. Ook de onderwijsfunctie kan een plek krijgen. Groene inprickers bieden zicht op het Winschoterdiep en zorgen voor een verbinding met het water. Voorts is het de bedoeling om dit water ook in de beleving te betrekken bij het park door bijvoorbeeld terrassen te realiseren. De adressering van de gebouwen hier is de Duinkerkenstraat, maar 'ogen' worden gericht op het park. Het zuidelijk deel van dit gebied krijgt een nader uit te werken bestemming.

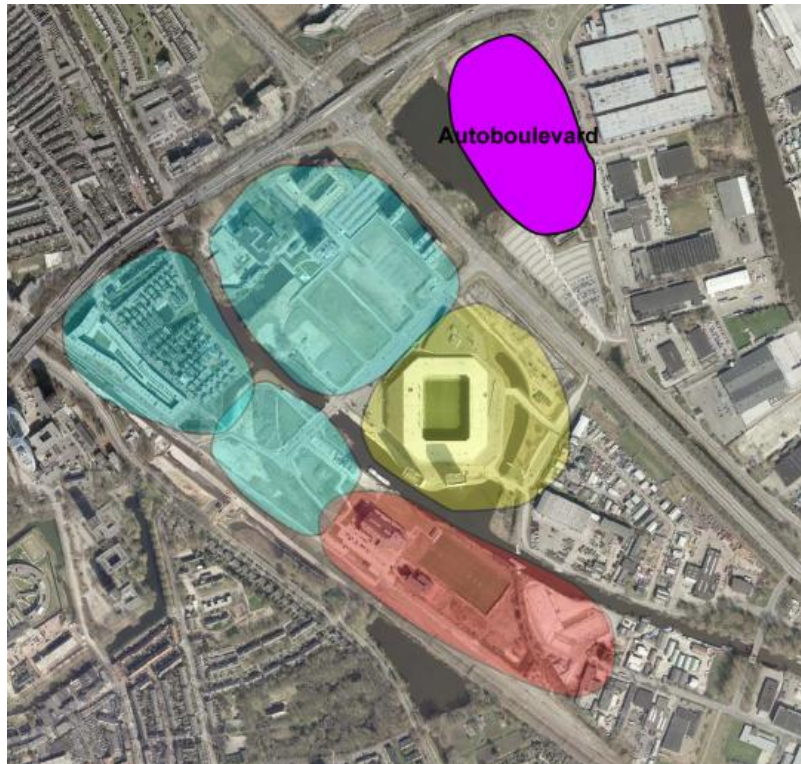


Het Helperpark

6. De autoboulevard

Het gedeelte van het bedrijventerrein tussen de Bornholmstraat en de Europaweg wordt meegenomen in dit bestemmingsplan. In het gebied vinden diverse ontwikkelingen plaats. Hier was voorheen een goederenoverslagcentrum gevestigd. De locatie is nu een bedrijventerrein waar voornamelijk detailhandel in auto's plaatsvindt (showrooms, inclusief auto-onderhoud en -herstel). Het terrein is opnieuw verkaveld, waarbij drie bouwblokken worden gerealiseerd. Er bestaan plannen om op de meest zuidelijke kavel een school voor beroepsonderwijs te bouwen.

Het terrein wordt van de Bornholmstraat gescheiden door een groenzone. Ook aan de westkant wordt mogelijk een groenzone gerealiseerd. Dit hangt mede af van het ontwerp voor de zuidelijke ringweg. In dit bestemmingsplan wordt rekening gehouden met een nieuw aan te leggen afslag van de ring op de locatie van de voormalige waterskivijver. Deze ligt tussen de Europaweg en de autoboulevard in. Dit hele gebied heeft de bestemming Verkeer gekregen, waarbij er een ecologische opgave ligt om de verbinding tussen Bornholmstraat en noordelijker gelegen ecologische verbindingen te herstellen.



De autoboulevard

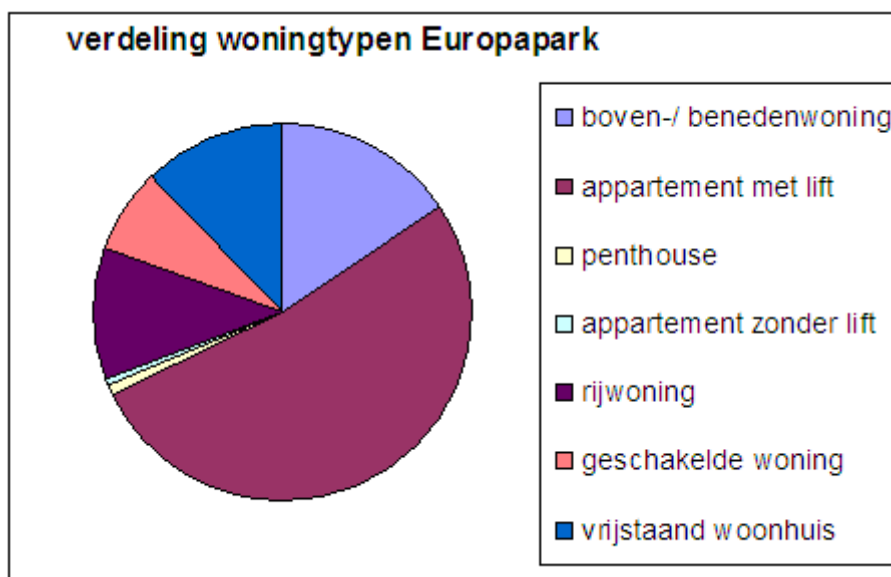
De tippelzone aan de Bornholmstraat valt binnen het plangebied. Hier is, conform de indeling in bestemmingen in de landelijke Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen, de bestemming Cultuur en ontspanning van toepassing.

3.5 Wonen

Woningtypen, bevolking en huishoudtypen

Begin 2011 telt het bestemmingsplangebied 489 woningen. Ongeveer tweederde van de woningen is een appartement. Dit zijn woningen in De Frontier, De Stoker en De Brander.

Het merendeel van de woningen zijn van een corporatie: 55%. Daarnaast zijn 37% van de woningen van eigenaar-bewoners en de overige woningen zijn van andere verhuurders.



Woningtypen Europapark

Het aantal inwoners van het gebied is nog beperkt, er woonden op 1 januari 2011 972 inwoners. Vanaf 2009 stijgt onder invloed van de oplevering van appartementen het aandeel een- en tweepersoonshuishoudens sterk. In het hele gebied is ongeveer een kwart van alle huishoudens een gezin.

Beleidskader

Beleid op het terrein van wonen is verwoord in de nota Kwaliteit van Wonen.:

Uitgangspunten zijn:

- blijven zorgen voor voldoende aantrekkelijke gezinswoningen; ook in de bestaande stad
- in nieuwbouwwijken met veel gezinnen zorgen voor passende voorzieningen
- doorstroming uit voor starters geschikte woningen bevorderen
- zorgen voor een groter en kwalitatief beter aanbod van jongerenhuisvesting
- overlast studentenbewoning beheersen
- zorgen voor meer voor ouderen geschikte en aantrekkelijke woningen waarbij zorg en welzijn goed geregeld zijn
- particulier opdrachtgeverschap blijven stimuleren
- in samenspraak met provincie en regio thema krimp actief oppakken
- zorgen voor meer aanbod in groenstedelijke woonmilieus
- zorgen voor meer aanbod in centrumstedelijke milieus
- 'intense laagbouw' realiseren om te voldoen aan de behoefte aan grondgebonden centrumstedelijke woningen
- op basis van woningmarktgegevens streven naar een appartementenprogramma van 35% ten opzichte van het totale programma

Europapark als ontwikkelgebied voor wonen

De woonwijk De Linie wordt door bewoners en buitenstaanders hoog gewaardeerd. Factoren hiervoor zijn: de kleine schaal, de kwaliteit, de relatie met het water en de nabijheid van de binnenstad.

De ontwikkeling van De Linie getuigde destijds van visie, zowel wat betreft de vrijstaande woningen op kleine kavels, met parkeren op de kavel, maar ook wat betreft de integratie van een 'gebouwde' parkeeroplossing in een stedelijk appartementenblok.

Ook was De Linie een proeftuin voor 2^e generatieprojecten voor Collectief Particulier

Opdrachtgeverschap: een deel werd direct gegund, en een grotere omvang van dat project werd nog bereikt doordat de vereniging ook mee lootte met de uitgegeven vrije kavels.

De appartementenmarkt maakte de ontwikkeling van De Frontier - toch een zichtbare en goed bereikbare plek op loopafstand van de binnenstad - lastig en veel appartementen en eengezinswoningen in dit complex zijn dan ook (voorlopig) in huurwoningen omgezet. Volgend op De Stoker is ook De Brander inmiddels gebouwd en grotendeels verkocht of verhuurd.

Het stramien van vrijstaande woningen op relatief kleine kavels kan prima worden doorgezet. Mogelijk moeten projecten nog veel diverser worden aangeboden. Woon-werkwoningen of woningen die breder geschikt zijn, passen zeker in deze omgeving. Kansen voor collectief particulier opdrachtgeverschap blijven aanwezig. Voorzieningen in de plint op drukkere plekken vormen een verrijking van het gebied. Afstemming met andere plekken en de mogelijkheid om sterk te faseren zal de komende tijd belangrijk zijn. De gemeente ziet zich hierbij als regisseur.

3.6 Bedrijvigheid

Het Europapark wordt naast een levendige stadswijk één van de belangrijke werklocaties van de gemeente Groningen. Het gebied is in een relatief korte tijd veranderd van een industriegebied naar een gebied waar wonen, werken en recreëren bij elkaar komen.

In het noorden van het Europapark is ruimte voor kantoren in het wooncomplex 'de Frontier' en zijn er kantoren vanaf het Essentterrein langs de A7 en de Europaweg tot aan de Boumaboulevard. Richting het Oude Winschoterdiep ligt de nadruk meer op wonen.

In de Euroborg is naast het voetbalstadion ruimte voor uiteenlopende bedrijvigheid: een supermarkt, een wellnesscenter, een bioscoop, een restaurant en onderwijsinstellingen.

Het station Europapark zorgt voor een betere bereikbaarheid van het gebied. Rond het station is ruimte voor wonen, kantoren en kleinschalige bedrijvigheid. Verder naar het zuiden bevinden zich twee bijzondere bedrijfsverzamelgebouwen: de Mediacentrale en het voormalig administratiekantoor van de Helpmancentrale.

Bij het tot nu toe vigerende bestemmingsplan lag de nadruk voor de bedrijvigheid op grote kantooroppervlaktes en op een grote commerciële oppervlakte in het stadion. De grote oppervlaktes blijven deels behouden, maar er is tevens de mogelijkheid om ook kleinere kantoren te bouwen. Daarbij is meer ruimte voor functiemenging. Naast kantoren komt er ruimte voor wonen, horeca en detailhandel, waardoor een gemengd woon-werkgebied ontstaat.

Aansluitend op het 'Gebiedsconcept Europapark' heeft het bestemmingsplan zo de gewenste flexibiliteit om gemengde bedrijvigheid mogelijk te maken.

3.7 Verkeer

Ontsluiting

De ontsluitingen van het plangebied zijn noord-zuid georiënteerd. Aan de noordkant is het gebied verbonden met de A7, de wijk Oosterpoort en het Sontweggebied. Aan de zuidzijde zijn er verbindingen met de nabijgelegen bedrijventerreinen. Het spoor en het oostelijk gelegen Winschoterdiep zijn barrières; een oost-westverbinding ontbreekt. Voor langzaam verkeer wordt deze op dit moment gecreëerd van het Europapark naar de Helperzoom via het in ontwikkeling zijnde station Europapark.

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 door een duidelijke verkeersstructuur, het vergroten van de doorstromingscapaciteit op het stedelijke hoofdwegennet en bundeling van verkeersstromen, zodat in de tussenliggende gebieden een aangenaam en veiliger woon- en leefklimaat kan ontstaan.

In het kader van het landelijke concept "Duurzaam Veilig" is 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), gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen (woonstraten).

Autostructuur

Aan de noordkant van het plangebied ligt de ringweg A7. Deze weg is gecategoriseerd als stroomweg waarbij een maximumsnelheid geldt van 70 km/uur. De Europaweg, de voormalige A7, is eveneens een stroomweg met een maximum snelheid van 70 km/uur.

De wegen in het Europapark zijn gecategoriseerd als gebiedsontsluitingswegen. Hier geldt een maximum snelheid van 50 km/uur. De Boumaboulevard geldt hierbij als centrale as door het gebied. Deze wordt in de toekomst verlengd richting de Duinkerkenstraat. De Bornholmstraat is eveneens een gebiedsontsluitingsweg.

Binnen het woongebied De Linie zijn de wegen aangewezen als erftoegangswegen waar een maximum snelheid van 30 km/uur geldt.

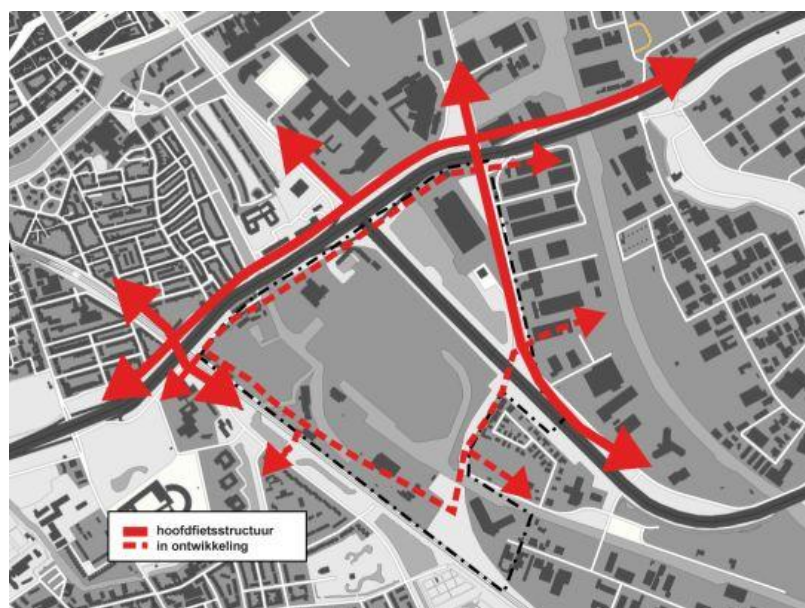
De verkeerssituatie in het gebied verandert aanzienlijk door verbeteringen aan de zuidelijke ringweg. In de huidige plannen wordt de ringweg verdiept aangelegd. Met name in de ontsluitingen worden aanpassingen gedaan. Een nieuwe ontsluiting ter hoogte van de Europaweg moet zorgen voor een betere doorstroming. Deze ligt binnen het plangebied. Ook worden er nieuwe langzaam verkeer routes aangelegd over de zogenaamde deksels. Dit zijn de overdekte delen van de nieuwe ring. De wijken De Linie en de Oosterpoort worden op deze manier beter met elkaar verbonden. Ook wordt op dit moment onderzocht of er een extra verbinding kan komen via de Helperzoom. Deze zou onder het spoor door moeten gaan en de doorgaande verbinding over de Esperantolaan moeten vervangen.



Autoverkeersstructuur

Fietsstructuur

In de beleidsnota Fietsverkeer 2000 wordt de fietsstructuur in de stad onderverdeeld in een hoofdstructuur en een secundaire structuur. Binnen het plangebied is de Bornholmstraat aangewezen als hoofdstructuur. Verder zijn er op dit moment geen fietsstructuren aangewezen. In het ontwerp van het Europapark is een aantal toekomstige fietsstructuren opgenomen. Eén daarvan is de route langs de Verlengde Lodewijkstraat richting station Europapark naar de Duinkerkenstraat. Deze buigt ter hoogte van de Mediacentrale af en vormt zo een verbinding via het Oude Stamspoor met de Bornholmstraat. De andere fietsroute is langs de ring gepland; via het station Europapark wordt een fietsverbinding gemaakt met de Helperzoom.



Fietsverkeersstructuur

Parkeren

De gemeente heeft samen met de Grontmij een gebiedsconcept voor het parkeren in het Europapark opgesteld. Dit houdt in dat de gebruikers van bijvoorbeeld kantoren zoveel mogelijk gestimuleerd worden om op eigen terrein, in de gemeentelijke parkeergarage in de Euroborg (P1) of op een andere collectieve parkeerplaats in het gebied te parkeren. Daarmee wordt het parkeren zoveel mogelijk op gebiedsniveau opgelost, zodat er een gesloten parkeerbalans ontstaat.

Het parkeren op eigen terrein is op het Europapark niet de enige parkeeroplossing, zoals dat volgens het vigerende parkeernormenbeleid de beleidsregel is. Er is expliciet de ruimte voor oplossingen in (bestaande) collectieve gebouwde voorzieningen. De inzet is een optimale benutting van eigen parkeermogelijkheden en van mogelijkheden in gebouwde, bestaande collectieve parkeervoorzieningen (onder andere de gemeentelijke parkeergarage in de Euroborg, genaamd P1, en de parkeergarage van SoZaWe). De klant krijgt dus de keuze tussen òf parkeren op eigen terrein òf parkeren in een gebouwde openbare gelegenheid (op loopafstand). Bij parkeren in een gebouwde openbare parkeergelegenheid koopt de ontwikkelaar/ investeerder ruimte in de openbare parkeergelegenheid.

De gemeentelijke parkeergarage P1 kent momenteel onderbezetting. Door het parkeren in deze parkeervoorzieningen in financiële zin qua tariefstelling concurrerend te maken ten opzichte van een investering in grond- en aanlegkosten voor parkeren op eigen terrein bij een kantoor, wordt gestimuleerd dat medewerkers/klanten ervoor kiezen in de P1 te gaan parkeren.

Met de ontwikkelaars/investeerders, die ervoor kiezen het parkeren op eigen terrein op te lossen, zal een contract worden opgesteld, die inhoudt dat deze parkeerplaatsen bij de thuiswedstrijden van FC Groningen door de gemeente kunnen worden ingezet om het parkeren te reguleren. Zo genereert het parkeren in de Euroborg meer inkomsten voor het gemeentelijk parkeerbedrijf en daarnaast zal in het kantorenpark minder grond hoeven te worden uitgegeven voor parkeren. Deze grond kan dan worden uitgegeven voor bebouwing en/of groen.

Er is een ruimtereservering voor nog een (ondergrondse) parkeergelegenheid onder de groenstrook die in het kantorengedebied aangelegd zal worden. Op termijn wordt bekeken of het nodig is deze parkeergarage te ontwikkelen.

3.8 Openbare ruimte

3.8.1 Groenstructuur

Door het plangebied loopt een aantal groenzones en -verbindingen, enkele met ecologische waarde. Daarnaast ligt er een ontwikkelingsopgave voor het Europapark om de parkfunctie stevig te verankeren in het stedenbouwkundig concept. Het gemeentelijk beleid met betrekking tot groen is vastgelegd in onder andere de groenstructuurvisie en het boomstructuurplan.

De groenstructuurvisie

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

Langs de Europaweg en de Bornholmstraat bevinden zich stevige groenzones, die vallen onder het basisgroen. Deze zones hebben tevens een ecologische waarde. Bij nieuwe ontwikkelingen, waaronder de aanleg van een ontsluiting op de ringweg, is het gewenst de ecologische verbindingen te handhaven of te verbeteren. In het Europapark zelf zijn geen groenzones aangegeven.



Basis- en nevangroenstructuur

Het Boomstructuurplan

In het Boomstructuurplan (vastgesteld in 2002) is de huidige situatie weergegeven en daarnaast de gewenste situatie met betrekking tot de boomstructuren. Er wordt onderscheid gemaakt tussen een hoofd- en een nevenstructuur. Daarnaast wordt onderscheid gemaakt in de gewenste grootte van de bomen. De boomstructuren komen overeen met de groenstructuurvisie. Langs de Europaweg en Bornholmstraat behoort de boomstructuur tot de hoofdstructuur.

Het park

Onderdeel van het gebiedsconcept is de ontwikkeling van een groen park in het Europapark. De basis van het park wordt gevormd door het Oude Winschoterdiep. Het ligt als een ruggengraat centraal in het gebied. Het vormt de verbinding tussen de verschillende programma-elementen. Als olie in een machine slingert het groen zich, dan weer smal dan weer breed, door het gebied met als constante factor het Oude Winschoterdiep. Het brede water genereert prachtige vergezichten richting de stad en het buitengebied. Door het slingerende groen is er veel contact van de bebouwing met het park. Veel mensen wonen of werken daardoor in of aan het park. Het vervult zo een dubbelfunctie: tussen de middag verpozing voor de kantoorwerkers, aan het einde van de middag en in het weekend spelen er kinderen.

De langgerekte verschijningsvorm van het past goed bij de schaal van het gebied. Het wordt gekenmerkt door een extensieve inrichting met op een aantal plaatsen een intensiever ingerichte plek. Dat kan een buurtparkje zijn voor bij de woningen, een kunstobject, een speelgelegenheid of een accentuering van een ecologische route.

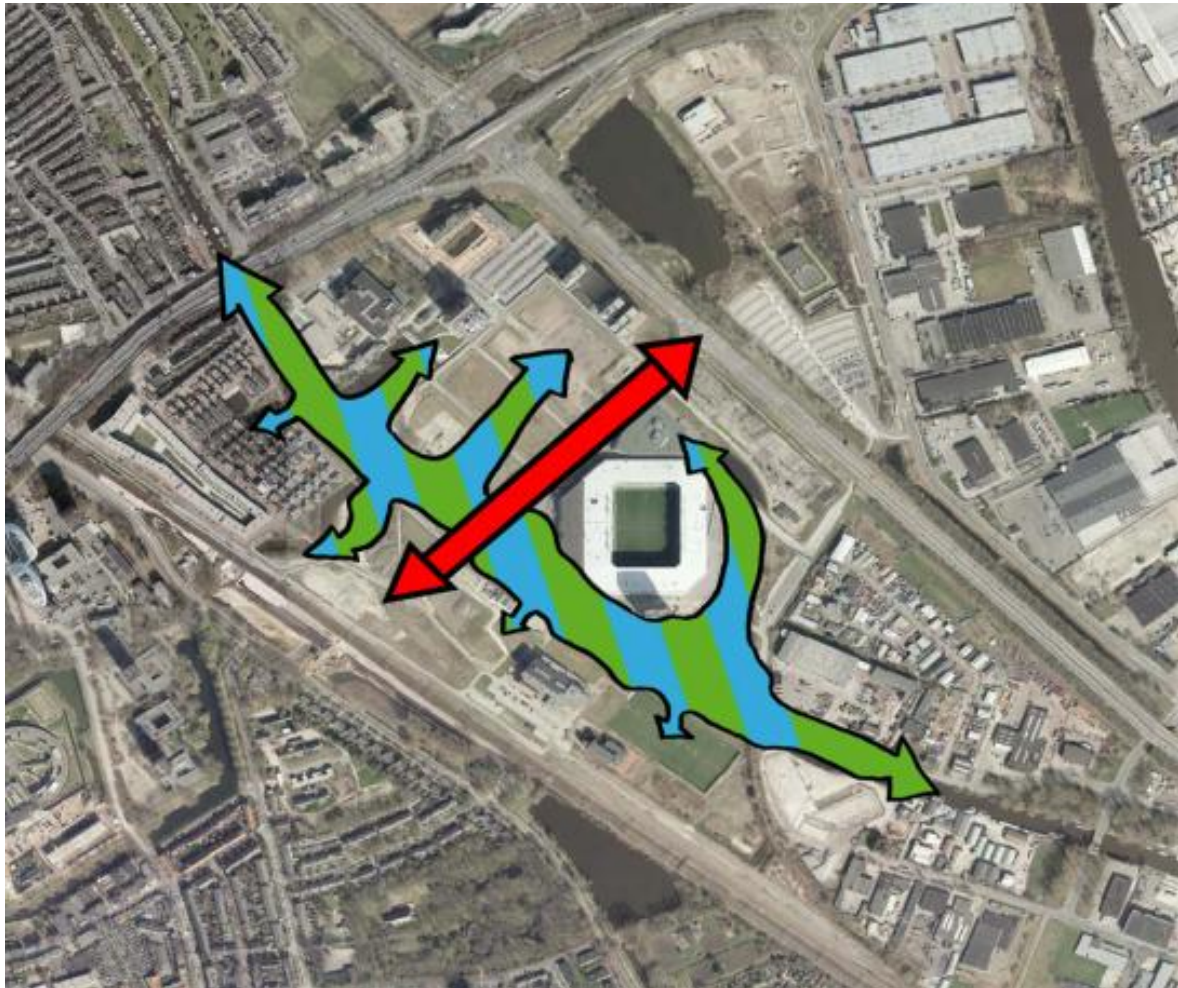
De aftakking van het historisch belangrijke Helperdiep van het Oude Winschoterdiep is een van die plekken die intensief ingericht is. Het gebied is uitgewerkt als een buurtparkje met natuurlijk spelen in combinatie met een ecologische verbindingroute op de oevers van het Helperdiep.

De tweede ecologische verbindingroute is ter hoogte van het voormalige 'Oude stamspoor'. In deze groenzone ten zuiden van de Euroborg moeten ecologische waarden worden beschermd. Wel kunnen hier leisure-achtige ontwikkelingen plaatsvinden om het gebied beter te laten aansluiten bij het Europapark. Op dit moment staat in het gebied een hoogspanningsmast die niet meer als zodanig gebruikt wordt. Deze kan in gebruik genomen worden als speelelement.

De Boumaboulevard

De Boumaboulevard is de hoofdverbindingssas van het gebied: een stedelijke groene laan met een dubbele bomenrij en een levendig, zoveel mogelijk publieke, plint.

In het kantorenkwadrant komt aan het einde van de kolenmuur, haaks op het Oude Winschotendiep, een parkachtige strook. De bomenstructuur volgt hoofdzakelijk de wegenstructuur. De overige bomen in het gebied zijn van de tweede orde of incidenteel/decoratief.



Openbare ruimte

In de hiervoor opgenomen figuur is te zien op welke manier het Helperpark verweven wordt met het Europapark. De parkfunctie (blauw-groen) slingert zich door het Europapark. Hier liggen ook de ecologische opgaven. De Boumaboulevard (rood) is de centrale as in het gebied.

3.8.2 Waterstructuur

Door het Europapark loopt het Oude Winschoterdiep als belangrijkste waterstructuur. Dit water speelt een belangrijke rol bij het ontwerp van de parkfunctie. Het water biedt, in relatie met het groen, een kwalitatieve waarde in het Europapark. De groene oevers kunnen worden benut ten behoeve van recreatieve en / of horecafuncties. Het Winschoterdiep doorsnijdt het Europapark van noord naar zuid. Ter hoogte van De Linie is het Balkgat opgenomen in het ontwerp van de wijk. Het Balkgat is een structuur die oorspronkelijk gebruikt werd door de houtzaagmolens in het gebied. Rondom de Euroborg ligt een waterstructuur. Deze kan intensiever benut worden met recreatieve functies.

Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden / omgevingsaspecten

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

4.1 Archeologie

Inleiding

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 de bestemmingsplannen.

Elk bestemmingsplan dient daarom vanaf 1 september 2007 een paragraaf archeologie te bevatten, waarin wordt aangegeven welke archeologische waarden in het plan aanwezig, dan wel te verwachten zijn. Daarnaast dient het bestemmingsplan regels te bevatten om eventueel aanwezige archeologische waarden te beschermen. Daarin kan in het belang van de archeologische monumentenzorg een omgevingsvergunning voor aanlegactiviteiten verplicht worden gesteld en worden bepaald dat de aanvrager van een omgevingsvergunning voor bouw- of aanlegactiviteiten een archeologisch onderzoeksrapport dient over te leggen. Daarmee wordt de aanvrager van een dergelijke vergunning verantwoordelijk voor behoud van archeologisch erfgoed. De Monumentenwet 1988 en de erfgoedverordening van de gemeente en dit bestemmingsplan beschrijven vervolgens de procedure.

Bekende waarden uit de Nieuwe Tijd

In het bestemmingsplan zijn archeologisch bekende waarden aanwezig en archeologische verwachtingswaarden. De bekende archeologische waarden betreffen twee terreinen uit de Nieuwe Tijd, waarvan er een gevormd wordt door het huis (boerderijplaats) van Uipke Pieters en de tweede door Molen Ellens.

Beide terreinen zijn op de kadastrale minute van 1830 opgetekend. Archeologisch booronderzoek door Oranjewoud heeft uitgewezen dat op beide terreinen archeologische resten in de ondergrond nog intact aanwezig kunnen zijn. De terreinen hebben om deze reden de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' gekregen, waaraan regels zijn verbonden die het mogelijk maken bij ingrepen in het terrein te verplichten tot archeologisch onderzoek.

Verwachtingswaarden op de Hondsrug

Het bestemmingsplan ligt op oostelijke flank van de Hondsrug. Van de steentijden tot ongeveer het begin van de jaartelling (late ijzertijd) is dit gebied geschikt geweest als plek voor kampementen (met name de oude en middensteentijd), boerenerven en akkers (daterend uit de late steentijd, bronstijd en ijzertijd).

Door stijging van de grond- en zeewaterspiegel is het gebied nadien afgedekt met kleilagen. Eventueel aanwezig archeologische sporen zijn daardoor relatief goed bewaard gebleven, vaak in tegenstelling tot sporen van vergelijkbare ouderdom hoger op de Hondsrug.

Eerder onderzoek

In het najaar van 2005 werd in het plangebied een archeologische begeleiding uitgevoerd waarbij een vuursteenvindplaats (tussen circa 2500 en 1500 voor Christus) werd ontdekt. Het betrof hier de sanering van de Vulcaanlocatie, die een gedeelte van het perceel van het nieuwe kantoor van SOZAWA beslaat.

In mei 2011 werd ten behoeve van de nieuwbouw deze vuursteenvindplaats opgegraven. De resten bleken uit de vroege nieuwe steentijd te dateren. Dit wil zeggen dat er zo'n vijfduizend jaar voor Christus hier mensen geleefd hebben op de flanken van de Hondsrug.

De vindplaats op het Europapark zit hier in tijd nog vóór de Hunebedbouwers en kan daarom kennis opleveren juist rondom die overgangperiode van zwerven naar boeren. Dergelijke vindplaatsen uit deze tijd in Noord-Nederland zijn schaars.

In het bestemmingplan Europapark kunnen zich – nog afgedekt door kleilagen- meer van deze zeldzame resten bevinden.

Ook uit de brons- en ijzertijd kunnen bewoningsactiviteiten op de dieper liggende Hondsrug worden verwacht. Zo zijn bijvoorbeeld aan de verlengde Lodewijkstraat sporen van enkele boerenerven uit de periode late bronstijd/begin van de jaartelling blootgelegd.



Opgravingen voorafgaand aan de nieuwbouw van SOZAWE

Booronderzoek

Omdat op de dieper gelegen delen van de Hondsrug nog meer van dergelijke nederzettingen kunnen worden verwacht, is er op terreinen met boven beschreven hoge archeologische verwachting archeologisch vooronderzoek verricht. In opdracht van de gemeente Groningen heeft bureau Oranjewoud in het gebied een bureau- en booronderzoek uitgevoerd, waarbij vooral naar intactheid en bodemopbouw in het gebied werd gekeken.

De resultaten van het booronderzoek wezen uit dat de flank van de Hondsrug naar het oosten toe vrij diep wegduikt en dat op deze plek dikke pakketten klei zijn afgezet. Onder deze vrij dikke ophogingslagen op de klei is de bodem redelijk intact, met kans op het voorkomen van archeologische vondsten en sporen. Hierom is aan deze gebieden de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' gegeven, waaraan regels zijn verbonden die het mogelijk maken bij ingrepen in het terrein de verplichting tot archeologisch onderzoek op te leggen.

4.2 Ecologie

Huidige natuurwaarden

Tot de beëindiging van de kolen- en elektriciteitscentrale bestond het gebied nog uit groene schrale vegetaties, bosjes en verschillende typen wateren. In combinatie met de rust genereerde dit relatief hoge natuurwaarden: veel beschermde en zeldzame planten, vogels, vlinders en zoogdieren. De wateren genereren met name voedsel voor veel water- en oevervogels en vleermuizen.

Tot de zeldzame vogels van dit gebied behoort het visdiefje.

Met de stedenbouwkundige ontwikkeling en inrichting van het gebied zijn nagenoeg al deze kwaliteiten verloren gegaan. Alleen langs de randen zijn nog resten van deze natuurwaarden terug te vinden.

Stedelijke ecologische structuurzones

Oorspronkelijke ecologische zones liggen langs de Bornholmstraat, de zuidelijke ringweg, het Oude Winschoterdiep, het Helperdiepje en het oude stamspoor. Ecologische verbindingzones zijn minimaal 25 meter breed en bestaan bij voorkeur uit een boom-, struik-, kruiden- en waterstructuur.

De oorspronkelijke zone langs de Bornholmstraat is als gevolg van verschillende ontwikkelingen te veel doorbroken en moet aan de noordzijde verlegd worden naar de westzijde van de voormalige waterskiplas. Ook de groentaluds van de zuidelijke ringweg zijn aan veranderingen blootgesteld. Voor deze oost-westverbinding is geen nabijgelegen alternatief. De groenzone van het oude stamspoor wordt hiermee belangrijker en kan deels als alternatief gelden.

Ontwikkelingseisen en kansen

Gestreefd wordt naar:

- het behouden en ontwikkelen van (bestaande) ecologische zones en de ontwikkeling van twee nieuwe steppingstones ten noordoosten van Euroborg als compensatie en versterking van de ecologische structuur;
- het opnemen van ecologische kwaliteiten in het Helperpark;
- het vergroenen van bedrijfspanden en gebouwen met gevel- en dakgroen al dan niet in combinatie met zonnepanelen;
- het aanleggen van een aantal daken met schelpen en grindplekken om zeldzame visdiefjes en scholeksters broedgelegenheid te geven;
- het opnemen van faunavoorzieningen in gevels, zoals gierzwaluw-, roodstaart- en vleermuis-neststenen.

Wet- en regelgeving

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

De afstand tot de Ecologische Hoofdstructuur Koningslaagte en tot het Natura-2000 gebied Zuidlaardermeer bedraagt in beide gevallen circa 3 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.

4.3 Water

Gemeentelijk beleid

Water

Het waterbeleid van Groningen is vastgelegd in 'Waterwerk', het Groninger water- en rioleringsplan 2009-2013. Daarnaast wordt gewerkt volgens de stedelijke wateropgave van de waterschappen Noorderzijlvest en Hunze en Aa's.

In navolgende figuur is het beleidskader weergegeven.

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

Figuur 1 Beleidskader

Het beleid is vertaald in ambities van de gemeente Groningen. De centrale ambitie van de gemeente Groningen is het streven naar een duurzaam stedelijk waterbeheer. Doelen daarbij zijn onder meer:

- het inspelen op klimaatveranderingen;
- het voorkomen en beperken van wateroverlast;
- het inrichten en beheren van het water op een wijze die aansluit bij natuurlijke processen;
- het verhogen van de natuurwaarde van water en oevers;
- het bevorderen van recreatief medegebruik van water en oevers;
- het verbeteren van de leefomgevingkwaliteit in de wijken;
- het zuiniger omspringen met drinkwater en grondwater;
- het vergroten van het maatschappelijke draagvlak voor duurzaam waterbeheer.

Duurzaam stedelijk waterbeheer moet dus leiden tot een natuurlijker functionerend watersysteem. Dit kan worden gerealiseerd door een scala van maatregelen, zoals waterbesparing, het voorkomen en zonodig terugdringen van verontreinigingen en het natuurlijker inrichten van waterlopen en vijvers.

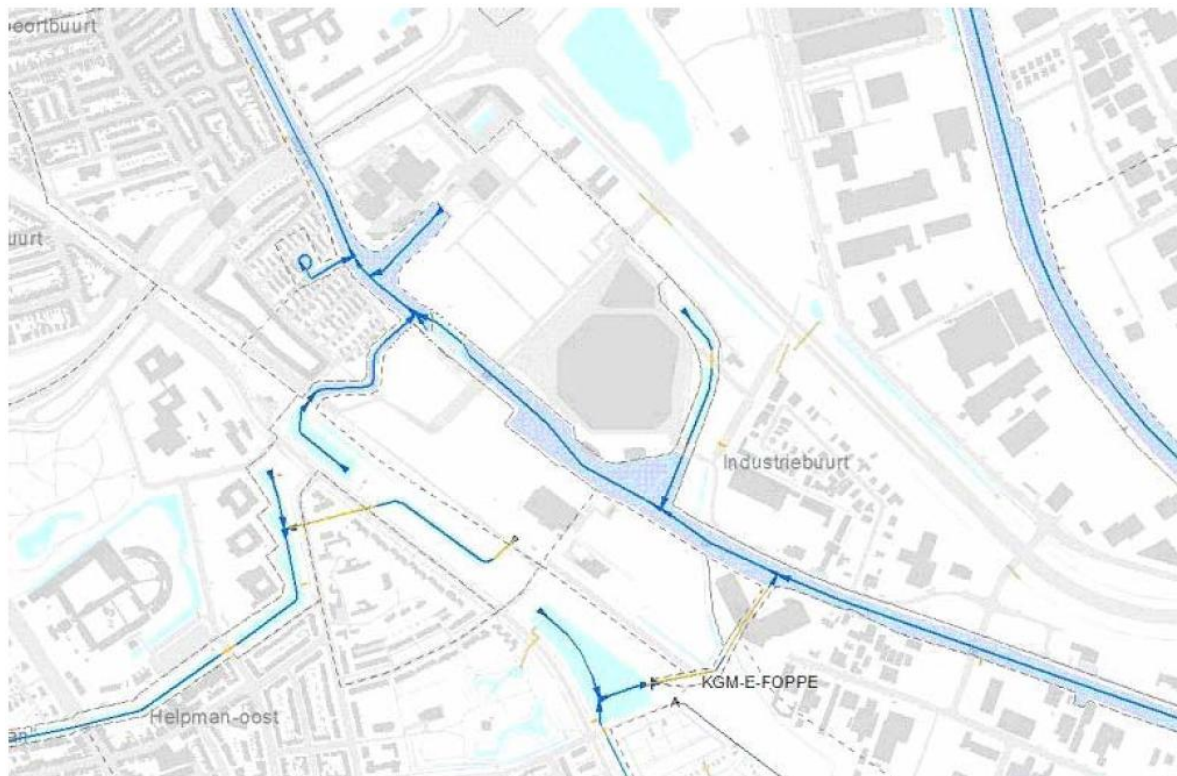
De natuurlijke relatie van water met zijn omgeving ligt in steeds sterkere mate (mede) ten grondslag aan de ruimtelijke ontwikkeling. Het water als medeordenend principe. Water legt verbindingen tussen de bodem, de natuurlijke ontwikkeling en de gesteldheid en beleving van de woon- en werkomgeving. Bij de planvorming wordt in een vroegtijdig stadium overleg met waterbeheerders gezocht (Watertoets). In het kader van de watertoets zal nadere uitwerking van de principes van afwatering en ontwatering in relatie tot de waterkwaliteit en de waterkwantiteit plaats moeten vinden in overleg met de waterbeheerder. De locatie valt binnen het beheergebied van waterschap Hunze en Aa's. Het waterschap vervult een adviserende en toetsende rol.

Openbare ruimte

Waterstructuur huidige situatie

Binnen het plangebied is oppervlaktewater aanwezig in de vorm van de (voormalige) skivijver en het Helperdiep. De skivijver ligt ten noorden van de Europaweg en is verbonden aan een watergang langs het transferium / P3. De watergang om de Euroborg en het Helperdiep is verbonden met het Winschoterdiep. Het Helperdiep heeft geen verbinding meer met het oppervlaktewater aan de andere kant van de Helperzoom. Door de bouw van station Europapark is deze verbinding komen te vervallen. De duiker die de verbinding vormde, maakt nu onderdeel uit van de riolering als bergingsriool. Bij het doortrekken van de Boumaboulevard wordt de duiker, die onder de voormalige locatie van een transportbedrijf (Duinkerkenstraat 1) ligt en voor de afvoer zorgt van het water, aan de zuidkant van de Helperzoom verlegd of vervangen door open water.

Op de skivijver na, wordt er in het gehele gebied een streefpeil gehanteerd van +0,55 m NAP. De skivijver heeft een peil van -1,30 m NAP.



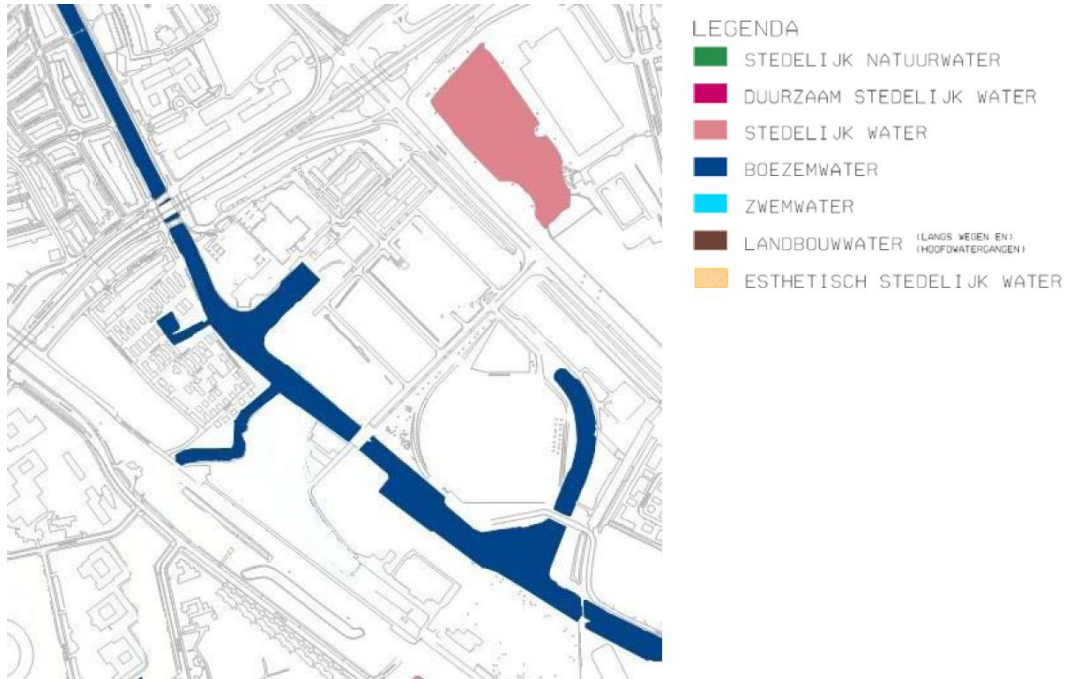
Bron: De Waterkaart Groningen (november 2011)

Waterfunctie

Groningen is een waterrijke stad en het water in de stad is zeer divers. Aan elk water in de stad is een functie toegekend. Voor elke functie is een streefbeeld opgesteld; dit streefbeeld bepaalt het onderhoud en beheer. Functiegericht beheer en onderhoud sluiten aan bij de centrale ambitie op watergebied: het streven naar een duurzaam stedelijk waterbeheer.

In het plangebied heeft het water de volgende functies:

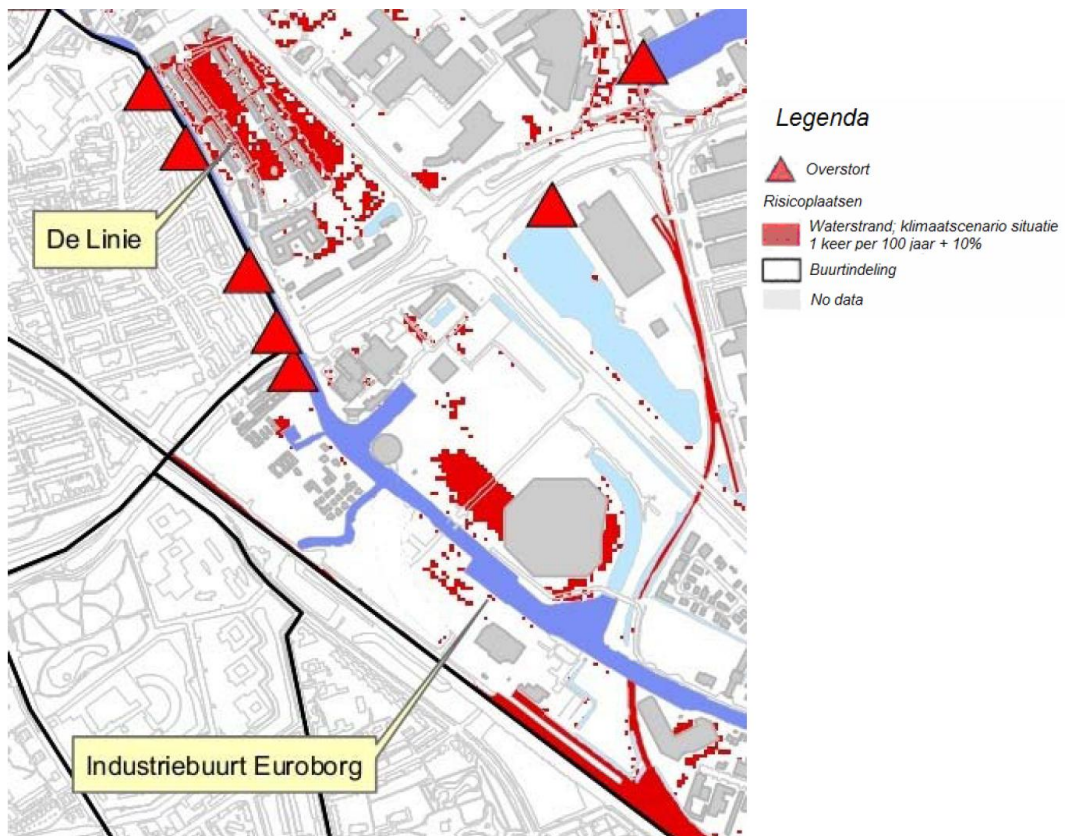
- boezemwater;
Boezemwater heeft een aan- en afvoerfunctie voor water op een lokale en regionale schaal. Dit water wordt in de meeste gevallen ook gebruikt voor transport over water
- stedelijk water.
Stedelijk water ligt in de regel in het stedelijk gebied en nabij woonwijken. Het water dient voor berging van water en deels voor de aan- en afvoer van water.



Huidige waterfunctie is gelijk aan de ambitie die er voor dat gebied is

Waterberging

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



Randvoorwaarden/ omgevingsaspecten

Water en riolering bij in- en uitbreidingen

Bij eventuele ontwikkelingen in het gebied moet rekening gehouden worden met de gevolgen van een toename van verharde en bebouwde oppervlak. Door deze verdere verstedelijking komt regenwater sneller tot afstroming. Voor het bestaande watersysteem betekent deze toename een extra belasting; er moet dan meer water worden geborgen. Hiervoor wordt door de waterschappen een compensatie in de vorm van oppervlaktewater geëist. Als vuistregel wordt een compensatie van 10% van de toename van het verharde en / of bebouwde oppervlak in de vorm van oppervlaktewater geëist, mits de toename van het verharde 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 hoofdwatgangen door het plangebied.

Een ander nadeel van de verdere verstedelijking is, dat geen regenwater in de bodem verdwijnt. Door de hiermee gepaard gaande grondwaterstands daling kan een verdroging van de ondergrond optreden. Dit is voor met name de bomen en het overige groen nadelig. Door de toepassing van bijvoorbeeld infiltratievoorzieningen en waterdoorlatende bestrating wordt water geïnfiltreerd en 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.

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

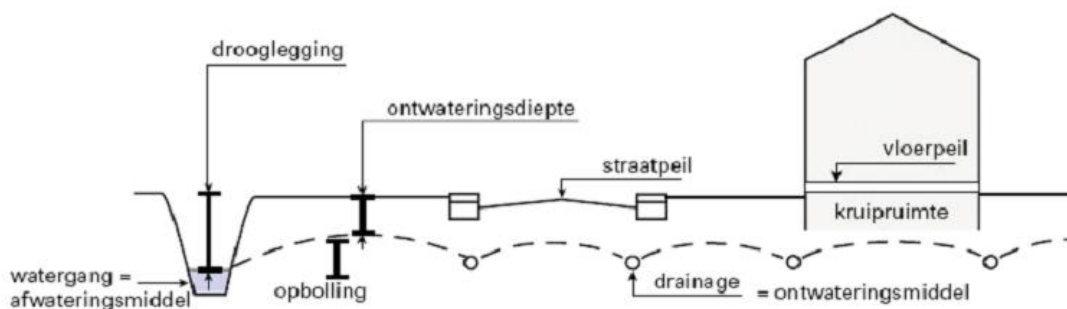
Bodem

De drooglegging is de afstand van het oppervlaktewaterpeil tot aan de bovenzijde van het maaiveld. De ontwateringsdiepte is de afstand van de grondwaterstand tot aan het maaiveld. Het verschil tussen de drooglegging en de ontwateringsdiepte wordt veroorzaakt door de opbolling van het grondwater tussen de watergangen. De ontwateringsdiepte moet bij wegen en bomen minimaal 1 meter zijn en bij gebouwen moet dit minimaal 0,2 meter zijn beneden de afdekking van de bodem van de kruipruimte. Bij kruipruimteloos bouwen moet deze afstand minimaal 0,2 meter beneden de fundering zijn. Op dit moment zijn onvoldoende gegevens beschikbaar om een uitspraak te doen over de ontwateringsdiepte.

In de onderstaande tabel staat de drooglegging per gebied weergegeven.

Gebied	Waterpeil	Laagste maaiveld	Drooglegging
Europapark	+0,55 m NAP	+1,20 m NAP	0,65 m

Gesteld kan worden dat de ontwateringsdiepte in het Europapark niet voldoet aan de norm van 1 meter. Het betreft een gebied met hoge grondwaterstanden. Bij de inrichting van de kavels op het Europapark moet hier rekening mee gehouden worden door te zorgen voor voldoende drainage, afvoer een geschikt bouwpeil en een geschikte bouwwijze (bijvoorbeeld kruipruimteloze bouw).



Drooglegging en ontwateringsdiepte

Riolering

Binnen het plangebied ligt een gescheiden riool: het vuil afvalwater wordt apart van het regenwater afgevoerd. Het regenwater wordt afgevoerd naar en geloosd in het Winschoterdiep. Hierbij wordt er in woonwijk De Linie gebruik gemaakt van een drainage-/infiltratie-transportriool dat er voor zorgt dat het regenwater door infiltratie tijdelijk wordt vast gehouden en vertraagd kan worden afgevoerd en daarnaast ook een drainerende functie heeft. Het vuilwater voert af richting de Meeuwerderbaan.

Het peil van het maaiveld ter plaatse van de kantorenlocatie ligt veel lager dan de as van de weg. Hierbij dient rekening te worden gehouden bij de aansluiting op de riolering.

Bouwmaterialen

Bij de bouw van de gebouwen mogen geen materialen gebruikt worden die milieuverontreinigend zijn zoals lood, zink en koper. Ook bepaalde bitumen en behandeld hout logen milieugevaarlijke stoffen uit welke via het regenwater in het oppervlaktewater terecht kunnen komen.

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

4.4 Milieu

4.4.1 Duurzaamheid, energie en leefomgevingskwaliteit

Duurzaamheid

Groningen heeft hoge ambities als het gaat om duurzaamheid. Onder duurzame ontwikkeling verstaan we een ontwikkeling die aansluit op de behoeften van het heden zonder het vermogen van toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen, aldus de definitie van de VN-commissie Brundtland uit 1987. Dit geldt vanzelfsprekend ook voor de ontwikkelingen op het Europapark.

Beleidskaders

De raad van de gemeente Groningen heeft in 2007 'het Beleidskader duurzaamstestad.nl' en de 'Routekaart Groningen Energieneutraal' vastgesteld. Hierin is uitgewerkt hoe in Groningen duurzame ontwikkeling concreet gemaakt wordt. In 2011 is de Routekaart geactualiseerd in het 'Masterplan Groningen Energieneutraal' en in het bijbehorende uitvoeringsprogramma 'Groningen geeft energie'. In deze documenten is het onderdeel energie verder uitgewerkt.

In 2012 zijn vervolgens de 'Visie op de ondergrond' en de 'Warmtevisie Groningen geeft energie' vastgesteld. In deze visies wordt ook de ruimtelijke component wat betreft duurzame ontwikkeling verder ingevuld.

Energie

In een bestemmingsplan kunnen alleen ruimtelijk relevante aspecten van energie worden gereguleerd. Een bestemmingsplan regelt namelijk alleen het gebruik van de (boven- en onder)grond, het (oppervlakte)water en de opstallen en bepaalt de functies en daarmee de bouwmogelijkheden. Het bestemmingsplan fungeert als toetsingskader voor omgevingsaanvragen voor bouw, aanleg of sloop.

Gebruik zonnepanelen/zonneboilers

Het plaatsen van collectoren voor warmteopwekking of panelen voor elektriciteitsopwekking op gebouwen is op grond van het Besluit omgevingsrecht (Bor) in een groot aantal situaties mogelijk zonder vergunning. In de gevallen waarin wel een omgevingsvergunning is vereist (omdat niet aan de in het Bor gestelde voorwaarden wordt voldaan), dient het aanbrengen van een zonnecollector of -paneel aan het bestemmingsplan te worden getoetst. Mocht de plaatsing daarmee in strijd zijn, dan biedt de algemene afwijkingsbevoegdheid in de regels van dit bestemmingsplan (artikel 30) de mogelijkheid om een zonnecollector of -paneel toe te staan.

Op platte daken is de toepassing van zonne-energie in alle gevallen mogelijk. Op schuine daken is de toepassing van zonne-energie het meest optimaal als de daken georiënteerd zijn tussen zuid-oost en zuid-west. De infrastructuur van de wegen op het Europapark maken een verkaveling die hiervoor geschikt is prima mogelijk.

Duurzame energie-infrastructuur

Verschillende gebouwen op het Europapark maken op dit moment gebruik van warmte- koudeopslag (WKO) in de ondergrond. Warmte-koudeopslag gekoppeld aan een warmtepomp is een efficiënte manier om een gebouw te verwarmen en te koelen. Steeds meer utiliteitsgebouwen en ook scholen en woningen maken hier gebruik van. Met warmte-/koude- opslag worden twee (water)bronnen in de ondergrond gemaakt. Dit is in het 2^{de}/3^{de} watervoerend pakket (tot circa 150 meter beneden maaiveld). Deze bronnen worden op geruime afstand van elkaar geplaatst. Hiermee wordt voorkomen dat de warme bron te dicht in de buurt van de koude bron komt. In de ondergrond ontstaan als het ware warme en koude grondwaterbellen. Om een WKO te mogen maken is een vergunning nodig in het kader van de Waterwet van de provincie. Zoals al eerder genoemd heeft een aantal gebouwen al een eigen WKO. Het gaat hierbij om Enexis, Menzis, Noorderpoortcollege (Euroborg) en De Stoker en De Brander. Voor zowel de nieuwbouw van het Alfacollege als van de dienst SOZawe zijn nieuwe WKO-systemen gepland.

Regie noodzakelijk

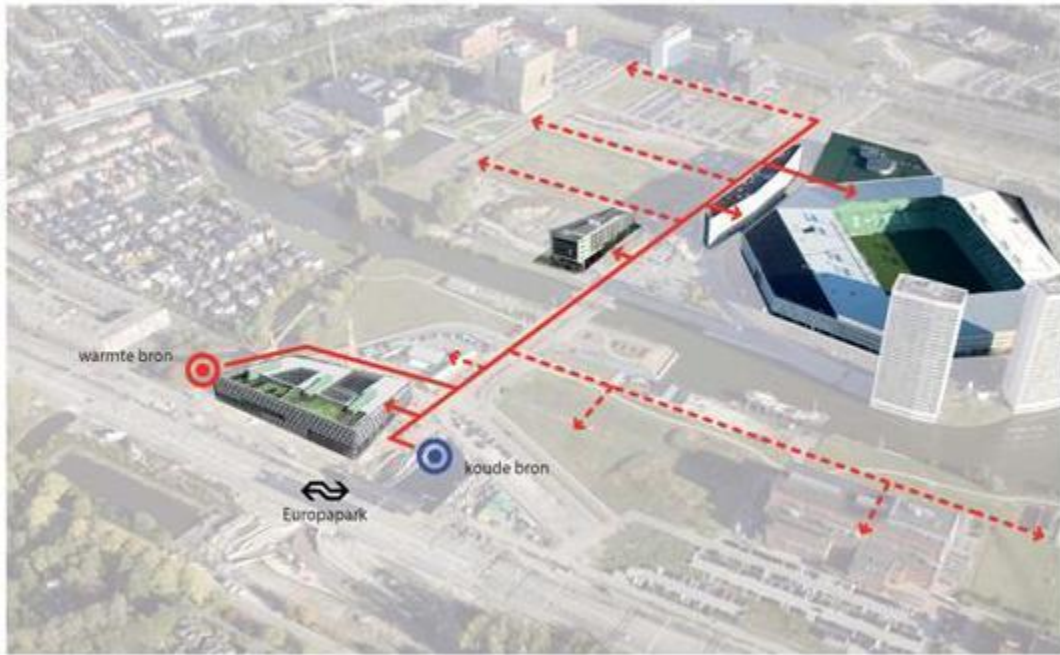
Met al deze systemen is een groot deel van de ruimte voor WKO ter plaatse van het Europapark al belegd. Om elke ontwikkeling in de toekomst wat betreft duurzame energie nog mogelijk te maken moet de resterende WKO-ruimte optimaal ingevuld worden.

Op het Europapark gebeurt dit onder meer door het realiseren van een collectief WKO-systeem. Hiervoor zijn de bronnen bij de gemeentelijke nieuwbouw aan het Harm Buitenplein vergroot, en wordt vanuit daar leidingwerk aangelegd waar andere partijen op kunnen aansluiten, zie afbeelding WKO-systeem.

Hiermee worden niet alleen de bronnen bij de gemeentelijke nieuwbouw doelmatiger ingezet, maar kan ook energieuitwisseling tussen gebouwen plaatsvinden. Het overschot aan warmte in kantoorgebouwen kan bijvoorbeeld uitstekend gebruikt worden in woningen. Dit leidt tot een betere bodembalans en een meer kosteneffectief systeem.

Als de capaciteit van de bronnen bij de gemeentelijke nieuwbouw aan het Harm Buitenplein volledig is benut, zullen nieuwe bronnen op het collectieve WKO-systeem kunnen worden aangesloten.

Momenteel worden de meest geschikte locaties voor deze bronnen bepaald.



Afbeelding WKO-systeem

In de nabije omgeving van het Europapark zijn ook andere kansen aanwezig voor een toekomstige duurzame energievoorziening. Op het nabijgelegen bedrijventerrein Winschoterdiep is er bijvoorbeeld een aantal producenten van restwarmte. Ook wordt hierbij Attero-biomassa gebruikt voor het maken van biogas en groengas. Deze gasstromen kunnen uitstekend gebruikt worden voor het maken van duurzame warmte en koude. Het naast het Europapark gelegen gebied Kempkensberg-Engelse Kamp is vanwege de ligging en toekomstige ontwikkelingen kandidaat om eveneens verbonden te worden met een warmte- koudenet. In de verre toekomst kan nog verder over de grenzen van het Europapark gekeken worden, bijvoorbeeld naar de Oosterpoortwijk, maar ook naar de bedrijventerreinen ten noordoosten van het Europapark.

De regels in dit bestemmingsplan maken zowel de optimalisatie van bodemenergie als een eventueel toekomstig warmtenet mogelijk. Leidingen kunnen in de openbare ruimte worden aangelegd, bijvoorbeeld onder wegen, fiets-/voetpaden en/of in groenstroken (net als andere nutsvoorziening en). Ook een aan te leggen nieuwe bron voor WKO en een eventueel benodigd pomphuis kan eventueel in de openbare ruimte worden gerealiseerd.

Andere aspecten van duurzaamheid

Over andere aspecten van duurzaamheid, die ruimtelijk niet relevant zijn, en evenmin via andere publiekrechtelijke instrumenten worden geregeld, kunnen afspraken worden gemaakt met partijen en door middel van convenanten, publiek-private samenwerking of anderszins.

Leefomgevingskwaliteit

De leefomgevingskwaliteit vormt een belangrijk onderdeel van de totale afweging inzake ruimtelijke plannen binnen de gemeente. Naast de milieukwaliteiten, zoals onder andere geluidhinder, fijnstof, externe veiligheid en bodemkwaliteit, maken groen, water en ecologie onderdeel uit van de leefomgevingskwaliteit. Hieraan wordt in andere paragrafen aandacht besteed.

4.4.2 Bedrijvigheid

De Wet ruimtelijke ordening schrijft de zorg voor een goede ruimtelijke ordening voor. Daarom zijn in de planregels verschillende deelgebieden bestemd, met daarbij de functies die passen bij het betreffende deelgebied.

Het plangebied Europapark kenmerkt zich door een mix van wonen en werken. De bedrijvigheid op het Europapark betreft voor een belangrijk deel kantoren.

Kenmerkend voor het gebied is vanzelfsprekend de Euroborg met in en rond het stadion horeca, een fitnesscentrum, een bioscoop, detailhandel en nog enige andere voorzieningen.

De overige deelgebieden bieden naast kantoren eveneens mogelijkheden voor diverse bedrijvigheid. Dit betreft bedrijven in met name de milieucategorieën 1 en 2, bedoeld in de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieu zoning', zoals detailhandel, lichte horeca (cafés, restaurants), onderwijs en sport. Een deel van het plangebied, gelegen tussen Bornholmstraat, de Europaweg en de zuidelijke ringweg, heeft een specifiek bedrijfskarakter. Laatstgenoemde locatie maakte deel uit van het gezoneerde industrieterrein Zuidoost. Door middel van het voorliggende bestemmingsplan is het daaraan onttrokken. Deze locatie is ingedeeld in twee deelgebieden:

- a. een gedeelte waar bedrijvigheid mogelijk is in de categorieën 1 tot en met 3.2 (hier is momenteel een aantal autobedrijven gevestigd);
- b. een gedeelte waar tevens onderwijsfuncties mogelijk zijn.

Daarnaast is een voormalige bedrijfslocatie tussen de spoorlijn Zwolle-Groningen en het Oude Winschoterdiep (ten zuidoosten van het voormalige stamspoor) aan het plangebied toegevoegd. Ook dit gebiedje maakte oorspronkelijk deel uit van het gezoneerde industrieterrein Zuidoost en is daaraan als gevolg van dit bestemmingsplan onttrokken (zie paragraaf 4.3.3, Geluid).

Nieuwe woonlocaties zijn mogelijk in een deel van het voormalige kantorenkwadrant tegenover de Euroborg (het kwadrant tussen de Boumaboulevard, de Van Elmpstraat, de Eelkemastraat en het Oude Winschoterdiep). Ook is woningbouw toegestaan op de locatie tussen SOZAWE en het Oude Winschoterdiep en op de locatie tussen het stationsplein en het Oude Winschoterdiep. Daarnaast is woningbouw mogelijk in het kantoor verzamelgebouw naast de Mediacentrale (Helper park 300 t/m 304) en op een gedeelte van het huidige oefenveld van FC Groningen, gelegen achter het kantoor verzamelgebouw. Op deze locaties zijn tevens andere geluidsgevoelige functies, zoals onderwijs, toegestaan. Ook in de Euroborg, de Mediacentrale en langs een deel van de Bornholmstraat (de onderwijslocatie) is in deze mogelijkheid voorzien.

Door middel van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Wet milieubeheer worden regels gesteld aan de milieugevolgen die ontstaan als gevolg van bedrijfsmatige activiteiten. Het gaat daarbij om regels voor het voorkomen of beperken van bijvoorbeeld geluidhinder, geurhinder, bodemverontreiniging of risicovolle situaties.

Dit geldt voor nieuw te vestigen bedrijven, maar vanzelfsprekend ook voor de bestaande bedrijven op het Europapark. Daarbij is van belang dat in het vorige bestemmingsplan voor het Europapark woningbouw al in een deel van het gebied mogelijk is gemaakt (bijvoorbeeld in het voormalige kantorenkwadrant).

Woningbouw is niet mogelijk binnen de 50 dB-contour rondom bedrijven, tenzij maatregelen worden getroffen bij de bedrijven of bij de woningen (dove gevels). Dit is van toepassing in een deel van de ontwikkellocatie in de hoek van het oude Winschoterdiep en het voormalige koelwaterkanaal van de Hunzencentrale (vanwege de geluidsbelasting van het datacenter van Ziggo). Voor woningbouw (en andere geluidsgevoelige bestemmingen) binnen de geluidszone van het gezoneerde industrieterrein Zuidoost geldt een ander kader (zie paragraaf 4.4.3, geluid).

Horeca

Aandachtspunt bij horeca is de mogelijke geluidsbelasting op omliggende woningen. De Wet Milieubeheer biedt de mogelijkheid om maatwerkvoorschriften op te leggen. Dit zijn specifieke inrichtingsgebonden voorschriften (maatwerk) om te bereiken dat aan de normen van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) wordt voldaan. Voorbeelden hiervan zijn: gedragsvoorschriften (bijvoorbeeld gesloten houden van ramen en deuren, geen versterkte muziek buiten), verplicht installeren van een (afgestelde) geluidbegrenzer en een verbod op levende muziek.

Horeca is in de eerste plaats mogelijk in de Euroborg. Dit betreft horeca in de lichtere categorieën, zoals een restaurant, café of snackbar. Daarnaast zijn in de Euroborg ook hotels toegestaan. Horeca van de zwaardere categorie, zoals een discotheek, is mogelijk via een afwijkingsbevoegdheid.

Daarnaast zijn er mogelijkheden voor horeca in de plint van de Boumaboulevard (of via een afwijkingsbevoegdheid in de achterliggende straten). In principe is dit gebied bedoeld voor kleinschalige horecavestigingen in de lichtere categorieën. Voor horeca van de zwaardere categorie dient een afwijkingsprocedure te worden gevolgd. Verder is nog op enkele deellocaties op beperkte schaal horeca mogelijk (zie de planregels).

Voor terrassen geldt het terrassenbeleid van de gemeente Groningen.

Sport

De functie sport is vanzelfsprekend mogelijk in de Euroborg, maar ook op een aantal andere locaties in het plangebied Europapark. Milieu-aandachtspunten bij de functie sport zijn vooral de buitenactiviteiten/sportvelden: stemgeluid, omroepinstallaties en lichtinstallaties.

Buitenactiviteiten zijn met name voorzien oostelijk van de Mediacentrale.

Bij de exacte invulling van deze locatie zullen via de Wet milieubeheer maatwerkvoorschriften worden gesteld om hinder bij de omliggende woningen te voorkomen.

4.4.3 Geluid

In het plangebied is zowel wegverkeerslawaai, spoorweglawaai als industrielawaai van belang.

Wegverkeerslawaai

Het plangebied ligt binnen de geluidzones van de Europaweg, de A7 (zuidelijke ringweg) en de Boumaboulevard, inclusief de nog aan te leggen aansluiting vanaf de Boumaboulevard (vanaf het station Europapark) naar de Duinkerkenstraat.

Dit betekent dat volgens de Wet geluidhinder akoestisch onderzoek uitgevoerd moet worden. Hieraan is uitvoering gegeven met het rapport 'Akoestisch onderzoek bestemmingsplan Europapark', Ingenieursbureau Gemeente Groningen, d.d. 22 maart 2013.

Uit dit onderzoek blijkt dat de maximale grenswaarde in geen van de deelgebieden, waar nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen mogelijk zijn, wordt overschreden. Met uitzondering van één ontwikkellocatie, in de hoek van de Van Elmpststraat en de Eelkemastraat (het bouwvlak tegenover het parkeerterrein van Menzis). Hier wordt de maximale grenswaarde net overschreden, waardoor dove gevels nodig zijn in het geval hier geluidsgevoelige functies worden gerealiseerd. Dit geldt voor een klein deel van de locatie, vanaf 18 meter hoogte.

Daarnaast blijkt dat in de deelgebieden langs deze wegen de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai (48 dB) wordt overschreden. Dit betekent dat voor deelgebieden waar geluidsgevoelige bestemmingen (bijvoorbeeld wonen, scholen) mogelijk worden gemaakt, hogere waarden moeten worden vastgesteld in het kader van de Wet geluidhinder.

Dit hogere waardenbesluit wordt genomen voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld. Voor bestaande geluidsgevoelige bestemmingen, zoals De Linie en De Frontier, zijn in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan Europapark in 2002 al hogere waarden vastgesteld. Voor meer uitgebreide informatie wordt verwezen naar het genoemde akoestisch onderzoeksrapport en de toelichting op het hogere waardenbesluit d.d. 2 juli 2013, nummer RO.13.3785289.

Toelichting hogere waarde

De hogere waarde betreft uitsluitend de gevels van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen die hoger worden belast dan 48 dB. Aangezien voor de locaties die het betreft de exacte invulling nog niet bekend is, is nog evenmin bekend waar die gevels komen te liggen. Om deze bestemmingen toch mogelijk te maken, wordt, gekoppeld aan dit bestemmingsplan, per deelgebied een hogere waarde vastgesteld. Die is gebaseerd op de hoogst mogelijke geluidsbelasting voor die locatie, zodat een nieuwe ontwikkeling altijd past binnen het hogere waardenbesluit. Vervolgens kan in de aanvraag van de omgevingsvergunning de benodigde geluidsisolatie worden afgestemd op de daadwerkelijke geluidsbelasting. Voor meer uitgebreide informatie wordt verwezen naar het genoemde hogere waardenbesluit.

Voor de locaties in het plangebied, die zijn aangewezen als uitwerkingsgebied, worden in het kader van dit bestemmingsplan geen hogere waarden vastgesteld. Dit gebeurt waar nodig bij de uitwerking.

Aanpassing zuidelijke ringweg

De effecten van de voorgenomen aanpassingen van de zuidelijke ringweg (Aanpak Ring Zuid, inclusief de nieuwe autoverbinding Helperzoom-Europapark) op het wegverkeerslawaai in het Europapark zijn meegenomen in dit bestemmingsplan. Daarbij is uitgegaan van de verkeersgegevens die gebruikt worden voor het MER, dat hiervoor wordt opgesteld.

Spoorweglawaai

Het plangebied ligt binnen de geluidszone van de spoorweg Groningen-Onnen. Dit betekent dat volgens de Wet geluidhinder akoestisch onderzoek uitgevoerd moet worden.

Verwezen wordt naar het rapport 'Akoestisch onderzoek bestemmingsplan Europapark', Ingenieursbureau Gemeente Groningen, d.d. 3 juli 2013. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat in verschillende deelgebieden langs de spoorweg, waar geluidgevoelige bestemmingen mogelijk zijn, de voorkeursgrenswaarde (55 dB voor woningbouw, 53 dB voor andere geluidsgevoelige bestemmingen) wordt overschreden. De maximale grenswaarde wordt, in geen van de deelgebieden waar geluidgevoelige bestemmingen mogelijk zijn, overschreden.

Voor bestaande geluidsgevoelige bestemmingen langs het spoor (De Linie, De Frontier) zijn eerder al hogere waarden vastgesteld.

Voor de nog te ontwikkelen deelgebieden zijn in het kader van dit bestemmingsplan hogere waarden vastgesteld (met uitzondering van de uitwerkingsgebieden).

Uitgangspunt hogere waarden spoorweglawaai

Het akoestisch onderzoek is gebaseerd op de actuele situatie: het nieuwe treinstation, de vernieuwing van een deel van het spoor en de meest recente prognoses van Prorail (2012).

Hierbij is geen rekening gehouden met de op 1 juli 2012 door Rijk vastgestelde geluidproductieplafonds, omdat die nog uitgaan van de oude situatie, met het nog niet vernieuwde spoor en zonder treinstation (inmiddels is de gemeente hierover in overleg met Prorail en het Ministerie van Infrastructuur en Milieu).

Industrielawaai

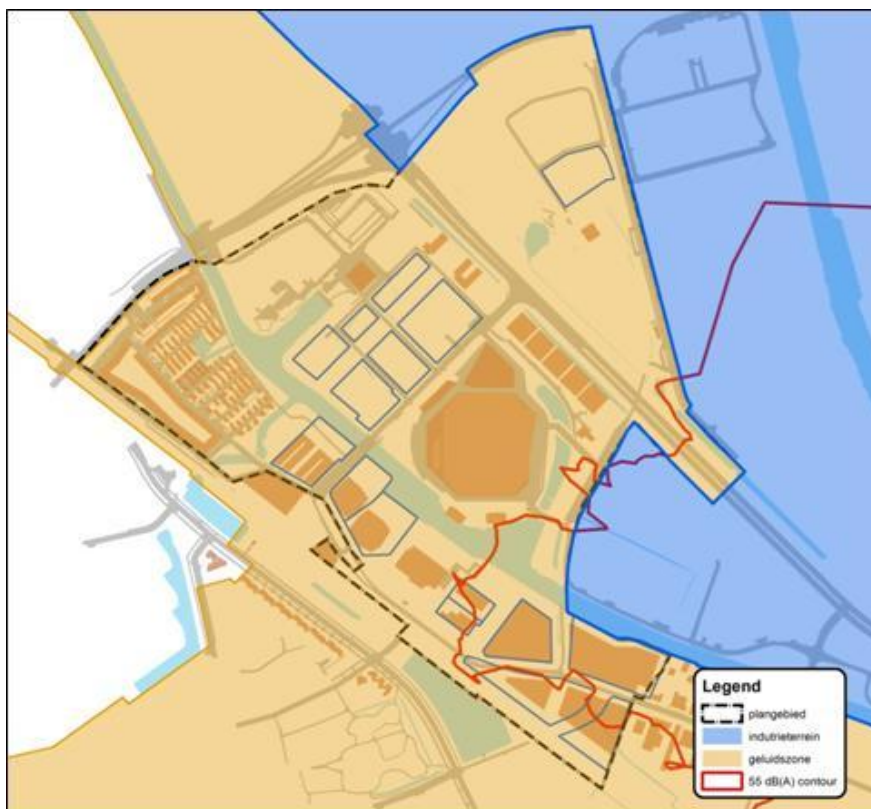
Het plangebied ligt in zijn geheel binnen de geluidzone van het industrieterrein Groningen-Zuidoost. Omdat het bestemmingsplan in een aantal deelgebieden geluidsgevoelige bestemmingen mogelijk maakt, is akoestisch onderzoek verricht. Korthedshalve wordt verwezen naar het rapport 'Akoestisch onderzoek bestemmingsplan Europapark', Ingenieursbureau Gemeente Groningen, d.d. 3 juli 2013.

Zoals in paragraaf 4.4.2 aangegeven is het gedeelte van het gezoneerde industrieterrein tussen de Bornholmstraat, de Europaweg en de zuidelijke ringweg onttrokken aan het gezoneerde industrieterrein. Ook de voormalige locatie van een transportbedrijf aan de Duinkerkenstraat, ten zuidoosten van het voormalige stamspoor, maakt geen deel meer uit van het gezoneerde industrieterrein Zuidoost. Dit gebied is in dit bestemmingsplan Europapark 2013 als uitwerkingsgebied aangewezen.

Op onderstaande afbeeldingen staan de huidige en nieuwe grenzen van het gezoneerde industrieterrein met de bijbehorende geluidzone weergegeven. Hieruit blijkt welk deel is onttrokken.



Oude begrenzing gezoneerd industrieterrein en geluidzone



Nieuwe begrenzing gezoneerd industrieterrein en geluidzone

Op deze afbeeldingen staat tevens de huidige contour van de maximale grenswaarde voor industrielawaai (55 dB(A)). Binnen deze contour, die gedeeltelijk over het plangebied heen ligt, is geen woningbouw mogelijk, tenzij de gevels waar de 55 dB(A)-grens wordt overschreden als dove gevel worden uitgevoerd.

Echter, als binnen deze contour gebouwen worden gerealiseerd (bijvoorbeeld een kantoorgebouw of een sporthal) verandert daarmee gelijk de contour van de maximale grenswaarde. Het gebouw heeft immers een afscherpende werking voor het gebied erachter. In dat geval wordt het (volgens de Wet geluidhinder) mogelijk om in de geluidsluwte van nieuwe gebouwen geluidsgevoelige functies te realiseren (mits de geluidsbelasting lager is dan 55 dB(A)).

Ook is het mogelijk dat de contour verandert vanwege actualisatie of revisie van vergunningen van bedrijven op het industrieterrein.

Voor onderwijs en andere geluidsgevoelige objecten geldt een grenswaarde van 60 dBA); die contour loopt voor een kleiner deel over het plangebied heen.

4.4.4 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit (de Wet van 11 oktober 2007 tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen)) geeft het kwaliteitsniveau aan waaraan de buitenlucht moet voldoen om ongewenste effecten van luchtverontreiniging op de gezondheid van mensen te voorkomen. In deze wet zijn luchtkwaliteitsnormen vastgelegd voor onder meer stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀).

In de stad Groningen voldoet de luchtkwaliteit al jaren aan de wettelijke luchtkwaliteitsnormen. In de stad Groningen komen geen normoverschrijdingen voor. Daarom is er geen wettelijke verplichting om te rapporteren over de luchtkwaliteit. Om de burgers toch goed te informeren is in 2012 het Verslag Luchtkwaliteit 2011 gemeente Groningen opgesteld. Voor de inhoud van dit verslag wordt verwezen naar de webpagina van de gemeente Groningen (<http://gemeente.groningen.nl/luchtkwaliteit/luchtkwaliteit-in-groningen>).

Op basis van het verslag over de luchtkwaliteit in 2011 kan worden geconcludeerd dat er vanwege de luchtkwaliteit geen belemmeringen zijn voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.4.5 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. Deze normen hierin hebben nog geen wettelijke status. Nota en circulaire zullen in 2013 worden vervangen door het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). 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 gemeente Groningen heeft voor het bestemmingsplan een risico-inventarisatie uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er binnen het plangebied geen risicobronnen aanwezig zijn die invloed hebben op de veiligheidssituatie. Buiten het plangebied zijn drie risicobronnen die van invloed zijn op de externe veiligheid in het plangebied, te weten:

- hogedrukaardgasleidingen;
- rijksweg A7 (Groningen-Nieuweschans);
- spoorlijn Onnen-Groningen.

Uit nader onderzoek is gebleken dat aan veiligheidsnormen wordt voldaan. Dat wil zeggen dat voor risicobronnen wordt voldaan aan de grens- en richtwaarde van het plaatsgebonden risico. Wel zijn er twee aandachtspunten:

1. ontwikkellocaties binnen het plasbrandaandachtsgebied;
2. een aardgasleiding achter ontwikkelgebied Bornholmstraat.

Dit wordt hieronder toegelicht.

1. Een ontwikkellocatie binnen het plasbrandaandachtsgebied

In het plangebied van het bestemmingsplan vallen twee deelgebieden voor een gedeelte binnen het plasbrandaandachtsgebied van de spoorlijn Zwolle-Groningen. Het ene gebied betreft een locatie aan het Harm Buitenplein (stationsplein), tegenover de gemeentelijke nieuwbouw. Deze locatie is bestemd voor een kantoor, zakelijke en/of maatschappelijke dienstverlening en horeca.

Het andere gebied betreft een uitwerkingsgebied ten zuidoosten van de Mediacentrale en het naastgelegen kantoorverzamelgebouw. Dit uitwerkingsgebied is naast bovengenoemde functies ook bestemd voor sport en cultuur en ontspanning.

Het Besluit externe veiligheid transportroutes sluit de bouw van deze kwetsbare objecten in het plasbrandaandachtsgebied niet uit, mits ze voldoen aan zware eisen. Deze eisen worden vastgelegd in het onderdeel van het Bouwbesluit dat tegelijkertijd met de inwerkingtreding van het Besluit externe veiligheid transportroutes van kracht wordt.

Wel worden in de planregels van dit bestemmingsplan binnen het plasbrandaandachtsgebied functies uitgesloten ten behoeve van langdurig verblijf van groepen verminderd zelfredzame personen (zoals ziekenhuizen, bejaardenhuizen, verpleeghuizen, scholen of dagopvang van minderjarigen). Dit vloeit voort uit de provinciale omgevingsverordening.

Op de verbeelding van het bestemmingsplan is het plasbrandaandachtsgebied aangegeven met de gebiedsaanduiding 'plasbrandaandachtsgebied'.

Maatregelen binnen het plasbrandaandachtsgebied

Geconcludeerd is dat bouwen binnen het plasbrandaandachtsgebied verantwoord kan worden geacht wanneer (naast het uitsluiten van functies voor langdurig verblijf van personen met een verminderde zelfredzaamheid) een aantal aanvullende maatregelen worden getroffen om een gebouw bij een eventueel ongeval te kunnen beschermen tegen optredende hittestraalingseffecten en de mogelijkheden tot ontvluchting en redding te vergroten. Deze zijn:

- a. de gevels van een gebouw dienen een brandwerendheid te hebben van minimaal 60 minuten;
- b. de gevels gekeerd naar het spoor dienen zo min mogelijk glasoppervlak bevatten;
- c. de hoofdingang en de (nood)uitgangen van de kantoren dienen aan de zijde afgekeerd van het spoor worden gerealiseerd;
- d. de toeroeningen van de centrale ventilatie dienen aan de zijde afgekeerd van het spoortracé te worden gerealiseerd en centraal afsluitbaar uitgevoerd.

De borging van deze maatregelen vindt plaats via de omgevingsvergunning.

Op bestemmingsplanniveau is de externe veiligheid geborgd doordat, zoals opgemerkt, binnen de aanduiding 'plasbrandaandachtsgebied' functies voor langdurig verblijf van verminderd zelfredzame personen zijn uitgesloten. Verder is de bouwhoogte in het bestemmingsplan beperkt tot maximaal 25 meter. Dit komt overeen met een gebruiksfunctie met een vloer van een verblijfsgebied niet hoger gelegen dan 20 meter boven het meetniveau. Voor gebruiksfuncties die hoger zijn gelegen eist het Bouwbesluit speciale voorzieningen voor de bestrijding van brand, zoals een droge stijgleiding. De beperking van de vloerhoogte van een gebruiksfunctie bevordert eveneens de

ontvluchttings-/ontruimingstijd.

2. Aardgasleiding achter ontwikkelgebied Bornholmstraat

Voor het groepsrisico van de hogedruktransportleiding langs de Bornholmstraat (N-505-41-KR) geldt dat het groepsrisico geheel beneden de oriëntatiewaarde ligt.

In het invloedsgebied van de aardgastransportleiding ligt een ontwikkellocatie met een gemengde bestemming, waarbinnen onder meer kantoren en binnen een deel van de locatie ook onderwijs mogelijk is. Deze bestemming valt deels binnen de 100%-letaliteitgrens van de aardgastransportleiding, waarbinnen brandoverslag mogelijk is. Binnen deze grens (70 meter vanaf de aardgasleiding) zijn functies voor langdurig verblijf van verminderd zelfredzame personen uitgesloten.

Overig

Voor de rijksweg A7 geldt dat het groepsrisico in de bestaande situatie de oriëntatiewaarde overschrijdt. Aangezien de ontwikkelingen van het Europapark buiten het invloedsgebied van de A7 liggen, zal het groepsrisico niet toenemen.

Voor het groepsrisico van de spoorlijn Onnen-Groningen geldt dat deze niet hoog is en duidelijk onder de oriëntatiewaarde blijft. De geplande ontwikkelingen leiden slechts tot een geringe toename van het groepsrisico. De kans op een calamiteit neemt niet toe als gevolg van het bestemmingsplan. Wel bestaat op grond van de toename een verantwoordingsplicht. Hieraan is invulling gegeven door middel van de notitie 'Verantwoording groepsrisico Bestemmingsplan Europapark', april 2012. Uit de notitie blijkt dat het groepsrisico kan worden aanvaard.

De regionale brandweer heeft daarnaast geconstateerd dat de bereikbaarheid voldoende is, maar dat het plangebied nog niet in voldoende mate is voorzien van primaire en secundaire bluswatervoorzieningen. Dit beperkt de mogelijkheden voor bestrijding van incidenten. De brandweer adviseert om de bluswatervoorzieningen in het plangebied te verbeteren. Dit kan tegelijkertijd met het realiseren van de ontwikkelingen (bijvoorbeeld bij de aanleg van de waterleiding).

Uit de beoordeling van het aspect zelfredzaamheid blijkt, dat in het plangebied nauwelijks sprake is van langdurig verblijf van verminderd zelfredzame personen. Het plangebied ligt deels in het sirenebereik van het WAS (Waarschuwing- en Alarmeringssysteem) en biedt voldoende ontvluchtingsmogelijkheden. Om de mogelijkheden voor zelfredzaamheid te verhogen, adviseert de brandweer om de aanwezige personen te informeren over de risico's door middel van de 'Risicowijzer'.

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

4.4.6 Bodem

Het plangebied betreft een ontwikkellocatie, met de mogelijkheid de bestemming gedeeltelijk te wijzigen in wonen.

In de afgelopen jaren zijn op diverse locaties binnen het plangebied bodemonderzoeken uitgevoerd. Uit de resultaten van deze bodemonderzoeken blijkt dat de bodem op verschillende plaatsen niet voldoet voor de beoogde nieuwe functies. Bij wijziging van de bestemming moet de bodemkwaliteit geschikt zijn voor de nieuwe bestemming. Dit kan betekenen dat de bodem geschikt gemaakt moet worden voor het beoogde gebruik.

Voor de overige delen van het plangebied is een inventarisatie uitgevoerd van de beschikbare informatie uit het bodeminformatiesysteem. Korthedshalve wordt verwezen naar het rapport 'Inventarisatie bodemkwaliteitsgegevens plangebied Europapark gemeente Groningen', Milieudienst, juli 2012.

Bij de aanpak van de bodemverontreiniging moet aangesloten worden bij de geplande ontwikkelingen. De verantwoordelijkheid voor het uitvoeren van een bodemonderzoek en voor een sanering ligt bij de veroorzaker, de eigenaar en/of de belanghebbende. Het uitgangspunt is dat de locatie geschikt wordt gemaakt voor het beoogde gebruik.

Voordat met de sanering kan worden begonnen, moet de gemeente Groningen als bevoegd gezag op grond van de Wet bodembescherming instemmen met de voorgestelde sanering. De gemeente ziet toe op de juiste uitvoering van de sanering en van grondverzet in het algemeen.

Voor de locaties die verdacht zijn van (ernstige) bodemverontreiniging is een bodemonderzoek bij de aanvraag van een omgevingsvergunning in ieder geval noodzakelijk.

Eventuele diffuse bodemverontreiniging ontstaat door jarenlang gebruik en is niet tot een specifieke bron te herleiden. Uit de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Groningen blijkt dat in dit plangebied een diffuse (lichte) bodemverontreiniging voorkomt ten aanzien van PAK (10). Voor gebieden met diffuse verontreiniging is sprake van een lichte verontreiniging. Deze voldoet echter wel aan de kwaliteit 'wonen'. Bij het toepassen en hergebruik van grond dient de 'Nota Bodembeheer: Beleidsregels voor de toepassing van grond en baggerspecie op landbodem' in acht genomen te worden.

4.5 Kabels en leidingen

Hoogspanningslijnen

In het plangebied is een aantal hoogspanningslijnen aanwezig:

- een hoogspanningslijn in de zuidoostpunt van het plangebied;
- twee hoogspanningslijnen vanuit het hoogspanningstation Hunze (bij Euroborg) in noordwestelijke richting;
- een hoogspanningslijn vanuit het hoogspanningstation Hunze naar zuidoostelijke richting.

Daarnaast ligt het hoogspanningsstation Hunze in het plangebied (nabij de Euroborg).

Vanaf dit hoogspanningsstation loopt er een ondergrondse kabelverbinding naar het zuidoosten en één naar het hoogspanningsstation Bornholmstraat (ten noorden van station Hunze).

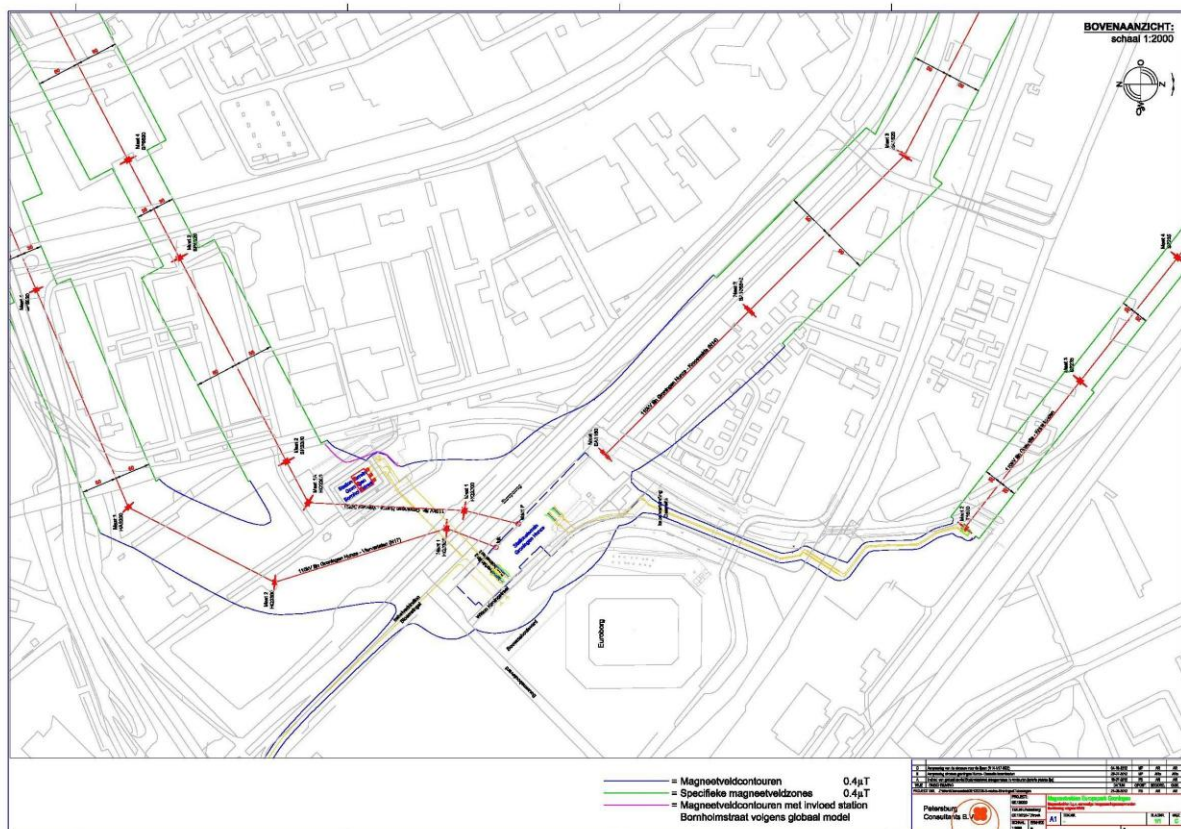
De hoogspanningsleidingen hebben een belemmeringsstrook van 2 x 25 meter (zakelijk rechtstrook). In verband met een veilig en doelmatig functioneren van de leiding dient deze strook in principe vrij te blijven van bebouwing (anders dan ten dienste van de leiding). Om dit veilig te stellen zijn de leidingen in het bestemmingsplan met een dubbelbestemming opgenomen. Burgemeester en wethouders kunnen via een afwijkingsbevoegdheid bouwwerken overeenkomstig de onderliggende bestemming toestaan, na voorafgaand overleg met de leidingbeheerder.

Naast de bescherming van de leiding moet rekening worden gehouden met de magneetvelden rondom hoogspanningslijnen. Met betrekking tot de lange termijn effecten van langdurig verblijf binnen magnetische velden van hoogspanningsleidingen is op rijksniveau beleid ontwikkeld. Dit beleid is gebaseerd op het Europese voorzorgsbeginsel. Dit beleid is verder uitgewerkt in de brief van de staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 3 oktober 2005, kenmerk SAS/2005183118 (Advies met betrekking tot hoogspanningslijnen). Volgens deze brief bestaat er mogelijk een statistisch significant verband tussen het optreden van leukemie bij kinderen en langdurig verblijf in de magnetische velden van bovengrondse hoogspanningslijnen. Op basis hiervan adviseert de staatssecretaris om bij de vaststelling van streek- en bestemmingsplannen en van de tracés van bovengrondse hoogspanningslijnen, dan wel bij wijzigingen in bestaande plannen of van bestaande hoogspanningslijnen, zo veel als redelijkerwijs mogelijk is te vermijden dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen langdurig verblijven in het gebied rond bovengrondse hoogspanningslijnen waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0.4 microtesla (de magneetveldzone). Indien het nieuwe bestemmingsplan (of een bestaand plan dat wordt gewijzigd) de specifieke magneetveldzone overlapt, adviseert de staatssecretaris om daarin geen of zo weinig mogelijk gevoelige bestemmingen te situeren.

Dit advies is door de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer 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. Tevens worden hiertoe gerekend de bijbehorende erven.

Met het oog hierop is onderzoek gedaan naar de in het plangebied aanwezige hoogspanningscomponenten en de hierdoor veroorzaakte magnetevelden. Hierbij is de magneetveldsterkte berekend volgens de 'Handreiking voor het berekenen van de breedte van de specifieke magneetveldzone bij bovengrondse hoogspanningslijnen' van het RIVM en afspraken tussen RIVM en ondermeer TenneT over ondergrondse kabelverbindingen en hoogspanningstations. De berekeningen zijn onder meer uitgevoerd op basis van door de netbeheerder (TenneT) verstrekte gegevens. Op basis van deze berekeningen zijn de specifieke magneetveldzones bepaald. Verwezen wordt naar onderstaande afbeelding. Daar waar hoogspanningslijnen zich binnen het beïnvloedingsgebied van andere hoogspanningscomponenten bevinden is de begrenzing van het gebied waarbinnen magnetevelden groter kunnen zijn dan 0,4 microtesla op de afbeelding afgebakend met een blauwe lijn (de 0,4 microtesla-contouren). Daar waar hoogspanningslijnen zich niet binnen het beïnvloedingsgebied van andere hoogspanningscomponenten bevinden zijn de specifieke magneetveldzones weergegeven als een groene lijn aan beide zijden van de hartlijn van het hoogspanningstracé. Voor meer uitgebreide informatie wordt verwezen naar het rapport 'Magnetevelden hoogspanningscomponenten Europapark te Groningen', Petersburg Consultants B.V., d.d. 25 juli 2012. Binnen de 0,4 microtesla-contouren zijn in het bestemmingsplan, conform het voorzorgsbeginsel en het daarop gebaseerde beleidsadvies van het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, 'gevoelige bestemmingen' in beginsel uitgesloten.



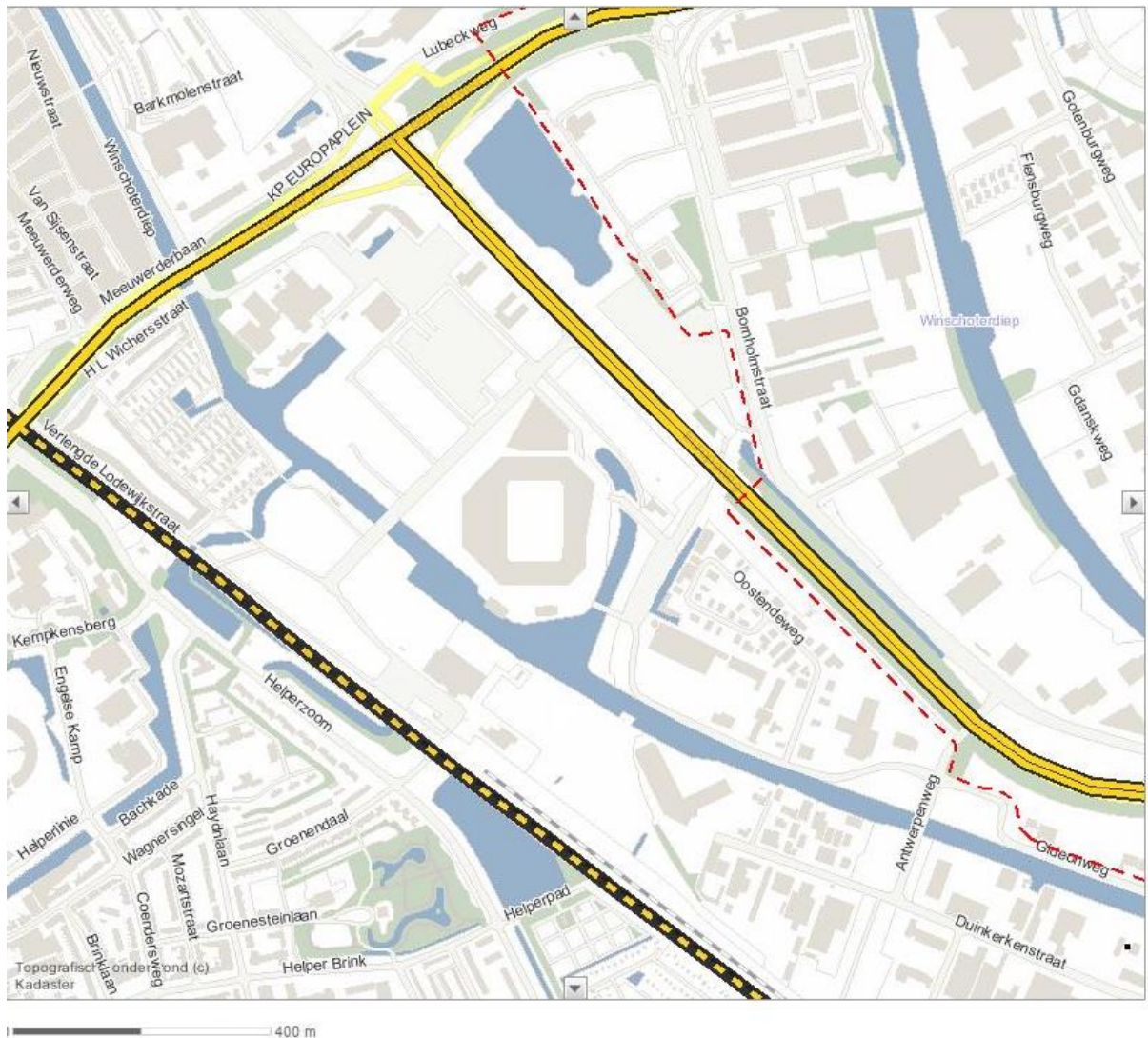
Magneetveldzones Europapark

Wat betreft het rijksbeleid met betrekking tot hoogspanningslijnen en de doorwerking ervan in het bestemmingsplan wordt verder verwezen naar de toelichting op de artikelen 5, 7 en 26 in hoofdstuk 5, subparagraaf 5.3.1.

Hogedrukgasleidingen

In het noorden van het plangebied komt nabij de Bornholmstraat een hogedrukgastransportleiding voor

(N-505-41-KR), in beheer bij de Gasunie. Deze leiding heeft een diameter van 13 inch en een ontwerpdruk van 40 bar. De belemmeringenstrook heeft een breedte van 5 meter. Voor de externe veiligheidsaspecten van de buisleiding wordt verwezen naar subparagraaf 4.4.5.



Hogedrukgastransportleiding N-505-41-KR

Rioolpersleiding

In het noordoosten van het plangebied loopt, ter hoogte van de Bergenweg, een bij de gemeente in beheer zijnde rioolpersleiding.

Hoofdstuk 5 Juridische toelichting

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan Europapark 2013 voorziet in een actueel en adequaat juridisch kader voor beheer en ontwikkeling van het plangebied. Het is een plan op basis van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Daarmee kunnen met direct recht omgevingsvergunningen worden verleend. De gekozen bestemmingen en de daarbij behorende regels geven helder aan welke functies op welke plaats zijn toegestaan.

Om de nodige flexibiliteit te waarborgen zijn tevens afwijkingsbevoegdheden opgenomen, alsmede een uitwerkingsplicht en wijzigingsbevoegdheden.

Dit bestemmingsplan is gemaakt conform SVBP 2008 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008) en het standaard-bestemmingsplan van de gemeente Groningen. Daarin zijn de regels gestandaardiseerd. De bestemmingsregels zijn opgemaakt in een vaste indeling en bevatten in principe voor elke bestemming achtereenvolgens: een bestemmingsomschrijving, bouwregels, nadere eisen, afwijken van de bouwregels, specifieke gebruiksregels, afwijken van de gebruiksregels, en waar nodig een vergunningenstelsel voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden. Het bestemmingsplan is digitaal gemaakt. De digitale verbeelding is variabel in schaal doordat kan worden in- en uitgezoomd, en bezit een meetfunctie. Het digitale plan is raadpleegbaar via het internet (bestemmingsplannen.groningen.nl alsook www.ruimtelijkeplannen.nl). Daar zijn de digitale bestanden ook te downloaden.

De papieren verbeelding bestaat uit één kaartblad met schaal 1:2000. De verbeelding is getekend conform de SVBP 2008. De verbeelding geeft in samenhang met de regels de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied aan.

5.2 Geldende bestemmingsplannen

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

Nr.	Naam	Vastgesteld	Goedgekeurd	Onherroepelijk
422	Europapark	18-12-2002	05-08-2003 nr. 2003-00823/32/ A.1, RP	02-10-2003
	Wijzigingsplan bestemming stadion Europapark	7-10-2008		
429	Winschoterdiep / Euvelgunne	26-03-2008, nr. 7b	05-06-2008, nr. 102330	31-07-2008
461	Station Europapark	27-05-2009		23-07-2009

5.3 Toelichting op de regels

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.

Artikel 3 Bestemming Bedrijf - Nutsvoorziening

De bestemming is van toepassing op het aanwezige schakelstation Wittop Koningstraat (naast de Euroborg) en het transformatorgebouw aan de Bornholmstraat 23. Naast de nutsvoorziening en zijn deze gronden bestemd voor wegen en groenvoorzieningen. Op de verbeelding staan twee bouwvlakken aangegeven waar de gebouwen zijn toegestaan. Deze mogen geheel worden bebouwd. De bouwhoogte van de gebouwen mag maximaal 7 meter, respectievelijk 10 meter bedragen.

De bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 20 meter bedragen, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen, waarvoor een maximale bouwhoogte van 2,50 meter geldt. Dit sluit aan bij de grootste bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouw zijnde, bij het schakelstation (ruim 18 meter + N.A.P.).

Artikel 4 Bestemming Bedrijventerrein

De bestemming 'Bedrijventerrein' heeft betrekking op enkele percelen langs de Bornholmstraat. Hier zijn bedrijven in de categorieën 1 tot en met 3.2 van de 'Staat van bedrijfsactiviteiten' toegestaan, met uitzondering van geluidzoneringsplichtige en risicovolle inrichtingen. De 'Staat van bedrijfsactiviteiten' is als bijlage bij de planregels gevoegd en maakt deel uit van het bestemmingsplan (bijlage 1). De lijst is gebaseerd op de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' uit de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieu zoning'. Burgemeester en wethouders zijn op grond van lid 4.6, onder b en c, bevoegd van de regels af te wijken voor bedrijven die in de Staat van bedrijfsactiviteiten hoger zijn ingeschaald dan categorie 3.2 of daarin niet worden genoemd, mits ze naar hun aard en invloed op de omgeving kunnen worden gelijkgesteld met de wel toegelaten bedrijven.

Conform het beleid, neergelegd in de nota 'Terrein in Bedrijf', zijn eveneens kleinschalige kantoren (tot een maximum van 500 m² bruto vloeroppervlak) en kantoorachtige bedrijven toegestaan.

Kantoorachtige bedrijven zijn bedrijven waarvan het bruto vloeroppervlak uit minimaal 50% bedrijfsvloer bestaat en uit maximaal 50% kantoorruimte mag bestaan (via een afwijkingsbevoegdheid maximaal 70%).

Tevens is detailhandel in volumineuze goederen (PDV), mogelijk. De toegestane perifere branches zijn in onderdeel b van lid 4.1 limitatief opgesomd. Dit zijn:

- detailhandel in auto's, boten en caravans,
- detailhandel in kampeerartikelen,
- detailhandel in landbouwwerktuigen,
- detailhandel in grove bouwmaterialen,
- bouwmarkten,
- detailhandel in keukens en sanitair,
- tuincentra,
- detailhandel in tuinmeubelen en
- inrichtingscentra voor kantoorinterieur.

Voor de inhoud van deze begrippen wordt verwezen naar artikel 1 en de toelichting op enkele van deze begrippen in subparagraaf 5.3.2.

Via een afwijkingsbevoegdheid kan een verkooppunt voor motorbrandstoffen, met uitzondering van LPG, mogelijk worden gemaakt. De shop van het tankstation mag een verkoopvloeroppervlakte hebben van maximaal 120 m². In de shop is de tevens de verkoop van voedings- en genotmiddelen toegestaan al dan niet voor consumptie ter plaatse. Laatstbedoelde verkoop dient ondergeschikt te zijn aan de hoofdactiviteit, de detailhandel in motorbrandstoffen en de daaraan verwante detailhandel (producten voor auto-onderhoud en auto-accessoires).

Ten slotte is op de meest zuidelijke kavel langs de Bornholmstraat de functie onderwijs toegestaan. Dit deel van de bestemming is aangegeven met de aanduiding 'onderwijs'. De functie onderwijs is toegekend met het oog op de voorgenomen vestiging van een regionaal opleidingscentrum (Noorderpoort Automotive). Het beoogde perceel ligt gedeeltelijk binnen de magneetveldzones van een tweetal hoogspanningslijnen. Deze zijn op de verbeelding aangegeven met de gebiedsaanduiding 'magneetveldzone'. De grens van deze aanduiding wordt gevormd door de berekende 0,4 microteslacontouren. Met het oog hierop zijn primair en voortgezet onderwijs uitgesloten en is het bouwen van scholen (stralingsgevoelige objecten) binnen de aanduiding 'magneetveldzone' niet toegestaan, met uitzondering van: 1) verblijfsruimten, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan, in aanbouw zijn of kunnen worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip

aangevraagde omgevingsvergunning; 2) functieruimten.¹ Dit laatste is uitgewerkt in de algemene aanduidingsregels (artikel 27, sublid 27.2.2, onder b). Met deze regeling wordt gevolg gegeven aan het voorzorgsbeginsel en het daarop gebaseerde rijksbeleid met betrekking tot hoogspanningslijnen, vastgelegd in de brief van de staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 3 oktober 2005, kenmerk SAS/2005183118, bevestigd en verduidelijkt in de brief van de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 4 november 2008, kenmerk DGM\2008105664. In laatstgenoemde brief wordt geadviseerd om onder meer bij de vaststelling van bestemmingsplannen zo veel als redelijkerwijs mogelijk is te vermijden dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen langdurig verblijven in de magneetveldzone van bovengrondse hoogspanningslijnen (het gebied rond de leidingen waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla). Verder wordt verwezen naar paragraaf 4.5 en de toelichting op de artikelen 6 en 27.

Artikel 5 Bestemming Cultuur en ontspanning

De bestemming 'Cultuur en ontspanning' is gelegd op de tippelzone, die zich sinds 1998 bevindt op een terrein aan de Bornholmstraat. De zone is met schuttingen enigszins afgeschermd van de openbare weg. Op het terrein bevindt zich enige bebouwing.

Artikel 6 Bestemming Gemengd - 1

De bestemming 'Gemengd - 1' heeft betrekking op het voetbalstadion de Euroborg, met omliggende bebouwing, uitgezonderd de appartementengebouwen De Stoker en De Brander, die een woonbestemming hebben gekregen (zie de hierna volgende toelichting op artikel 18). Naast voorzieningen voor de voetbalsport, zoals het wedstrijdveld van de F.C. Groningen en tribunes, biedt het stadionkwadrant plek aan diverse andere functies, zoals een bioscoop, een casino, onderwijs (Noorderpoortcollege en het in aanbouw zijnde Alfacollege), een fitnesscentrum, horeca, detailhandel (waaronder een megasupermarkt) en een ondergrondse/inpandige parkeergarage. Dit past bij de doelstelling die destijds met de Euroborg is beoogd, namelijk een multifunctioneel stadioncomplex, waar ook op de momenten dat er niet wordt gevoetbald levendigheid is tot in de avonduren. De bestemmingsregeling sluit hierbij aan en laat (onder meer) de volgende functies toe:

- een stadion;
- overige sportvoorzieningen;
- cultuur en ontspanning;
- ten hoogste één automaten-/amusementshal;
- kantoren;
- zakelijke dienstverlening;
- maatschappelijke dienstverlening;
- ten hoogste één supermarkt met een netto vloeroppervlak van minimaal 3500 m² (uitsluitend binnen het aanduidingsvlak 'specifieke vorm van gemengd - 1'),
- ten hoogste 6 (overige) detailhandelsvestigingen met een netto vloeroppervlak per vestiging maximaal 150 m² bij recht of maximaal 300 m² via binnenplanse afwijkingsbevoegdheid (een inmiddels vergunde fanshop op de locatie van het Alphacollege, die een oppervlakte van 165 m² heeft, is positief bestemd door te bepalen, dat indien het op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaande netto vloeroppervlak meer bedraagt dan netto 150 m², deze oppervlakte is toegestaan);
- horecabedrijven in de categorieën horeca - 1, horeca - 2, horeca - 3, en horeca - 5 (via een afwijkingsbevoegdheid kan tevens horeca - 4 worden toegestaan);
- al dan niet gebouwde parkeervoorzieningen.

Aan een gedeelte van de gronden met de bestemming 'Gemengd - 1', gelegen nabij het verdeelstation aan de Wittop Koningstraat, is tevens de aanduiding 'magneetveldzone' gegeven. Op grond van artikel

¹ De aanleiding voor het uitsluiten van primair onderwijs is overigens tevens gelegen in het feit dat een deel van de kavel binnen de veiligheidsafstand van 70 meter (de 100% letaliteitgrens) van een achter de kavel gelegen hogedrukgasleiding ligt. Functies voor het verblijf van personen met een verminderde zelfredzaamheid, waartoe basisschoolkinderen behoren, moeten binnen deze veiligheidszone worden geweerd.

27, sublid 27.2.2, onder a, en sublid 27.2.3, onder a, zijn hier stralingsgevoelige objecten uitgesloten. Verwezen wordt verder naar paragraaf 4.5. en de toelichting op de artikelen 4 en 27.

De bestemming 'Gemengd - 1' strekt tevens tot behoud en herstel van de zogenaamde kolenmuur, die zich in het plangebied bevindt. Deze muur maakte deel uit van een kolenbunker van de voormalige Hunzecentrale. De bescherming van deze keermuur heeft vorm gekregen door de grens van het bouwvlak tegen de muur aan te leggen en de muur (met de eronder gelegen kelder) de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - monumentale muur' te geven. Alleen een gedeelte van het bouwvlak nabij de Boumabrug overschrijdt de muur. Door toepassing van een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan Europapark ('Wijzigingsplan bestemming stadion Europapark') is ter plaatse de bouwgrens verlegd om de bouw van een horecavoorziening rondom de kolenmuur te kunnen realiseren (met de mogelijkheid van een gedeeltelijke doorbreking van de muur). De gewijzigde bouwgrens is in het voorliggende plan overgenomen. Een verdere verruiming van het bouwvlak is mogelijk door middel van een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid. Hieraan is de voorwaarde verbonden dat de overschrijding van de bouwgrens maximaal 5 meter mag bedragen en dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - monumentale muur' deze bevoegdheid alleen mag worden toegepast indien ten minste gedeelte van de bestaande keermuur in het gebied behouden blijft. In het kader van een aanvraag om een omgevingsvergunning kan op basis van een nadere afweging worden besloten, dat de muur geheel of gedeeltelijk mag worden gesloopt. Dit kan dus ook een volledige sloop van de muur ter plaatse van het bouwplan inhouden, zolang elders maar delen van de muur worden gehandhaafd.

Artikel 7 Bestemming Gemengd - 2

De bestemming 'Gemengd - 2' omvat het gebied tegenover de Euroborg (het kwadrant tussen de Boumaboulevard, de Van Elmptstraat en het Oude Winschoterdiep). Hier zijn een aantal bouwblokken geprojecteerd, gescheiden door een groenzone. Daarnaast heeft de bestemming betrekking op een tweetal locaties tegenover het stationsplein (Europaparkzijde).

De bestemming laat in de eerste plaats kantoren, zakelijke dienstverlening en maatschappelijke dienstverlening toe.

Voorts is ook de functie wonen toegestaan. Langs de Boumaboulevard (de strook met de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 2') kan deze functie uitsluitend op de verdiepingen worden gerealiseerd. Burgemeester en wethouders kunnen hiervan bij een omgevingsvergunning afwijken. Binnen de twee het meest dicht bij de Europaweg gelegen bouwblokken (het gebied tussen de van Elmptstraat en de Tonkensstraat met de aanduiding 'wonen uitgesloten') is wonen niet toegestaan. Ook van deze regel kan binnenplannen worden afgeweken.

Verder laat de bestemming horeca en detailhandel toe (met uitzondering van de twee meest noordwestelijke bestemmingsvlakken langs de Eelkemastraat). Voor zover binnen een bestemmingsplan een van de aanduidingen 'specifieke vorm van gemengd - 2' en 'specifieke vorm van gemengd - 3' voorkomt, zijn deze functies uitsluitend ter plaatse van deze aanduiding toegestaan. Dit betreft het plint van de bouwblokken ten noordwesten van de Boumaboulevard. Op de locatie in de hoek van de Boumaboulevard en de weg Helper park (tegenover het stationsplein) zijn horeca en detailhandel dus binnen het hele bestemmingsplan mogelijk. Voorts is de uitoefening van deze functies beperkt tot de begane grond. Voor horeca en detailhandel geldt bovendien dat het netto vloeroppervlak van een vestiging niet meer mag bedragen dan 150 m². Hierop is een uitzondering gemaakt voor een perceel op de hoek van de Boumaboulevard en de kolenmuur, waar het netto vloeroppervlak van de detailhandel maximaal 460 m² mag bedragen. Dit komt overeen met de oppervlakte van de winkelfunctie vergund bij de omgevingsvergunning van 11 februari 2013, nummer 201271470. Voorts is het aantal detailhandelsvestigingen beperkt tot maximaal 6 (in het hele gebied met de bestemming 'Gemengd - 2'). In principe is alleen dag- of omgevingsvriendelijke horeca gewenst, met andere woorden de categorieën horeca - 1, horeca - 2 en horeca - 3 (zie voor de betekenis artikel 1). Om de eventuele vestiging van een hotel mogelijk te maken is daarnaast tevens categorie 5 toegelaten. Hiervoor geldt de oppervlaktebeperking niet. Via een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid kunnen de functies horeca en detailhandel ook op andere dan de daarvoor aangeduide locaties worden toegestaan.

Deze mogelijkheid is beperkt tot de delen van de bestemmingsvlakken die aansluiten op de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 2' (het kwadrant tegenover de Euroborg). Tevens kan met een binnenplans afwijkingsbesluit vestiging van deze functies op de verdiepingen mogelijk worden gemaakt. Verder kunnen burgemeester en wethouders afwijken van het voorgeschreven netto vloeroppervlak voor horeca en detailhandel tot een maximum van respectievelijk 500 m² en 300 m².

Voorts zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 2' de functies sport en cultuur en ontspanning toegestaan. Ook hiervoor geldt dat de uitoefening van deze functies beperkt is tot de begane grond. Via een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid kunnen deze functies eveneens op andere dan de daarvoor aangeduide locaties en op de verdiepingen worden toegestaan.

De bestemming beoogt tevens het behoud en herstel van de muur van de voormalige kolenbunker, die zich in het plangebied bevindt. Met het oog hierop is de bouwgrens achter de muur gelegd en heeft de muur (met de eronder gelegen kelder) de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - monumentale muur' gekregen. In de regels is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor een overschrijding van de bouwgrens met ten hoogste 5 meter, met dien verstande dat deze afwijkingsbevoegdheid ter plaatse van de 'specifieke vorm van gemengd - monumentale muur' alleen mag worden toegepast indien ten minste een gedeelte van de bestaande keermuur in het gebied behouden blijft. Verwezen wordt verder naar de toelichting op artikel 6.

Overschrijding van de bouwgrens is bij recht mogelijk ten behoeve van een overbouwing ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - overbouwing'. Voorwaarde is dat de onderzijde van de overbouwing is gelegen op een peil van ten minste 7,00 meter + NAP. Hiermee wordt geborgd dat de kolenmuur intact blijft. De kolenmuur heeft over de gehele lengte namelijk een hoogte van circa 7,00 meter ten op zichte van NAP. Met deze regeling wordt het bouwplan inbestemd, waarvoor bij besluit van 11 februari 2013, nummer 201271470, een omgevingsvergunning is verleend.

Overschrijding van de bouwgrenzen is via een binnenplanse afwijkingsprocedure eveneens mogelijk binnen het bestemmingsvlak in de oosthoek van de Boumaboulevard en het Helperpark. Het betrokken gebied is aangegeven met de 'specifieke bouwaanduiding - 1'. Door middel van deze afwijkingsbevoegdheid kunnen de bouwmogelijkheden in de richting van het Oude Winschoterdiep worden verruimd. Voorwaarde is dat 1) ten minste 70% van het buiten de bouwgrenzen gelegen gedeelte van het bestemmingsvlak wordt ingericht voor groenvoorzieningen met de bijbehorende voet- en fietspaden; 2) geen gebouwen worden gebouwd binnen een strook van minimaal 15 meter, gemeten uit de oeverlijn van het Oude Winschoterdiep. Dit garandeert dat er een parkzone van een voldoende maat overblijft.

Een deel van de bestemming 'Gemengd - 2' is gelegen in de zone, waarbinnen de geluidsbelasting vanwege de zuidelijke ringweg meer bedraagt dan 53 dB (de maximale grenswaarde volgens de Wet geluidhinder). De 53 dB-contour loopt schuin door het bouwvlak tegenover het parkeerterrein van Menzis langs de Eelkemastraat. Omdat de bestemming geluidsgevoelige gebouwen niet uitsluit - onder de functie maatschappelijke dienstverlening valt bijvoorbeeld onderwijs, via een afwijkingsbevoegdheid kan binnen de aanduiding 'wonen - uitgesloten' de woonfunctie worden toegestaan - is dit bouwvlak voorzien van de 'specifieke bouwaanduiding dove gevel'. Hieraan gekoppeld is de bouwregel dat ter plaatse van deze aanduiding geluidsgevoelige objecten uitsluitend mogen worden gebouwd, indien de gevels, waarvan de geluidsbelasting hoger is dan de waarde die wettelijk als ten hoogste toelaatbaar wordt aangemerkt, als dove gevel worden uitgevoerd. Aan de afwijkingsbevoegdheid voor wonen is dezelfde voorwaarde verbonden. Bij de toetsing van een aanvraag om een omgevingsvergunning zal dan moeten worden beoordeeld of (delen van) de gevels van een geluidsgevoelig gebouw zijn gelegen binnen de 53 dB-contour, dan wel - voor zover daarbuiten gelegen, maar binnen de 48 dB-contour - een hogere geluidsbelasting ondervinden dan de voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere waarde. Voor zover van overschrijding van de van toepassing zijnde waarde sprake is, maakt genoemde voorwaarde het mogelijk te eisen dat deze gevels of geveldelen word(t)(en) uitgevoerd als dove gevel.

Artikel 8 Bestemming Gemengd - 3

De bestemming 'Gemengd - 3' is toegekend aan de Mediacentrale en het naastgelegen kantoorverzamelgebouw (Helperpark 300 tot en met 304). Ook een deel van het oefenveld van F.C. Groningen valt eronder. Daarnaast heeft de bestemming betrekking op het terrein van Enexis/Ziggo (Winschoterdiep 50/60), dat hoofdzakelijk een kantoorfunctie heeft, en de kantorenstrook langs de Europaweg. Toegestaan zijn kantoren, zakelijke dienstverlening, maatschappelijke dienstverlening, sport en cultuur en ontspanning. Omdat maatschappelijke dienstverlening ook functies omvat, die volgens het Besluit geluidhinder als 'andere geluidsgevoelige gebouwen' worden aangemerkt, dienen deze binnen de delen van de bestemming gelegen langs de zuidelijke ringweg en de Europaweg, in verband met de geluidsbelasting vanwege deze wegen, te worden uitgesloten. Onder andere gaat het hierbij om onderwijsgebouwen, tenzij het gymnastiek- of praktijklokalen betreft. Delen van een onderwijsgebouw met een andere functie dan leslokaal, theorielokaal of theorievaklokaal worden namelijk niet beschouwd als een deel van het geluidsgevoelige gebouw. Dit volgt uit de definitie van verblijfsruimte in artikel 1.1, lid 1, onder d, van het Besluit geluidhinder. Gebouwen of delen van gebouwen, die bijvoorbeeld worden gebruikt voor lichamelijke opvoeding of praktijklessen van een sportopleiding, vallen niet onder de uitsluiting.

Daarnaast zijn een aantal specifieke bedrijfsfuncties toegekend, zoals vermeld in de tabel in de bestemmingsomschrijving. In de eerste kolom van de tabel is de SBI-code vermeld, waaronder de bedrijfsactiviteit valt. Deze is ontleend aan de Standaard Bedrijfsindeling 2008 (versie 2012). De tweede kolom omvat een omschrijving van die activiteit. Met deze opsomming wordt het multimediale karakter van de Mediacentrale getypeerd; de genoemde functies sluiten aan bij het bestaande gebruik en bieden mogelijkheden voor verdere ontwikkeling. Eveneens past dit type bedrijvigheid binnen de functie van het Exenis/Ziggo-terrein. Milieuhygiënisch gaat het om lichte bedrijven (categorie 1 of 2 volgens de Staat van Bedrijfsactiviteiten uit de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieu zoning').

De bestemming voorziet tevens in de mogelijkheid van horeca (in de categorieën horeca - 1, horeca - 2 en horeca - 3). Deze functie is uitsluitend toegestaan binnen het bestemmingsplan rondom/aansluitend op de Mediacentrale (aanduiding 'horeca'). De reden hiervoor is dat in de Mediacentrale reeds - conform het geldende bestemmingsplan - horeca is gevestigd, die derhalve positief dient te worden bestemd, en de wenselijkheid om horeca mogelijk te maken ondersteunend aan de functie van het park. Om een park zone van voldoende formaat over te houden is het niet gewenst een horecafunctie in het park te creëren, maar dient een eventuele horecavoorziening te worden geïntegreerd in de bebouwing langs het park.

Ten slotte is binnen een deel van het oefenveld van F.C. Groningen en in het kantoor verzamelgebouw aan het Helper park wonen toegestaan (aanduiding 'wonen'). Ten behoeven van deze functie (en andere geluidsgevoelige objecten) mag ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding dove gevel' uitsluitend worden gebouwd, indien de gevels, waarvan de geluidsbelasting hoger is dan de volgens de Wet geluidhinder geldende maximale grenswaarde, als dove gevel worden uitgevoerd.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd hiervan af te wijken, mits de geluidsbelasting van de gevel van geluidsgevoelige objecten niet meer bedraagt dan de voorkeursgrenswaarde of de door burgemeester en wethouders vastgestelde hogere grenswaarde.

Artikel 9 Bestemming Gemengd - 4

De bestemming 'Gemengd - 4' omvat de zuidoosthoek van het plangebied. De bestemming beslaat onder meer een deel van het huidige oefenterrein van F.C. Groningen en de voormalige locatie van een transportbedrijf (Duinkerkenstraat 1) .

De bestemming 'Gemengd - 4' is een bestemming, die op grond van artikel 3.6, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening dient te worden uitgewerkt. Toegestaan zijn kantoren, zakelijke en maatschappelijk dienstverlening, sport, cultuur en ontspanning, horecabedrijven (horeca - 1, horeca - 2 en horeca - 3), mits in rechtstreeks verband met en ondergeschikt aan de hiervoor genoemde functies, wegen, voet- en fietspaden, al dan niet gebouwde parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en water.

Bij de uitwerking zal tevens invulling moeten worden gegeven aan het creëren van een parkgebied

langs de oever van het Oude Winschoterdiep van een voldoende maat. Verder dient onder meer rekening te worden gehouden met het realiseren van een ecologische verbindingzone tussen de spoorlijn en het Oude Winschoterdiep en met de aanleg van een verbindingpad vanaf de weg Helper park naar het parkgebied langs het water. Dit pad moet worden gesitueerd ten oosten van het kantoor verzamelgebouw Helper park 300 tot en met 304.

Een gedeelte van de uit te werken bestemming ligt binnen het plasbrandaandachtsgebied van de spoorlijn Groningen-Nieuweschans/Zwolle. Deze is als zodanig aangeduid op de verbeelding. Volgens artikel 27, subleden 27.3.2 en 27.3.3, zijn ter plaatse van deze aanduiding geen objecten voor langdurig verblijf van groepen verminderd zelfredzame personen toegestaan. In verband met het feit dat de bestemming binnen het invloedsgebied van genoemde transportroute ligt schrijven de uitwerkingsregels daarnaast voor dat bij de vaststelling van het uitwerkingsplan het groepsrisico dient te worden verantwoord.

Artikel 10 Bestemming Gemengd - 5

De bestemming 'Gemengd - 5' heeft betrekking op een locatie aan het voorplein van het station Europapark. Hier is een kantoorgebouw voorzien. Naast kantoren en zakelijke dienstverlening zijn eveneens maatschappelijke dienstverlening en kleinschalige horeca en detailhandel mogelijk (netto vloeroppervlak per vestiging maximaal 150 m² bij recht of maximaal 300 m² na toepassing van een afwijkingsbevoegdheid). Van de functie maatschappelijke dienstverlening zijn uitgezonderd:

1. gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, zoals ziekenhuizen, bejaardenhuizen, verpleeghuizen, scholen, of gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen;
2. geluidsgevoelige objecten.

De eerste uitzondering houdt verband met de externe veiligheid vanwege transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (ligging langs de spoorlijn Groningen-Nieuweschans/Zwolle) en heeft ten doel te voorkomen dat in het te realiseren (kantoor)gebouw functies voor het verblijf van personen met een verminderde zelfredzaamheid kunnen worden gevestigd. De omschrijving is ontleend aan artikel 1, eerste lid, onderdeel 1, onder b, van het Besluit externe veiligheid inrichtingen. De tweede uitzondering ziet op het voorkomen van spoorweglawaaï en dient om te borgen dat aan de normen van de Wet geluidhinder wordt voldaan. Het begrip geluidsgevoelige objecten is in artikel 1 gedefinieerd.

Op een groot deel van de bestemming is tevens de gebiedsaanduiding 'plasbrandaandachtsgebied' van toepassing. Volgens artikel 27, subleden 27.3.2 en 27.3.3, zijn ter plaatse van deze aanduiding geen objecten voor langdurig verblijf van groepen verminderd zelfredzame personen toegestaan.

Artikel 11 Bestemming Groen

De bestemming 'Groen' heeft betrekking op diverse in het plangebied aanwezige of te ontwikkelen groenzones, waaronder het Helper park. Hier gaat hier om de hoofdgroenstructuur. Behalve groenvoorzieningen, waterpartijen en dergelijk omvat de bestemming tevens de functies verblijfsgebied, voet- en fietspaden, sport en recreatieve voorzieningen. Onder de groenzone in het gemengde gebied ten noordwesten van de Boumaboulevard is tevens een ondergrondse parkeergarage mogelijk. De bestemming heeft voorts ten doel het behoud en herstel van de keermuur van de kolenopslag van de voormalige Hunzencentrale (zie hiervoor de toelichting op artikel 6). Daarnaast is een voormalige hoogspanningsmast in de groenzone achter de Euroborg door middel van een aanduiding als zodanig bestemd.

Artikel 12 Bestemming Verkeer

Aan de wegen met een functie voor het doorgaande verkeer is de bestemming 'Verkeer' toegekend. De gronden zijn naast de wegen ook bestemd voor voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, bermen, taluds, groenvoorzieningen en waterlopen. Tevens laat de bestemming terrassen ten behoeven van horecabedrijven toe. Daarnaast zijn de gronden met de aanduiding 'openbaar vervoer' tevens bestemd voor voorzieningen ten behoeven van het openbaar vervoer. Deze aanduiding heeft betrekking op het park and ride-terrein aan de Bornholmstraat (P3) en is gegeven om de bouw van een gebouw ten

behoeven van dit transferium mogelijk te maken. Behalve bijvoorbeeld personeels- en wachtruimten is ook een horecabedrijf (horeca - 1, horeca - 2 en horeca - 3) toegestaan. Voorwaarde is dat de horeca in rechtstreeks verband staat met en ondergeschikt is aan de openbaar vervoersfunctie. Verder zijn de muur van de voormalige kolenbunker, die deels binnen de bestemming 'Verkeer' is gelegen (zie hiervoor verder de toelichting op artikel 6) en een bestaande reclamemast langs de Europaweg bestemd. De gebouwen ten behoeven van het openbaar vervoer mogen geen grotere oppervlakte hebben dan 400 m² en geen grotere bouwhoogte van 4 meter (door middel van een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid is een overschrijding mogelijk met maximaal, 25%, respectievelijk 4 meter). Daarnaast zijn binnen de bestemming alleen gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen toegestaan met een oppervlakte van ten hoogste 25 m² en een bouwhoogte van ten hoogste 4 meter. De bouwhoogte van een reclamemast mag, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - reclamemast, maximaal 37 meter bedragen, wat overeenkomt met de bestaande situatie. De hoogte van de overige bouwwerken, geen gebouw zijnde mag maximaal 6 meter bedragen,

Artikel 13 Bestemming Verkeer - Railverkeer

Aan de bestaande spoorweg is de bestemming 'Verkeer - Railverkeer' toegekend. Deze gronden zijn bestemd voor spoorwegverkeer, alsmede voor groenvoorzieningen, bermen en waterlopen. Op de gronden zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan. De hoogte van de bouwwerken mag maximaal 6 meter bedragen. Veelal zullen overigens bouwwerken ten behoeven van het spoorwegverkeer vergunningvrij zijn. Volgens artikel 2, onderdeel 18, van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht is onder meer geen omgevingsvergunning vereist voor een bouwwerk ten behoeven van het spoorwegverkeer, mits dit niet hoger is dan 3 meter en de oppervlakte niet meer bedraagt dan 15 m², en bovenleidingen met de bijbehorende draagconstructies of seinpalen.

Artikel 14 Bestemming Verkeer - Verblijf

De bestemming 'Verkeer-Verblijf' is toegekend aan een deel van de openbare ruimte langs het Oude Winschoterdiep en het voormalige koelwaterkanaal van de Hunzencentrale (aansluitend op de bestemming Wonen - 4). Deze gronden zijn in eerste instantie bestemd voor verblijfsgebieden. Tevens zijn in de bestemming begrepen terrassen voor horecagelegenheden.

Artikel 15 Bestemming Water

Een klein deel van het Oude Winschoterdiep is voorzien van de bestemming 'Water'. Het grootste deel van het water aansluitend op het plangebied is opgenomen in het bestemmingsplan Openbaar Vaarwater en valt daarom buiten het plangebied.

Artikelen 16 en 17 Bestemmingen Wonen - 1 en Wonen - 2

De bestemmingen 'Wonen-1' en 'Wonen-2' hebben betrekking op de bestaande grondgebonden woningen in de woonwijk De Linie. De bestemmingsregels zijn gericht op behoud en versterking van de ruimtelijke karakteristiek, zonder het gebied geheel 'op slot' te zetten. Zo worden bij de bestaande woningen aan op het achter- en zijerf mogelijkheden geboden voor uitbreiding van het hoofdgebouw en het bouwen of uitbreiden van bijbehorende bouwwerken. Dit in aanvulling op de mogelijkheden van het vergunningvrije bouwen die de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) sinds 1 oktober 2010 biedt.

Artikel 18 Wonen - 3

De bestemming 'Wonen - 3' betreft allereerst het langgerekte appartementencomplex tussen de Verlengde Lodewijkstraat en de Verlengde Meeuwerderweg (De Frontier). De kop van dit complex (zijde H.L. Wicherstraat) biedt (deels in combinatie met woningen op de verdiepingen) ruimte aan kantoren. Daarom is hieraan de aanduiding 'dienstverlening' gegeven, waarbinnen tevens kantoren, zakelijke en maatschappelijke dienstverlening mogelijk zijn. Onder de bestemming vallen voorts de twee appartementengebouwen, die zijn gerealiseerd ten zuiden van het stadion (De Stoker en De Brander). Onder de bestemming vallen tevens onder meer parkeervoorzieningen (die bij de appartementengebouwen in gebouwde vorm, in pandig of ondergronds, voorkomen).

Artikelen 19, 20, 21 en 22

De artikelen 20, 21, 22 en 23 betreffen de dubbelbestemmingen, waarin de leidingstroken in het plangebied zijn vastgelegd.

De dubbelbestemming 'Leiding - Gas' regelt de bescherming van de in het plangebied voorkomende hogedrukgastransportleiding (13" en 40 bar). In de bouwregels, behorende bij deze bestemming, is bepaald dat uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, ten behoeven van de leiding mogen worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 3 meter. Aan burgemeester en wethouders is een afwijkingsbevoegdheid toegekend, waarbij bouwwerken overeenkomstig de onderliggende bestemming kunnen worden toegestaan. Deze bevoegdheid is gebonden aan de voorwaarde dat vooraf overleg wordt gevoerd met de leidingbeheerder en dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het veilig en doelmatig functioneren van de aardgastransportleiding.

Overigens dient daarnaast een veiligheidszone van 70 meter (de 100% letaliteitgrens) te worden aangehouden. Binnen deze afstand dienen objecten voor het verblijf van personen met een verminderde zelfredzaamheid te worden uitgesloten. Hiermee is in de onderliggende bestemmingen rekening gehouden (zie hiervoor de toelichting op artikel 5).

De in het plangebied voorkomende ondergrondse hoogspanningsleiding en bovengrondse hoogspanningslijnen zijn geregeld door middel van de dubbelbestemming 'Leiding - Hoogspanning', respectievelijk de dubbelbestemming 'Leiding Hoogspanningsverbinding'. Ook hier geldt dat binnen de dubbelbestemmingen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, ten behoeven van de leiding zijn toegestaan. De bouwhoogte van deze bouwwerken mag ten hoogste 3 meter bedragen. In afwijking hiervan mogen binnen de dubbelbestemming 'Leiding Hoogspanningsverbinding' hoogspanningsmasten worden gebouwd met een hoogte van maximaal 55 meter. Burgemeester en wethouders kunnen via een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid, na overleg met leidingbeheerder, bouwwerken ten dienste van de onderliggende bestemmingen toestaan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het veilig en doelmatig functioneren van de hoogspanningsleiding.

Voor de begrenzing van de dubbelbestemmingen 'Leiding - Hoogspanning' en 'Leiding Hoogspanningsverbinding' is uitgegaan van de belemmeringsstrook. Naast de belemmeringsstrook dient in het bestemmingsplan rekening te worden gehouden met de magneetveldzone. Hieraan is gevolg gegeven door de magneetveldzone op de verbeelding op te nemen met een gebiedsaanduiding en gevoelige bestemmingen in de nabijheid van de bovengrondse hoogspanningsleidingen en het hoogspanningsstation naast de Euroborg uit te sluiten. Verwezen wordt naar de toelichting op de artikelen 4, 6 en 27 en naar paragraaf 4.5.

Een aan de noordoostkant van het plangebied voorkomende gemeentelijke rioolpersleiding is vastgelegd door middel van de dubbelbestemming 'Leiding - Riool'.

Artikelen 23 en 24 Waarde - Archeologie 1 en Waarde - Archeologie 2

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie -1' heeft betrekking op een tweetal locaties langs het Oude Winschoterdiep met een hoge archeologische verwachting. De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie -2' omvat een gebied met archeologische waarden rondom de Euroborg en ten noorden en ten oosten van de Europaweg en ten westen en ten zuiden van het Oude Winschoterdiep. De bestemmingsregeling heeft ten doel mogelijke archeologische waarden te beschermen.

Artikel 25 Waterstaat - Waterkering

Met het oog op de waterkerende functie van de kades van het Oude Winschoterdiep, de voormalige koelwaterkanalen van de Hunzencentrale en het Helperdiep is de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' toegekend. Ter bescherming van deze functie zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, ten behoeven van waterkering toegestaan. Burgemeester en wethouders kunnen hiervan bij een omgevingsvergunning afwijken ten behoeven van de bouw van bouwwerken ten dienste van de onderliggende bestemmingen, mits geen onevenredig afbreuk wordt gedaan aan het veilig en doelmatig functioneren van de waterkering en voorafgaand overleg met de waterbeheerder heeft plaatsgevonden.

Algemene regels

Artikel 26 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 27 Algemene aanduidingsregels

In het plangebied komen een aantal gebiedsaanduidingen voor. Dit artikel verbindt aan deze aanduidingen regels.

In de eerste plaats gaat het hierbij om de aanduiding 'gezoneerd industrieterrein'. Zoals uiteen is gezet in subparagraaf 4.4.3 ligt het plangebied geheel binnen de geluidzone van het gezoneerde industrieterrein Groningen Zuidoost. In het tweede lid is bepaald dat binnen de aanduiding 'geluidzone - industrie' geen geluidgevoelige objecten mogen worden gebouwd, tenzij deze volgens de omschrijving van de ter plaatse aangegeven bestemming uitdrukkelijk zijn toegestaan. Burgemeester en wethouders kunnen hiervan door middel van een omgevingsvergunning afwijken, mits de wettelijke geluidsgrenswaarden in acht worden genomen.

Zoals eerder opgemerkt lopen er door het plangebied enkele hoogspanningsleidingen. Deze hebben naast een belemmeringsstrook van 2 x 25 meter (aangegeven met de dubbelbestemming Leiding - Hoogspanningsverbinding) een magneetveldzone. Deze is op de verbeelding aangegeven met de gebiedsaanduiding 'magneetveldzone'. De grens van deze aanduiding wordt gevormd door de berekende 0,4 microteslacontouren. Eerder al is uiteengezet dat op grond van het rijksbeleid met betrekking tot hoogspanningslijnen, zoveel als redelijkerwijs mogelijk is, dient te worden vermeden dat bij nieuwe situaties gevoelige bestemmingen, waaronder scholen, binnen de 0,4 microteslacontour komen te liggen. Daarom is in sublid 27.2.2., onder a, bepaald dat binnen de aanduiding 'magneetveldzone' geen stralingsgevoelige objecten zijn toegestaan. Het begrip 'stralingsgevoelige objecten' is gedefinieerd in artikel 1, onder 1.54. Voor de inhoud van deze definitie is aangesloten bij het begrip 'gevoelige bestemming', zoals omschreven in de bijlage van de brief van de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 4 november 2008, kenmerk DGM\2008105664.

Volgens sublid 27.2.2, onderdeel b, onder 1, is het verbod neergelegd in onderdeel a van dit sublid niet van toepassing op gronden met de bestemming 'Bedrijventerrein' met de nadere aanduiding 'onderwijs', voor zover het betreft verblijfsruimten, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan, in aanbouw zijn of kunnen worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde omgevingsvergunning. Deze redactie is gekozen om de volgende reden. In de toelichting op artikel 5 werd reeds opgemerkt, dat een regionaal opleidingscentrum het voornemen heeft om een van zijn beroepsopleidingen te huisvesten aan de Bornholmstraat. De initiatiefnemer heeft de grond reeds verworven en een bouwplan laten ontwerpen. Rekening houdend met de bouwplanning wil de initiatiefnemer uiterlijk medio 2013 de omgevingsvergunning aanvragen. Uit overleg is gebleken dat het bouwplan, in afwijking van de beleidsadviezen van het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, deels binnen de magneetveldzones is gesitueerd. Door wijziging van het bouwplan is inmiddels grotendeels aan dit bezwaar tegemoet gekomen. Gezien het programma ziet de initiatiefnemer echter geen mogelijkheid het ontwerp zodanig aan te passen, dat ligging binnen de magneetveldzones geheel kan worden vermeden. Een beperkt aantal praktijkruimten (practicum bedrijfswagentechniek, rijwieltechniek en schadeherstel) en enkele docenten-, directie of vergaderkamers zijn geprojecteerd binnen de 0,4 microtesla-contour. De theorielokalen zullen wel allemaal buiten deze contour komen te liggen. Nu in dit voorstel maar een gering deel van de praktijkruimten binnen de magneetveldzone wordt gebouwd en de verblijfsduur van de leerlingen in deze ruimten volgens de initiatiefnemer beperkt is (12 uur per week), wordt dit een nog te aanvaarden gezondheidsrisico geacht. Wel dienen eventuele toekomstige uitbreidingen van de onderwijsruimten, ook van de praktijkruimten, binnen de magneetveldzones te worden uitgesloten. Daarom zijn binnen de aanduiding 'magneetveldzone' alleen verblijfsruimten toegestaan, voor zover die deel uitmaken van de

nog te verlenen omgevingsvergunning. Het begrip verblijfsruimte is omschreven in artikel 1. Deze definitie is ontleend aan het Bouwbesluit 2012. Onder het begrip verblijfsruimte vallen dus bijvoorbeeld theorielokalen, praktijklokalen, een kantine en vergaderruimte.

De beperkingen, die in dit verband moeten worden gesteld aan onderwijslokalen en andere voor het verblijven van personen bestemde ruimten, gelden niet voor de aanwezigheid van technische ruimten en dergelijke, aangezien die niet geschikt zijn voor het verblijf van personen of personen daarin slechts kortstondig aanwezig zijn. Daarom is in onderdeel b, onder 2, aangegeven dat het verbod in onderdeel a van sublid 27.2.2, evenmin van toepassing is op functieruimten. Een functieruimte is een niet voor het verblijven van personen bestemde ruimte. Dit begrip is nader gedefinieerd in artikel 1, waarbij aansluiting is gezocht bij de begripsbepalingen in het Bouwbesluit 2012.

In sublid 27.2.3, onder b, is een expliciet verbod opgenomen om bouwwerken ter plaatse van de bestemming 'Bedrijventerrein' met de nadere aanduiding 'onderwijs' te gebruiken als verblijfsruimte, met uitzondering van de verblijfsruimten, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan, in aanbouw zijn of kunnen worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde omgevingsvergunning.

Wat betreft het rijksbeleid met betrekking tot hoogspanningslijnen en de doorwerking ervan in het bestemmingsplan kan tevens worden verwezen naar paragraaf 4.5. en de toelichting op artikel 5.

Het plangebied grenst aan de zuidzijde aan de spoorlijn Groningen-Nieuweschans/Zwolle. Dit is een transportroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Langs de spoorlijn ligt een zone van 30 meter, waarbinnen, wanneer een bestemmingsplan nieuwe kwetsbare objecten toelaat, rekening dient te worden gehouden met de effecten van een plasbrand. Deze zone is in het bestemmingsplan met een gebiedsaanduiding aangegeven. Het derde lid voorziet in nadere regels, die van toepassing zijn op de gronden gelegen binnen deze gebiedsaanduiding. Op deze gronden mogen, in afwijking van de omschrijving van de ter plaatse voorkomende bestemming, geen objecten voor langdurig verblijf van groepen verminderd zelfredzame personen worden gebouwd. Ook het gebruik van gebouwen voor dit doel is aan een verbod onderworpen. Het begrip 'objecten voor langdurig verblijf van groepen verminderd zelfredzame personen' is in artikel 1 gedefinieerd.

Artikel 28 Algemene bouwregels

In dit artikel is een regeling voor woningsplitsing getroffen. Het splitsingsverbod geldt voor zowel gebruik, verbouw als uitbreiding van alle bestaande woningen in het plangebied. Onder bestaand wordt verstaan bestaand ten tijde van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan. Door middel van een 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.

Artikel 29 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

Dit artikel regelt de verhouding tussen het bestemmingsplan en de bouwverordening. Volgens artikel 9, lid 1, van de Woningwet blijven de voorschriften van de bouwverordening, voor zover deze niet overeenstemmen met de voorschriften van het desbetreffende bestemmingsplan, buiten toepassing. Het tweede lid van dit wetsartikel bepaalt dat de voorschriften van de bouwverordening van toepassing blijven indien het desbetreffende bestemmingsplan geen voorschriften bevat, die hetzelfde onderwerp regelen, tenzij het desbetreffende bestemmingsplan anders bepaalt. Artikel 28 van de planregels is hierop gebaseerd.

Artikel 30 Algemene afwijkingsbevoegdheid

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

Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 31 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 32 Slotregel

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

5.3.2 Toelichting op enige detailhandelsgerelateerde begrippen

Bouwmarkt

Volgens de begripsomschrijving in artikel 1 dient onder een bouwmarkt te worden verstaan: een al dan niet overdekte verkoopruimte waarop het volledige assortiment aan bouwmaterialen en doe-het-zelf artikelen uit voorraad wordt aangeboden, met een minimum verkoopvloeroppervlakte van 1000 m². Tot het assortiment behoren bouwmaterialen en bouwgrondstoffen, hout en houtwaren, tegels en keramiek, keukens en kasten, gereedschappen, wanden, vloertegels, sanitair, ijzerwaren, (sfeer)verlichtingsartikelen, Doe-het-zelf- en bouwpakketten, verf, lijm en kit, behang en behangbenodigdheden, werkkleding en -schoeisel, elektra en elektrisch (installatie)materiaal, met uitzondering van sfeerartikelen. Niet tot het assortiment behoren kleding (met uitzondering van werkkleding), food, speelgoed, schoenen (met uitzondering van werkschoeisel), meubels (met uitzondering van doe-het-zelf- en bouwpakketten en tuinmeubels), foto-/filmartikelen, boeken en tijdschriften (met uitzondering van vakliteratuur), audio- en video-artikelen, sportartikelen, stoffen en - in het hoofdassortiment - vloerbedekking.

Als nevenassortiment van een bouwmarkt zijn toegestaan elektronica met uitzondering van huishoudelektronica, fietsen, autoaccessoires en vloerbedekking. Als maatstaf voor de omvang wordt veelal aangehouden, dat het nevenassortiment niet meer dan 20% van het verkoopvloeroppervlak mag bedragen.

Detailhandel in keukens en sanitair

Het assortiment binnen deze branche bestaat o.a. inbouwkeukens en de bijbehorende inbouwapparatuur, badkuipen, wasbakken, douchebakken, douchecabines, kranen, douchekoppen, douchegordijnen, toiletpotten, tegels.

Tuincentrum

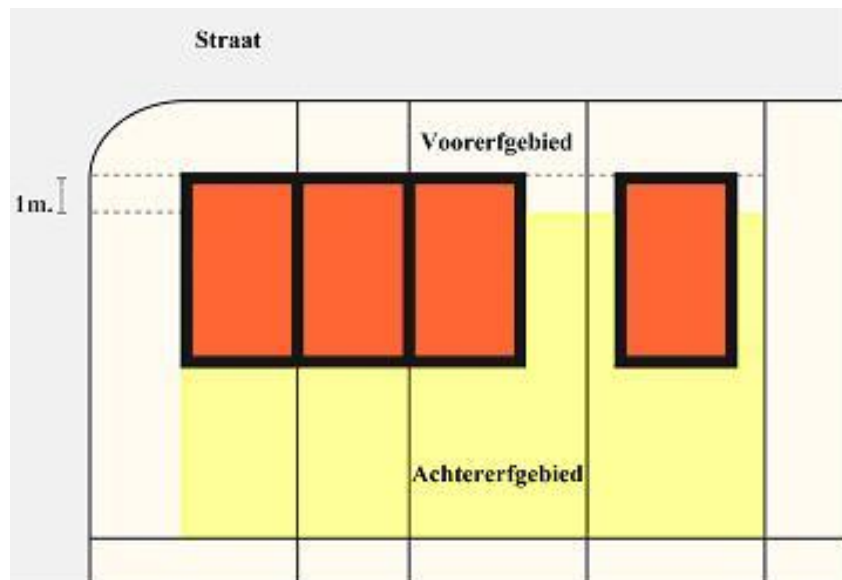
Tot het hoofdassortiment behoort zowel 'levend' als 'dood materiaal' voor de inrichting en onderhoud van particuliere tuinen. Hieronder vallen niet alleen bloeiende en niet-bloeiende planten, bollen en zaden, maar bijvoorbeeld ook tuilmest, teelaarde, tuingereedschap, materialen voor het bestraten van tuinen, schuttingen, tuinhuisjes, kasjes, serres en materialen voor het maken van vijvers- en fonteinen (folie, pompen, e.d.). Kamerplanten, snijplanten, bloempotten en vazen zijn hieraan sterk verwant en behoren traditioneel tot het aanbod van tuincentra, vandaar dat ze ook tot het hoofdassortiment worden gerekend.

Tot het nevenassortiment behoren artikelen die aan een tuincentrum kunnen worden gerelateerd en die in samenhang met het hoofdassortiment worden aangeboden. Hiertoe wordt o.a. dibevo (dierbenodigdheden en -voeders) gerekend. Hoewel veel tuincentra dit assortiment vaak al heel lang voeren, heeft het geen directe relatie met tuininrichting of -onderhoud en valt het volgens vaste jurisprudentie ook niet onder het begrip tuincentrum, tenzij een bestemmingsplan uitdrukkelijk detailhandel in dibevo toelaat. Annex hiermee is ook de verkoop van huis- en hobbydieren toegestaan. Omdat deze niet onder dibevo vallen, zijn deze apart benoemd. Verder behoort tot het nevenassortiment o.a. tuinmeubilair. Hierbij moet aan tuinstoelen, -banken en -tafels worden gedacht, meubilair dat voor de inrichting van de tuin is bedoeld. Ook een tuin- of buitenkachel, een vuurkorf, tuinverlichting, tuinbeelden of tuindecoratie kunnen we hiertoe rekenen (camping- of vrijetijdsmeubelen daarentegen weer niet, evenmin als binneninterieur). Tuinkleding- en schoeisel maakt eveneens deel uit van het nevenassortiment. Hiermee wordt bedoeld werkkleding of schoeisel, die worden gedragen bij het plegen van tuinonderhoud (overalls, laarzen, klompen, e.d.). Modieuze, sport- of vrijetijdskleding zijn hiervan uitgesloten.

Verder is ook de verkoop van sfeerartikelen toegestaan, mits deze artikelen bestemd zijn voor gebruik buiten. Niet tuingerelateerde sfeerartikelen vallen buiten het (neven)assortiment. Hiertoe worden bijvoorbeeld kaarsen en kerstversiering (voor gebruik binnenshuis) gerekend. Deze mogen wel als ondergeschikt assortiment worden gevoerd (10 procentregeling).

5.3.3 Regeling voor bijbehorende bouwwerken

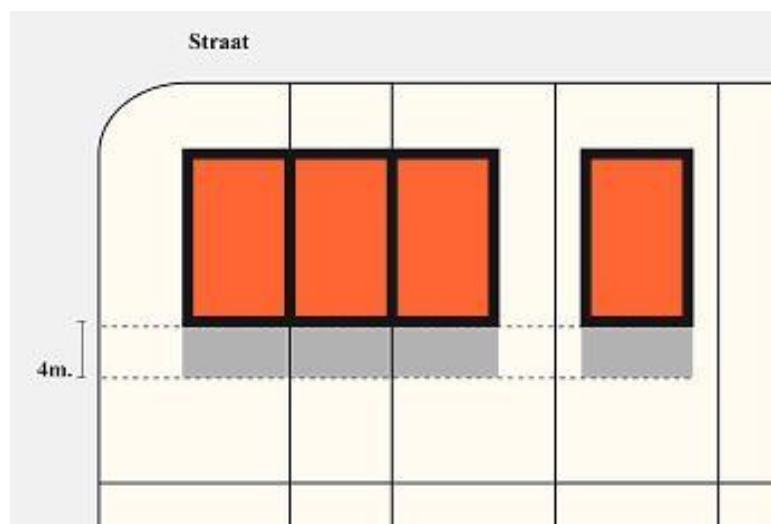
Voor de bouw mogelijkheden is het van belang op welk gedeelte van het erf gebouwd wordt. Bijbehorende bouwwerken zijn (bij recht) uitsluitend toegestaan in achtererfgebied.



Voorerfgebied en achtererfgebied

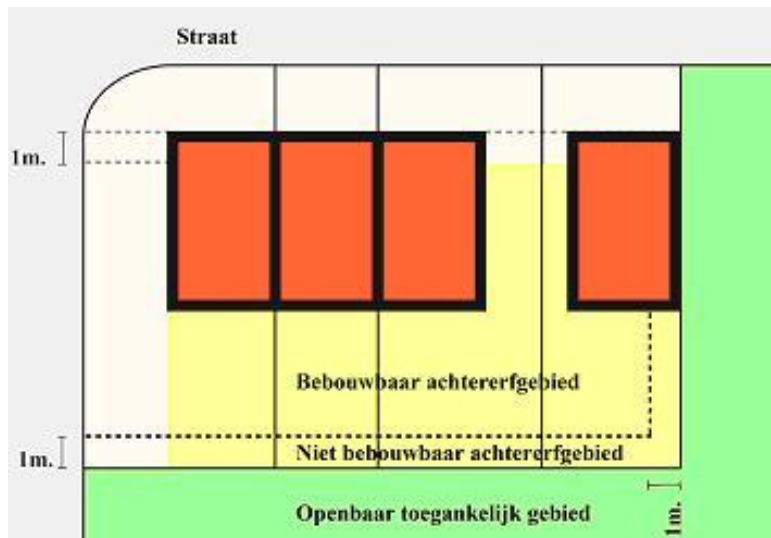
Aangebouwde bijbehorende bouwwerken zijn (bij recht) toegestaan, mits zij:

- maximaal 4 meter hoog zijn, en;
- maximaal 4 meter diep zijn, gemeten vanuit (het verlengde van) de achtergevel.



Aangebouwde bijbehorende bouwwerken

Vrijstaande bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan tot een maximale hoogte van 3 meter. Indien de zij- of achtererfgrens grenst aan het openbaar toegankelijk gebied moeten bijbehorende bouwwerken minimaal 1 meter uit deze zij- en/of achtererfgrens worden geplaatst.



Ligging aan het openbaar toegankelijk gebied

Voor alle bijbehorende bouwwerken in achtererfgebied tezamen, inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, geldt dat achtererfgebied voor maximaal 50% mag worden bebouwd tot een maximale oppervlakte van 50 m².

5.3.4 Regeling van vrije beroepsactiviteiten en bedrijfsmatige activiteiten in en bij woningen

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

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

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

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

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

- Ad a. Bij de 'aard' van het gebruik kan men denken aan een beroep welke naar zijn aard (ernstige) hinder voor zijn omgeving oplevert, of welke naar zijn aard grote verkeersproblemen zal opleveren. Het gebruik mag immers geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer. Het mag evenmin een onevenredige parkeerdruk veroorzaken.
- Ad b. Bij de 'omvang' van het gebruik is relevant of het gebruik meerdere ruimten of gebouwen in beslag neemt, welk gedeelte van het gebouw door het gebruik in beslag wordt genomen, hoeveel vierkante meter het gebruik in beslag neemt.
- Ad c. Bij de 'intensiteit' van het gebruik kan worden gedacht aan frequent of incidenteel gebruik.

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

Aan huis verbonden beroepen in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk

Voor het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden beroep kunnen burgemeester en wethouders bij een omgevingsvergunning afwijken van het bestemmingsplan. Hierin is in de regels van de toepasselijke bestemmingen voorzien.

Kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

Overige activiteiten, die niet vallen onder de aan huis verbonden beroepen, maar in bepaalde gevallen wel daarmee gelijk te stellen zijn, worden aangemerkt als beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteiten, die niet rechtstreeks passen binnen de woonbestemming. Zij zijn daarom niet bij recht toegestaan in dit plan. Wel is het mogelijk voor deze activiteiten bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan.

5.3.5 Referentiekader nadere eisen- en afwijkingsbevoegdheid

Een aantal bepalingen geven burgemeester en wethouders de bevoegdheid om nadere eisen te stellen of bij een omgevingsvergunning van de planregels af te wijken.

De nadere eisen kunnen betrekking hebben op de plaats en afmetingen van de bebouwing. In de planregels wordt een aantal criteria voor de uitoefening van de nadere eisen-bevoegdheid gesteld, te weten:

- 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.

De bevoegdheid om af te wijken is van toepassing op een aantal specifieke bouwregels en regels, die het gebruik in enge zin regelen. Voor zover aangegeven zijn ook hierbij bovengenoemde criteria van toepassing.

In het onderstaande wordt nader uiteengezet hoe deze criteria moeten worden gehanteerd.

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.

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.

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.

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.

De milieusituatie

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

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.

Hoofdstuk 6 Inspraak en overleg

6.1 Inspraak

Het voorontwerp-bestemmingsplan 'Sontwegtracé' heeft op grond van de Algemene Inspraakverordening Groningen 2005 van 7 december 2012 tot en met 17 januari 2013 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden insprekers schriftelijk en digitaal hun mening over het plan kenbaar maken. Tijdens de inspraakperiode zijn twee schriftelijke reacties ontvangen. Deze zijn samengevat en beantwoord in het eindverslag van de inspraak. Naar aanleiding van de inspraakreacties zijn enkele passages in de toelichting (paragrafen 3.3 en 3.4) aangepast. Korthedshalve wordt verwezen naar het eindverslag.

6.2 Overleg

In het kader van het overleg, als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het bestemmingsplan gezonden naar de provincie Groningen, de betrokken rijksdiensten en waterschappen, nutsbedrijven en andere adviseurs en belanghebbenden.

Dit heeft geleid tot een aantal schriftelijke reacties, die hieronder zijn samengevat en, voor zover ze daartoe aanleiding geven, van commentaar voorzien.

Provincie Groningen

Inhoud reactie

De provincie verzoekt de planregels zodanig aan te passen, dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - mast' geen reclamemast hoger dan 6 meter kan worden opgericht.

Commentaar

Aan dit verzoek is voldaan door in het ontwerp de bestemmingsomschrijving en bouwregels, behorende bij de bestemming 'Groen', aan te passen.

Waterschap Hunze en Aa's

Inhoud reactie

- a. Verzocht wordt de boezemkades van de wateren in het plangebied de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' te geven.
- b. Er wordt op gewezen dat de toelichting ten onrechte vermeldt dat het plangebied binnen het beheergebied van waterschap Noorderzijlvest ligt; dit moet zijn het waterschap Hunze en Aa's.

Commentaar

Ad a. Aan de boezemkades is in het ontwerp alsnog de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' toegekend.

Ad b. De vermelding van het voor het beheer verantwoordelijke waterschap is gecorrigeerd.

Regionale brandweer

Inhoud reactie

De regionale brandweer geeft aan, dat ze nauw betrokken is gewenst bij de risico-inventarisatie en de

verantwoording groepsrisico, die ter voorbereiding van het bestemmingsplan zijn opgesteld. Daardoor zijn alle relevante veiligheidsaspecten al benoemd en is een nader advies over het groepsrisico door de brandweer niet noodzakelijk. Wel wordt geadviseerd de risico-inventarisatie en verantwoording groepsrisico als bijlage bij het bestemmingsplan te voegen.

Commentaar

Van de reactie wordt kennisgenomen. De risico-inventarisatie en verantwoording groepsrisico zullen met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage worden gelegd.

Tennet TSO B.V.

Inhoud reactie

- a. Verzocht wordt om in de regels, die behoren bij de dubbelbestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding', tevens het vereiste van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, voor te schrijven voor bepaalde activiteiten in of op de bodem.
- b. Gevraagd wordt om in de regels, die behoren bij de dubbelbestemming 'Leiding - Hoogspanning', graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten niet van het vereiste van een omgevingsvergunning voor aanlegactiviteiten uit te zonderen.
- c. Verzocht wordt om in de voorwaarden voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor aanlegactiviteiten bij de dubbelbestemming 'Leiding - Hoogspanning' het woordje 'aardgastransportleiding' te vervangen door 'hoogspanningsverbinding'.

Commentaar

Ad a. Bij de dubbelbestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' wordt het voorschrijven van een omgevingsvergunning voor aanlegactiviteiten niet noodzakelijk geacht, omdat deze bestemming een bovengrondse hoogspanningsverbinding regelt en ingrepen in de bodem niet rechtstreeks van invloed zijn op het veilig en doelmatig functioneren van de leiding. Bovendien geven de onderliggende bestemmingen hiertoe geen aanleiding en gaan de voorgestelde verboden, gelet op de bestemming, ook te ver (met name het verbod op opslag van goederen binnen de bestemming 'Bedrijventerrein').

Ad b. De Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten verplicht de grondroerder voor de aanvang van graafwerkzaamheden een graafmelding te doen bij de Dienst voor het kadaster. Daarmee wordt beoogd graafschade te voorkomen en de veiligheid van de grondroerder en de directe omgeving te bevorderen. Nu daarmee het veilig en doelmatig functioneren van de ondergrondse hoogspanningsverbinding al wordt gewaarborgd, is het niet noodzakelijk de graafwerkzaamheden, die onder deze wet vallen, aan de verplichting van een omgevingsvergunning voor aanlegactiviteiten te onderwerpen.

Ad c. De desbetreffende regel is in het ontwerpbestemmingsplan aangepast.

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid /exploitatie

Nagegaan is of het op basis van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening en de daarin opgenomen regeling omtrent grondexploitatie noodzakelijk is een exploitatieplan aan het bestemmingsplan toe te voegen.

Een dergelijk plan wordt tezamen met het bestemmingplan door de raad vastgesteld en bevat een verantwoording van de wijze, waarop de kosten van een ontwikkeling verzekerd zijn. Daarnaast kan een exploitatieplan inrichtingseisen voor de ontwikkeling bevatten.

Een exploitatieplan is niet nodig als ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan een exploitatieovereenkomst is gesloten met de ontwikkelaar of als het gaat om gronden die in eigendom zijn van de gemeente of waarvoor reeds een omgevingsvergunning is verleend danwel waarvoor een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan is opgenomen.

Het merendeel van de gronden die voor herontwikkeling in aanmerking komen zijn in eigendom van de gemeente en er is sprake van een budgettair neutrale gebiedsontwikkeling. De raad heeft de grondexploitatie Europapark in januari 2012 vastgesteld.

Kostenverhaal vindt plaats via gronduitgifte en is daarmee 'anderszins verzekerd'. Voor gronden, die niet bij de gemeente in eigendom zijn, voorziet het plan niet in een regeling die ruimere bouwmogelijkheden biedt of een meer lucratieve bestemming mogelijk maakt qua gronduitgifte. Het vaststellen van een exploitatieplan is daarom niet nodig.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

- 1.1 plan:
 het bestemmingsplan Europapark 2013 van de gemeente Groningen.
- 1.2 bestemmingsplan:
 de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0014.BP527Europapar2013-vg01 met de bijbehorende regels.
- 1.3 verbeelding:
 de verbeelding van het bestemmingsplan Europapark 2013, met het identificatienummer NL.IMRO.0014.BP527Europapar2013-vg01.
- 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 aanduidingsvlak:
 een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;
- 1.7 bebouwing:
 één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.
- 1.8 bebouwingspercentage:
 een op de verbeelding of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van een bouwperceel, dat ten hoogste mag worden bebouwd.
- 1.9 bestemmingsgrens:
 de grens van een bestemmingsvlak.
- 1.10 bestemmingsvlak:
 een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.
- 1.11 bouwgrens:
 de grens van een bouwvlak.

- 1.12 bouwperceel:
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.
- 1.13 bouwperceelgrens:
de grens van een bouwperceel.
- 1.14 bouwvlak:
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.
- 1.15 maatvoeringsgrens:
een op de verbeelding aangegeven lijn, die de grens aanduidt van een maatvoeringsvlak.
- 1.16 maatvoeringsvlak:
een op de verbeelding geheel of gedeeltelijk door maatvoeringsgrenzen omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waarop bebouwingsregelingen van eenzelfde aard van toepassing zijn.
- 1.17 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.
- 1.18 achtererfgebied:
erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 meter van de voorkant, van het hoofdgebouw.
- 1.19 additionele voorzieningen:
voorzieningen, die een onderdeel vormen van en ondergeschikt zijn aan een bestemming of functie.
- 1.20 archeologische waarden:
de aan een gebied toegekende waarden in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische relictten.
- 1.21 bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

- 1.22 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 bedrijfswoning / dienstwoning:
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.
- 1.26 beperkt kwetsbaar object:
een object waarvoor ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden.
- 1.27 bestaand:
op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaand.
- 1.28 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.
- 1.29 bijbehorend bouwwerk:
uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak. Een vrijstaand bijbehorend bouwwerk is tevens functioneel ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
- 1.30 cultuur en ontspanning:
het al dan niet bedrijfsmatig verrichten van activiteiten, gericht op cultuur, spel, vermaak en ontspanning, waaronder onder andere begrepen:
a. culturele voorzieningen;
b. bioscopen/filmhuizen;
c. muziek- en dansscholen, oefenruimten, creativiteitscentra;
d. sportscholen, sauna's, wellness-, fitness- en healthcentra;
en naar de aard daarmee vergelijkbare activiteiten, met uitzondering van seksinrichtingen en automaten-/amusementshallen en horeca.

- 1.31 dak:
iedere bovenbeëindiging van een gebouw.
- 1.32 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.
- 1.33 detailhandel in auto's, boten en caravans:
detailhandel in auto's en motoren, boten en caravans en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen en/of materialen.
- 1.34 detailhandel in brand- en/of explosiegevaarlijke stoffen:
detailhandel in goederen die naar hun aard zodanig brand- en/of explosiegevaar kunnen opleveren dat uitstalling ten verkoop in een winkelgebied niet verantwoord is.
- 1.35 detailhandel in kampeerartikelen:
detailhandel in tenten en kampeeruitrusting, zoals kampeermeubelen, slaapzakken en kooktoestellen, en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen, zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen en/of materialen, met een minimum-verkoopvloeroppervlakte van 1000 m².
- 1.36 detailhandel in keukens en sanitair:
detailhandel in keukens en sanitair en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen en/of materialen.
- 1.37 detailhandel in volumineuze goederen:
detailhandel die vanwege de omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling, zoals verkoop van auto's, boten, caravans, tuininrichtingsartikelen, grove bouwmaterialen, keukens en sanitair.
- 1.38 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.
- 1.39 erf:
al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw.
- 1.40 functiegebied:
gebruiksgebied of een gedeelte daarvan, waar de voor die gebruiksfunctie kenmerkende activiteiten, niet zijnde het verblijven van personen, plaatsvinden.

- 1.41 functieruimte:
in een functiegebied gelegen ruimte.
- 1.42 gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
- 1.43 gebruiksfunctie:
gedeelten van een of meer bouwwerken die dezelfde gebruiksbestemming hebben en die tezamen een gebruikseenheid vormen.
- 1.44 gebruiksgebied:
vrij indeelbaar gedeelte van een gebruiksfunctie waar voor de gebruiksfunctie kenmerkende activiteiten plaatsvinden, dat bestaat uit een of meer op dezelfde bouwlaag gelegen ruimten gelegen in een brandcompartiment die niet door een dragende scheidingsconstructie van elkaar zijn gescheiden en die geen toiletruimte, badruimte, technische ruimte of verkeersruimte zijn, tenzij die ruimte zelf een functieruimte is.
- 1.45 gebruiksoppervlakte woonfunctie:
de oorspronkelijke vloeroppervlakte binnen de bouwmuren bepaald volgens NEN 2580 met dien verstande dat daarbij aangebouwde bergingen, garages en andere niet voor bewoning geschikte ruimtes niet worden meegeteld.
- 1.46 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.
- 1.47 geluidszoneringplichtige inrichting:
een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld.
- 1.48 grootschalige detailhandel in meubelen en woninginrichting:
detailhandel in meubelen en artikelen ten behoeve van de inrichting van een woning en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen met een minimum verkoopvloeroppervlakte van 1000 m².
- 1.49 grootschalige geconcentreerde detailhandelsvestiging (GDV):
een concentratie van detailhandel in niet-volumineuze goederen, al of niet in combinatie met detailhandel in volumineuze goederen, met een minimum-verkoopvloeroppervlakte van 1.500 m² per vestiging, buiten bestaande winkelgebieden.
- 1.50 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.

- 1.51 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.
- 1.52 horecabedrijf:
een bedrijf of instelling, waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie.
- 1.53 horeca - 1:
horecabedrijven gericht op het verstrekken van al dan niet voor consumptie ter plaatse bereide etenswaren, met als nevenactiviteit het verstrekken van zwak- en niet-alcoholische dranken zoals cafetaria's, snackbars, lunchrooms, grillrooms, shoarmazaken, broodjeszaken en daarmee vergelijkbare horecabedrijven.
- 1.54 horeca - 2:
horecabedrijven gericht op het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken, zoals restaurants, bistro's en daarmee vergelijkbare horecabedrijven.
- 1.55 horeca - 3:
horecabedrijven gericht op het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, met eventueel daaraan ondergeschikt het verstrekken van etenswaren of maaltijden voor gebruik ter plaatse, zoals (eet)cafés, met uitzondering van discotheken en nachtclubs.
- 1.56 horeca - 4:
horecabedrijven gericht op het verstrekken van dranken voor consumptie ter plaatse, waarbij het doen beluisteren van overwegend elektrisch versterkte muziek of het gelegenheid geven tot dansen een wezenlijk onderdeel vormen, zoals discotheken, alsmede horecabedrijven gericht op het verstrekken van dranken en kleine etenswaren voor gebruik ter plaatse, ook tussen 02.00 en 06.00 uur, zoals nachtclubs en automatieken.
- 1.57 horeca - 5:
horecabedrijven gericht op het verstrekken van logies met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden of dranken voor gebruik ter plaatse, zoals hotels en pensions.
- 1.58 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.
- 1.59 kap:
een door tenminste één hellend dakvlak omsloten dak dat meer dan 50% van de bovenste vloerlaag van de onderliggende verdieping omvat.

- 1.60 kwetsbaar object:
een object waarvoor ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een grenswaarde voor het risico c.q. een risicoafstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, die in acht genomen moet worden.
- 1.61 logies met ontbijt:
het verstrekken van gelegenheid tot overnachting met ontbijt als toeristisch-recreatieve voorziening in een woning en ondergeschikt aan de woonfunctie.
- 1.62 maatschappelijke dienstverlening:
het geheel van diensten die de overheden aan hun burgers leveren, alsmede het verlenen van maatschappelijke diensten, medische dienstverlening, psychosociale zorg, onderwijs, kinderdagopvang, sociaal-culturele voorzieningen, voorzieningen van levensbeschouwelijke aard, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie en speelterreinen, evenwel met uitzondering van een seksinrichting.
- 1.63 NEN:
door de Stichting Nederlands Normalisatie-instituut uitgegeven norm.
- 1.64 netto vloeroppervlak:
de voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) vloeroppervlakte van horecagelegenheden, kantoren, winkels, bedrijven of instellingen uitgezonderd de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten.
- 1.65 objecten voor langdurig verblijf van groepen verminderd zelfredzame personen
objecten waarbinnen groepen verminderd zelfredzame personen langdurig verblijven, zoals ziekenhuizen, bejaardenhuizen, verpleeghuizen, basisscholen, scholen voor speciaal onderwijs of kinderopvanggebouwen, met inbegrip van de bijbehorende terreinen.
- 1.66 oorspronkelijke vloeroppervlakte:
de vloeroppervlakte volgens de aanvraag van de omgevingsvergunning dan wel bouwvergunning op grond waarvan de woning is opgericht.
- 1.67 prostitutie:
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.
- 1.68 peil:
a. voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg of een tuin grenst: de hoogte van de kruin van die weg of de hoogte van die tuin ter plaatse van de hoofdtoegang van het bouwwerk;
b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.
- 1.69 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.

- 1.70 standplaats voor straathandel:
het vanaf een vaste plaats op een openbare en in de openlucht gelegen plaats te koop aanbieden, verkopen of afleveren van goederen dan wel aanbieden van diensten:
a. gebruikmakend van fysieke middelen, zoals een kraam, een wagen of een tafel;
b. door anderszins goederen uit te stallen of uitgesteld te hebben om deze te koop aan te bieden, te verkopen of af te leveren.
- 1.71 standplaats voor een woonwagen:
een kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten.
- 1.72 stralingsgevoelige objecten:
woningen, scholen, crèches en kinderopvangplaatsen met de daarbij behorende erven.
- 1.73 technische ruimte:
ruimte voor het plaatsen van de apparatuur, noodzakelijk voor het functioneren van het bouwwerk, waaronder in ieder geval begrepen een meterruimte, een liftmachineruimte en een stookruimte.
- 1.74 tuincentrum:
een al dan niet overdekte verkooppunt waarin in hoofdzaak detailhandel wordt uitgeoefend in artikelen voor de inrichting en het onderhoud van particuliere tuinen of daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen, zoals tuinplanten, zaai- en pootgoed, tuilmest, teelaarde, tuingereedschap, tuinhout, tegels, sierstenen, tuinhuisjes, materialen voor de aanleg en onderhoud van vijvers- en fonteynen, alsmede kamerplanten, snijbloemen en potterie, met als nevenassortiment dierbenodigdheden en -voeders, huis- en hobbydieren, tuinmeubilair, tuinkleding en -schoeisel (uitgezonderd modische, sport- of vrijetijdskleding), materialen voor aanleg en onderhoud van zwembaden en voor buitengebruik bestemde sfeerartikelen.
- 1.75 verblijfsgebied:
gebruiksgebied of een gedeelte daarvan voor het verblijven van personen.
- 1.76 verblijfsruimte:
in een verblijfsgebied gelegen ruimte voor het verblijven van personen.
- 1.77 verkeersruimte:
ruimte bestemd voor het bereiken van een andere ruimte, niet zijnde een ruimte in een verblijfsgebied of in een functiegebied, een toiletruimte, een badruimte of een technische ruimte;
- 1.78 verkooppunt van motorbrandstoffen:
een inrichting voor de uitoefening van detailhandel in motorbrandstoffen, waaronder begrepen smeermiddelen voor motorvoertuigen en benodigdheden voor gebruik, reiniging of spoedeisende reparaties van motorvoertuigen alsmede accessoires daarvoor en daaraan ondergeschikt de verkoop van voedings- en genotmiddelen al dan niet voor nuttiging ter plaatse.

- 1.79 verkoopvloeroppervlakte (vvo):
de voor het publiek zichtbare en toegankelijke besloten winkelruimte ten behoeve van de detailhandel.
- 1.80 voorerfgebied:
erf dat geen onderdeel is van achtererfgebied.
- 1.81 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.
- 1.82 winkel:
een gebouw, dat een ruimte omvat, welke door zijn indeling kennelijk bedoeld is te worden gebruikt voor de detailhandel.
- 1.83 woning:
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.
- 1.84 woongebouw:
een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.
- 1.85 woonhuis:
een gebouw, dat één woning omvat, dan wel twee of meer naast elkaar en/of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat, en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid kan worden beschouwd.
- 1.86 woonschip:
een schip uitsluitend of hoofdzakelijk als woning gebruikt of tot woning bestemd.
- 1.87 woonwagen:
voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst.
- 1.88 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.
- 1.89 zakelijke dienstverlening:
het verlenen van diensten, al dan niet in een kantoorgebouw, op administratief, financieel en juridisch gebied, alsmede op het gebied van de informatie- en communicatietechnologie, de verhuur en handel in onroerend goed, architecten-, onderzoeks-, marketing-, uitzend- en beveiligingsbureaus en daarmee naar de aard vergelijkbare vormen van dienstverlening.

- 1.90 zelfstandige woning:
een woning zoals die in het kadaster met een afzonderlijk huisnummer staat opgenomen.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- 2.1 lengte, breedte en diepte van een gebouw:
tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevelvlakken en / of de buitenkant dakoverstek en/of het hart van de gemeenschappelijke scheidingsmuren.
- 2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.
- 2.3 horizontale diepte van een gebouw:
de lengte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de naar de weg gekeerde gevel.
- 2.4 de goothoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.
- 2.5 de dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.
- 2.6 de oppervlakte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.
- 2.7 de inhoud van een bouwwerk:
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.
- 2.8 bruto vloeroppervlakte van een bouwlaag:
op de vloer van de bouwlaag, tussen de binnenzijde van de gevelmuren.
- 2.9 de hoogte van een windturbine:
vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf - Nutsvoorziening

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemene bouwregels

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

3.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte mag niet meer dan de op de verbeelding aangegeven maximale bouwhoogte bedragen.

3.2.3 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 20 meter bedragen.

3.3 Nadere eisen

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

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

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 3.2.2, onder b, voor het vergroten van de toegestane bouwhoogte met maximaal 4 meter.

3.4.2 Voorwaarden voor afwijken

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

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

Artikel 4 Bedrijventerrein

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. bedrijven als bedoeld in de categorieën 1 tot en met 3.2 van de bij dit plan behorende 'Staat van met uitzondering van geluidzoneringsplichtige en risicovolle inrichtingen, met dien verstande dat maximaal 50% van het bruto vloeroppervlak mag bestaan uit kantoorruimte ten dienste aan het ter plaatse gevestigd bedrijf;
- b. detailhandel in volumineuze goederen, waaronder wordt verstaan:
 1. detailhandel in auto's, boten en caravans,
 2. detailhandel in kampeerartikelen,
 3. detailhandel in landbouwwerktuigen,
 4. detailhandel in grove bouwmaterialen,
 5. bouwmarkten,
 6. detailhandel in keukens en sanitair,
 7. tuincentra,
 8. detailhandel in tuinmeubelen,
 9. inrichtingscentra voor kantoorinterieur,met dien verstande dat
 - detailhandel in niet-volumineus, branchevreemd assortiment als onzelfstandig onderdeel van een ter plaatse gevestigd volumineus detailhandelsbedrijf is toegestaan, mits de omvang niet meer bedraagt dan 10% van de totale verkoopvloeroppervlakte, tot een maximum van 500 m² per vestiging;
 - detailhandel in voedings- en genotmiddelen is uitgesloten;
- c. onderwijs, met uitzondering van primair onderwijs en voortgezet onderwijs, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'onderwijs' en met inachtneming van het bepaalde in artikel 27, lid 27.2;
- d. kantoren tot een maximum van 500 m² bruto vloeroppervlakte per perceel;
- e. wegen, voet- en fietspaden;
- f. groenvoorzieningen;
- g. water;
- h. additionele voorzieningen.

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 gelden de volgende bepalingen:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte mag niet meer dan de op de verbeelding aangegeven maximale bouwhoogte bedragen;
- c. hetbebouwingspercentage mag maximaal het aangegeven bebouwingspercentage bedragen;
- d. de afstand van gebouwen tot een naar de weg gekeerde perceelsgrens mag niet minder dan 5 meter bedragen;
- e. de afstand van gebouwen tot de zijdelingse en achterste perceelsgrens mag niet minder dan 3 meter bedragen;
- f. de bouw van bedrijfs- of dienstwoningen is niet toegestaan.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- of perceelsafscheidings mag maximaal 3 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. de bereikbaarheid van gebouwen;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de milieusituatie;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.4 Afwijken van de bouwregels

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

- a. sublid 4.2.2, onder b, voor een overschrijding van de maximaal toegestane bouwhoogte met maximaal 4 meter;
- b. sublid 4.2.2, onder c, voor een overschrijding van het maximaal toegestane bebouwingspercentage met maximaal het getal 10;
- c. sublid 4.2.2, onder d en e, voor een overschrijding van de voorgeschreven afstand tot de perceelsgrenzen.

4.5 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven, behorende tot een andere categorie dan die welke volgens lid 4.1, onder a, zijn toegestaan;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, anders dan bedoeld in lid 4.1, onder b;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van zelfstandige kantoren met een bruto vloeroppervlak van meer dan 500 m²;
- d. het gebruik van gronden ten behoeve van ligplaatsen voor woon- en bedrijfsschepen;
- e. het gebruik van gronden voor bewoning.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

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

- a. lid 4.1 en lid 4.5, onder b, voor een verkooppunt voor motorbrandstoffen, met uitzondering van LPG, met dien verstande dat de verkoopvloeroppervlakte van de gebouwen maximaal 120 m² mag bedragen;
- b. lid 4.1, onder a, juncto lid 4.5, onder a, ten behoeve van de vestiging van bedrijven, die in de 'Staat van bedrijfsactiviteiten' zijn opgenomen in een hogere dan de aldaar genoemde categorieën, maar naar hun aard en invloed op de omgeving kunnen worden gelijkgesteld met de bedrijven, die voorkomen in de in lid 4.1, sub a, genoemde categorieën, mits het niet betreft geluidzoneringsplichtige of risicovolle inrichtingen;
- c. lid 4.1, onder a, juncto lid 4.5, onder a, ten behoeve van de vestiging van bedrijven, die niet in de 'Staat van bedrijfsactiviteiten' zijn opgenomen, maar naar hun aard en invloed op de omgeving kunnen worden gelijkgesteld met de bedrijven, die voorkomen in de in lid 4.1 onder a genoemde categorieën, mits het niet betreft geluidzoneringsplichtige of risicovolle inrichtingen;

- d. lid 4.1, onder a, ten behoeve van het toestaan van maximaal 70% van de bruto vloeroppervlakte voor kantoorruimte die ten dienste staat aan het ter plaatse gevestigde bedrijf.

4.7 Voorwaarden voor afwijken

- a. Afwijken van de regels met toepassing van de leden 4.4 en 4.6 is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
- de woonsituatie;
 - het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de verkeersveiligheid;
 - de sociale veiligheid;
 - de milieusituatie;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- b. Aan het bepaalde in lid 4.6, onder b en c, wordt geen toepassing gegeven dan nadat een advies van een onafhankelijke deskundige op het gebied van het milieu is ingewonnen.

Artikel 5 Cultuur en ontspanning

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Cultuur en ontspanning' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. prostitutie;
- b. wegen, voet- en fietspaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. additionele voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemene bouwregels

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

5.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte mag niet meer dan de op de verbeelding aangegeven maximale bouwhoogte bedragen;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a mogen gebouwen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd, mits de hoogte niet meer dan 3 meter en de oppervlakte niet meer 25 m² bedraagt.

5.2.3 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 andere bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 6 meter bedragen.

5.3 Nadere eisen

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

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

5.4 Afwijken van de bouwregels

5.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2.2 onder b. ten behoeve van een overschrijding van de maximaal toegestane bouwhoogte met 4 meter.

5.4.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in lid 5.4.1, 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.

Artikel 6 Gemengd - 1

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. een stadion;
- b. overige sportvoorzieningen;
- c. cultuur en ontspanning;
- d. een automaten-/amusementshal, met dien verstande dat het aantal vestigingen niet meer dan één mag bedragen;
- e. kantoren;
- f. zakelijke dienstverlening;
- g. maatschappelijke dienstverlening;
- h. een supermarkt uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 1', met dien verstande dat het aantal vestigingen niet meer dan één mag bedragen en het netto vloeroppervlak van deze vestiging niet minder dan 3500 m² mag bedragen;
- i. overige detailhandel, met dien verstande dat het aantal vestigingen niet meer dan zes mag bedragen en het netto vloeroppervlak niet meer mag bedragen dan 150 m² per vestiging of het bestaande netto vloeroppervlak, indien deze meer bedraagt;
- j. horecabedrijven in de categorieën horeca - 1, horeca - 2, horeca - 3, en horeca - 5;
- k. behoud en herstel van een cultuurhistorisch waardevolle keermuur ter plaatse van de 'specifieke vorm van gemengd - monumentale muur';
- l. al dan niet gebouwde parkeervoorzieningen;
- m. ontsluitingswegen;
- n. verblijfsgebied, voet- en fietspaden;
- o. groenvoorzieningen
- p. water;
- q. additionele voorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemene bouwregels

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

6.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte mag niet meer dan de op de verbeelding aangegeven maximale bouwhoogte bedragen;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a mogen gebouwen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd, mits de hoogte daarvan, gemeten vanaf peil tot de bovenkant van de hoogste vloerlaag c.q. afdekking, minder dan 1.20 meter bedraagt;

6.2.3 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.

6.3 Nadere eisen

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

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

6.4 Afwijken van de bouwregels

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

- a. sublid 6.2.2, onder a, voor een overschrijding van de bouwgrens met ten hoogste 5 meter, met dien verstande dat deze afwijkingsbevoegdheid ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - monumentale muur' alleen mag worden toegepast indien ten minste een gedeelte van de bestaande keermuur in het gebied behouden blijft;
- b. sublid 6.2.2, onder b, ten behoeve van een overschrijding van de toegestane bouwhoogte met maximaal 4 meter.

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

- a. lid 6.1, onder i, voor een overschrijding van het netto vloeroppervlak tot ten hoogste 300 m² per bedrijf;
- b. lid 6.1, onder j, voor de uitoefening van horecabedrijven in de categorie horeca - 4;

6.6 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels met toepassing van de leden 6.4 en 6.6 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.

Artikel 7 Gemengd - 2

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. kantoren;
- b. zakelijke dienstverlening;
- c. maatschappelijke dienstverlening;
- d. wonen, met dien verstande dat deze functie ter plaatse van aanduiding 'wonen uitgesloten' niet is toegestaan en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 2' uitsluitend is toegestaan op de verdiepingen;
- e. logies met ontbijt, met dien verstande dat deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend in een woning en ten dienste van deze functie maximaal twee (slaap)kamers voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt;
- f. horecabedrijven in de categorieën horeca - 1, horeca - 2, horeca - 3 en horeca - 5, met dien verstande dat
 1. voor zover in een bestemmingsvlak de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 2' of 'specifieke vorm van gemengd - 3' voorkomt deze functie uitsluitend is toegestaan ter plaatse van deze aanduiding;
 2. deze functie niet is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'horeca uitgesloten';
 3. een horecabedrijf in de categorieën horeca - 1, horeca - 2 en horeca - 3 uitsluitend mag worden uitgeoefend op de begane grond;
 4. het netto vloeroppervlak van een horecabedrijf in de categorieën horeca - 1, horeca - 2, horeca - 3 niet meer mag bedragen dan 150 m² per vestiging;
- g. detailhandel, met dien verstande dat
 1. voor zover in een bestemmingsvlak de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 2' of 'specifieke vorm van gemengd - 3' voorkomt deze functie uitsluitend is toegestaan ter plaatse van deze aanduiding;
 2. deze functie niet is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel uitgesloten';
 3. deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend op de begane grond;
 4. het aantal vestigingen niet meer dan zes mag bedragen;
 5. het netto vloeroppervlak niet meer mag bedragen dan 150 m² per vestiging;
 6. in afwijking van het bepaalde onder 1 en 5 detailhandel eveneens is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel', mits het totale netto vloeroppervlak niet meer dan 460 m² bedraagt;
- h. sport, met dien verstande dat
 1. deze functie uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 2';
 2. deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend op de begane grond;
- i. cultuur en ontspanning, met dien verstande dat
 1. deze functie uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 2';
 2. deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend op de begane grond;
- j. behoud en herstel van een cultuurhistorisch waardevolle keermuur ter plaatse van de 'specifieke vorm van gemengd - monumentale muur';
- k. al dan niet gebouwde parkeervoorzieningen;
- l. groenvoorzieningen
- m. water;
- n. wegen;
- o. verblijfsgebied, voet- en fietspaden;
- p. additionele voorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemene bouwregels

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

7.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage mag niet meer dan het op de verbeelding aangegeven maximum-bebouwingspercentage bedragen en de bouwhoogte mag niet minder, respectievelijk niet meer bedragen dan de op de verbeelding aangegeven minimale en maximale bouwhoogte;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a is ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - overbouwing' een overschrijding van de bouwgrens toegestaan ten behoeve van een overbouwing, mits de onderzijde van de overbouwing is gelegen op een peil van ten minste 7,00 meter + NAP;
- d. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding dove gevel' mogen geluidsvoelige objecten uitsluitend worden gebouwd, indien de gevels, waarvan de geluidsbelasting hoger is dan de waarde die wettelijk als ten hoogste toelaatbaar wordt aangemerkt, als dove gevel worden uitgevoerd.

7.2.3 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.

7.3 Nadere eisen

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

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

7.4 Afwijken van de bouwregels

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

- a. sublid 7.2.2, onder a, voor een overschrijding van de bouwgrens
 1. met ten hoogste 5 meter, met dien verstande dat deze afwijkingsbevoegdheid ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - monumentale muur' alleen mag worden toegepast indien ten minste een gedeelte van de bestaande keermuur in het gebied behouden blijft;
 2. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - 1', mits:
 - ten minste 70% van het buiten de bouwgrenzen gelegen gedeelte van het bestemmingsvlak wordt ingericht voor groenvoorzieningen met de bijbehorende voet- en fietspaden;
 - geen gebouwen worden gebouwd binnen een strook van minimaal 15 meter, gemeten uit de oeverlijn van het Oude Winschoterdiep;
- b. sublid 7.2.2, onder b, voor een overschrijding van het toegestane bebouwingspercentage met maximaal het getal 20;
- c. sublid 7.2.2, onder b, voor een overschrijding van de toegestane bouwhoogte met maximaal 4 meter
- d. sublid 7.2.2, onder d, mits de geluidsbelasting vanwege de wegen, het gezoneerde industrieterrein of de spoorweg van de gevel van geluidsgevoelige objecten niet meer bedraagt dan de voorkeursgrenswaarde of de door burgemeester en wethouders vastgestelde hogere grenswaarde.

7.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met een bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor logies met ontbijt.

7.6 Afwijken van de gebruiksregels

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

- a. lid 7.1, onder d, ten behoeve van het gebruik van gronden voor wonen ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten', onder voorwaarde dat:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 2' dit gebruik uitsluitend kan worden toegestaan op de verdiepingen;
 2. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding dove gevel' de gevels, waarvan de geluidsbelasting hoger is dan de wettelijk ten hoogste toelaatbare waarde, als dove gevel worden uitgevoerd;
- b. lid 7.1, onder d, ten behoeve van het gebruik van de begane grond ter plaatse de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 2' voor wonen;
- c. lid 7.1, onder f, aanhef, voor de uitoefening van horecabedrijven in de categorie horeca - 4;
- d. lid 7.1, onder f en g, onder 1, voor de uitoefening van horecabedrijven en detailhandel als daar genoemd in het buiten de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 2' gelegen deel van het bestemmingsvlak;
- e. lid 7.1, onder f, onder 3, voor de uitoefening van horecabedrijven in de categorieën horeca - 1, horeca - 2 en horeca - 3 op de verdiepingen;
- f. lid 7.1, onder f, onder 4, voor een overschrijding van het netto vloeroppervlak tot ten hoogste 500 m² per bedrijf;
- g. lid 7.1, onder g, onder 5, voor een overschrijding van het netto vloeroppervlak tot ten hoogste 300 m² per bedrijf;
- h. lid 7.1, onder h en i, onder 1, ten behoeve van het gebruik van gronden voor sport en cultuur en ontspanning op andere gronden dan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 2';
- i. lid 7.1, onder h en i, onder 2, voor de uitoefening van de functies sport en cultuur en ontspanning op de verdiepingen.

7.7 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels met toepassing van de leden 7.4 en 7.6 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.

Artikel 8 Gemengd - 3

8.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. kantoren;
- b. zakelijke dienstverlening;
- c. maatschappelijke dienstverlening,
- d. sport;
- e. cultuur en ontspanning;
- f. bedrijven die genoemd zijn in onderstaande tabel:

SBI-code	bedrijfsactiviteit
581101	Uitgeverijen van boeken
581102	Databanken (geen webportals)
5813	Uitgeverijen van kranten
5814	Uitgeverijen van tijdschriften
5819	Overige uitgeverijen (niet van software)
591	Productie en distributie van films en televisieprogramma's
5911	Productie van films en televisieprogramma's
59111	Productie van films (geen televisiefilms)
59112	Productie van televisieprogramma's
5912	Facilitaire activiteiten voor film- en televisieproductie
591202	Exploitatie van televisiestudio's
591203	Facilitaire activiteiten voor film- en videoproductie
591204	Facilitaire activiteiten voor televisieproductie
591302	Distributie van televisieprogramma's
5920	Maken en uitgeven van geluidsopnamen
592001	Productie van radioprogramma's
592002	Productie van geluidsopnamen
592003	Exploitatie van radiostudio's
592004	Exploitatie van geluidstudio's (geen radio)
592009	Maken van geluidsopnamen en uitgeverijen van muziekopnamen (geen radio, geen exploitatie van geluidsopnamestudio's)
6010	Radio-omroepen
6020	Televisie-omroepen
611	Draadgebonden telecommunicatie
612	Draadloze telecommunicatie
6190	Overige telecommunicatie
6201	Ontwikkelen, produceren en uitgeven van software
6311	Gegevensverwerking, webhosting en aanverwante activiteiten
6321	Persagentschappen

- g. horecabedrijven in de categorieën horeca - 1, horeca - 2 en horeca - 3, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca';
- h. wonen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wonen';
- i. al dan niet gebouwde parkeervoorzieningen;
- j. groenvoorzieningen;
- k. water;
- l. ontsluitingswegen, voet- en fietspaden;

m. 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 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage en de bouwhoogte mogen niet meer dan het op de verbeelding aangegeven maximum-bebouwingspercentage en de op de verbeelding aangegeven maximale bouwhoogte bedragen, met dien verstande dat ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - hoogteaccent' de bouwhoogte van binnen maximaal 25% van het aanduidingsvlak niet meer dan 36 meter mag bedragen;
- c. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding dove gevel' mogen geluidsvoelige objecten uitsluitend worden gebouwd, indien de gevels, waarvan de geluidsbelasting hoger is dan de waarde die wettelijk als ten hoogste toelaatbaar wordt aangemerkt, als dove gevel worden uitgevoerd.

8.2.3 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.

8.3 Nadere eisen

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

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

8.4 Afwijken van de bouwregels

8.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

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

- a. sublid 8.2.2, onder b, voor een overschrijding van het toegestane bebouwingspercentage met maximaal het getal 10;
- b. sublid 8.2.2, onder b, ten behoeve van een overschrijding van de toegestane bouwhoogte met maximaal 4 meter
- c. sublid 8.2.2, onder c, mits de geluidsbelasting vanwege de wegen, het gezonede industrieterrein of de spoorweg van de gevel van geluidsgevoelige objecten niet meer bedraagt dan de voorkeursgrenswaarde of de door burgemeester en wethouders vastgestelde hogere grenswaarde.

8.4.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels met toepassing van sublid 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.

Artikel 9 Gemengd - 4

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 4' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven als bedoeld in de categorieën 1 tot en 3.2 van de bij dit plan behorende 'Staat van bedrijfsactiviteiten', met uitzondering van geluidszoneringplichtige en risicovolle inrichtingen;
- b. kantoren;
- c. zakelijke dienstverlening;
- d. maatschappelijke dienstverlening;
- e. sport;
- f. cultuur en ontspanning;
- g. horecabedrijven in de categorieën horeca - 1, horeca - 2 en horeca - 3, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan in rechtstreeks verband met en ondergeschikt aan de onder a tot en met e bedoelde functies;
- h. wegen, voet- en fietspaden;
- i. al dan niet gebouwde parkeervoorzieningen;
- j. groenvoorzieningen;
- k. water;
- l. additionele voorzieningen.

9.2 Uitwerkingsregels

Burgemeester en wethouders werken de in lid 9.1 omschreven bestemming uit met inachtneming van de volgende regels:

- a. het bepaalde in de artikelen 19, 20, 24, 25 en 27 blijft, tenzij hierna anders is vermeld, onverminderd van toepassing;
- b. de op de verbeelding aangegeven maximale bouwhoogte dient in acht te worden genomen, met dien verstande dat de bouwhoogte binnen maximaal 30% van het bestemmingsvlak niet meer dan 36 meter mag bedragen;
- c. de bouwhoogte van de bouwerken, geen gebouw zijnde, mag ten hoogste 6 meter bedragen;
- d. het uitwerkingsplan dient te voorzien in een parkzone langs het Oude Winschoterdiep, met dien verstande dat
 1. ten minste 20% van het bestemmingsvlak dient te worden ingericht voor groenvoorzieningen met de bijbehorende voet- en fietspaden;
 2. geen gebouwen mogen worden gebouwd binnen een strook van minimaal 15 meter, gemeten uit de oeverlijn van het Oude Winschoterdiep;
- e. bij de uitwerking dient rekening te worden gehouden met een ruimtereservering ten behoeve van
 1. een ecologische verbindingzone in noord-zuidrichting tussen de spoorlijn Groningen-Nieuweschans/Zwolle en het Oude Winschoterdiep;
 2. een verbindingspad van het Helperpark naar het parkgebied langs het Oude Winschoterdiep ten oosten van het kantoorgebouw Helperpark 300 tot en met 304 (bestemming 'Gemengd - 3');
- f. indien het uitwerkingsplan kwetsbare objecten of beperkte kwetsbare objecten toelaat en als gevolg daarvan het groepsrisico toeneemt, het groepsrisico bij het uitwerkingsplan dient te worden verantwoord;
- g. geluidsgevoelige objecten kunnen uitsluitend worden toegelaten indien de geluidsbelasting vanwege de wegen, het gezonede industrieterrein of de spoorweg van de gevel van geluidsgevoelige objecten niet meer bedraagt dan de voorkeursgrenswaarde of de door burgemeester en wethouders vastgestelde hogere grenswaarde;
- h. burgemeester en wethouders zijn bevoegd om bij de uitwerking te bepalen dat zij bij een omgevingsvergunning kunnen afwijken van de regels:
 1. ten behoeve van een overschrijding van de voorgeschreven maximale bouwhoogte met ten hoogste 4 meter, mits aan de grens- en richtwaarden voor externe veiligheid wordt voldaan;

2. ten behoeve van de bouw van geluidsgevoelige objecten, voor zover deze volgens het uitwerkingsplan niet rechtstreeks zijn toegelaten, mits de geluidsbelasting vanwege de wegen, het gezoneerde industrieterrein of de spoorweg van de gevel van geluidsgevoelige objecten niet meer bedraagt dan de voorkeursgrenswaarde of de door burgemeester en wethouders vastgestelde hogere grenswaarde;
3. ten behoeve van de vestiging van bedrijven, die in de 'Staat van bedrijfsactiviteiten' zijn opgenomen in een hogere categorie of daarin niet voorkomen, maar naar hun aard en invloed op de omgeving kunnen worden gelijkgesteld met de toegelaten categorieën, mits het niet betreft geluidzoneringsplichtige of risicovolle inrichtingen;
- i. burgemeester en wethouders zijn bevoegd om bij de uitwerking te bepalen dat zij nadere eisen kunnen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van de woonsituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

9.3 Voorlopig bouwverbod

Zolang en voorzover de in lid 9.2 bedoelde uitwerking niet in werking is getreden, mogen bouwwerken slechts worden gebouwd, mits het bouwplan in overeenstemming is met het ontwerp-uitwerkingsplan en de geluidsbelasting vanwege de wegen, het gezoneerde industrieterrein of de spoorweg van geluidsgevoelige objecten niet hoger is dan de voorkeursgrenswaarde of de door burgemeester en wethouders vastgesteld hogere grenswaarde.

Artikel 10 Gemengd - 5

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 5' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. zakelijke dienstverlening;
- c. maatschappelijke dienstverlening, met uitzondering van
 1. gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, zoals ziekenhuizen, bejaardenhuizen, verpleeghuizen, scholen, of gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen;
 2. geluidsgevoelige objecten;
- d. horecabedrijven in horeca - 1, horeca - 2 en horeca - 3 en detailhandel, met dien verstande dat deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend op de begane grond en het netto vloeroppervlak niet meer mag bedragen dan 150 m² per vestiging;
- e. voorzieningen ten behoeve van het openbaar vervoer;
- f. al dan niet gebouwde parkeervoorzieningen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. verblijfsgebied, voet- en fietspaden;
- i. additionele voorzieningen.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Algemene bouwregels

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

10.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte mag niet meer dan de op de verbeelding aangegeven maximale bouwhoogte bedragen.

10.2.3 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.

10.3 Nadere eisen

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

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

10.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 10.2.2, onder b, ten behoeve van een overschrijding van de toegestane bouwhoogte met maximaal 4 meter.

10.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.1, onder d, voor een overschrijding van het netto vloeroppervlak tot ten hoogste 300 m² per bedrijf.

10.6 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels met toepassing van lid 10.4 en lid 10.5 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.

Artikel 11 Groen

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bermen en beplantingen;
- c. waterlopen en waterpartijen;
- d. verblijfsgebied, voet- en fietspaden;
- e. sport en recreatieve voorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. een ondergrondse parkeergarage ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
- h. behoud en herstel van een cultuurhistorisch waardevolle keermuur ter plaatse van de 'specifieke vorm van gemengd - monumentale muur';
- i. de instandhouding van een aan zijn gebruik onttrokken hoogspanningsmast ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - voormalige hoogspanningsmast';
- j. additionele voorzieningen.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Algemene bouwregels

Er mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de in lid 11.1 genoemde doeleinden.

11.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen geldt dat de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van een ondergrondse parkeergarage mag niet meer bedragen dan 1,50 meter ten opzichte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

11.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

- a. de bouwhoogte van een mast, als bedoeld in lid 11.1, onder i, mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - voormalige hoogspanningsmast' niet meer dan 35 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag ten hoogste 6 meter bedragen.

11.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 11.2.2 ten behoeve van ondergeschikte bouwonderdelen van een ondergrondse parkeergarage, zoals trappenhuizen, vluchtwegen, ventilatieschachten en lichtkappen, mits de oppervlakte daarvan niet meer bedraagt dan 50 m² en de bouwhoogte niet meer dan 4 meter.

11.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.2.1 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 11.1 bedoelde gronden, daaronder mede begrepen dierenverblijven, mits de oppervlakte per gebouw maximaal 50 m² en de bouwhoogte maximaal 3 meter bedraagt.

11.5 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels met toepassing van sublid 11.3 en sublid 11.4 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.

Artikel 12 Verkeer

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, voet- en fietspaden;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. voorzieningen ten behoeve van het openbaar vervoer, zoals personeels- en wachtruimten en in rechtstreeks verband daarmee en daaraan ondergeschikt een horecabedrijf in de categorieën horeca - 1, horeca - 2 en horeca - 3 ter plaatse van de aanduiding 'openbaar vervoer';
- d. nutsvoorzieningen;
- e. bermen, taluds, groenvoorzieningen en waterlopen;
- f. terrassen ten behoeve van horecabedrijven;
- g. een standplaats voor straathandel, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - standplaats';
- h. behoud en herstel van een cultuurhistorisch waardevolle keermuur ter plaatse van de 'specifieke vorm van gemengd - monumentale muur';
- i. een reclamemast ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - reclamemast';
- j. additionele voorzieningen.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Algemene bouwregels

Er mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de in lid 12.1 genoemde doeleinden en met inachtneming van het volgende.

12.2.2 Gebouwen

Als gebouwen zijn uitsluitend toegestaan:

- a. gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen, mits de oppervlakte van een gebouw niet meer dan 25 m² en de bouwhoogte niet meer dan 4 meter bedraagt;
- b. gebouwen ten behoeve van de in lid 12. 1, onder c, bedoelde functie, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - openbaar vervoer', mits de oppervlakte niet meer dan 400 m² en de bouwhoogte niet meer dan 4 meter bedraagt.

12.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Als bouwwerken, geen gebouw zijnde, zijn uitsluitend toegestaan:

- a. overkappingen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - openbaar vervoer', mits de bouwhoogte niet meer dan 7 meter bedraagt ;
- b. een reclamemast ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - reclamemast', mits de bouwhoogte niet meer dan 37 meter bedraagt;
- c. overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mits de bouwhoogte niet meer dan 6 meter bedraagt.

12.3 Afwijken van de bouwregels

12.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

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

- a. sublid 12.2.2, onder b, ten aanzien van de maximale oppervlakte van gebouwen ten behoeve van het openbaar vervoer met ten hoogste 25%;
- b. sublid 12.2.2, onder b, ten aanzien van de maximale bouwhoogte met ten hoogste 4 meter;
- c. sublid 12.2.3 voor kunstwerken, zoals een viaduct of wegtunnel, mits de bouwhoogte niet meer dan 15 meter bedraagt;

- d. sublid 12.2.3 ten behoeve van een reclameverzamelpunt tot een bouwhoogte van maximaal 6 meter en met een breedte van maximaal 3 meter, onder de voorwaarde dat het aantal reclameverzamelpunten beperkt blijft tot één en het bouwwerk gesitueerd wordt bij de hoofdonthuizing van het bedrijventerrein;
- e. sublid 12.2.3., onder a, ten behoeve van een overschrijding van de toegestane bouwhoogte van overkappingen met ten hoogste 3 meter.

12.3.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in lid 12.3.1, 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.

Artikel 13 Verkeer - Railverkeer

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'verkeer - railverkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. spoorwegverkeer;
- b. groenvoorzieningen, bermen en waterlopen;
- c. additionele voorzieningen.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Algemene bouwregels

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

13.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

13.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 13.2.1 voor het bouwen van gebouwen ten dienste van de bestemming met een maximale bouwhoogte van 5 meter en een maximale oppervlakte van 30 m², mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 14 Verkeer - Verblijf

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'verkeer - verblijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verblijfsgebied;
- b. woonstraten;
- c. voet- en fietspaden;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen;
- g. terrassen ten behoeve van horecabedrijven;
- h. speelvoorzieningen;
- i. additionele voorzieningen.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Algemene bouwregels

Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 14.1 genoemde doeleinden.

14.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

Artikel 15 Water

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

15.2 Bouwregels

15.2.1 Algemene bouwregels

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

15.2.2 Gebouwen

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

15.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

15.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met een bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval het gebruik van gronden ten behoeve van ligplaatsen voor woon- en bedrijfsschepen gerekend.

Artikel 16 Wonen - 1

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 1' 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. additionele voorzieningen.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Algemene bouwregels

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

16.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte mag niet meer dan de op de verbeelding aangegeven maximale bouwhoogte bedragen;
- c. de voorgevel van het hoofdgebouw dient in de naar de weg gekeerde bouwgrens te worden gebouwd, met dien verstande dat indien het bouwvlak aan meerdere zijden aan een weg grenst, gebouwd dient te worden in de bouwgrens gelegen aan de weg, waarop de woning is georiënteerd;
- d. het hoofdgebouw dient aan één zijde in de zijdelingse perceelsgrens te worden gebouwd en aan de andere zijde ten minste 3,50 meter uit de zijdelingse perceelsgrens, met dien verstande dat de woningen niet zijdelings aaneen mogen worden gebouwd;
- e. de gebouwen dienen met een plat dak te worden afgedekt.

16.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. aangebouwde bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend aan de achtergevel van de hoofdmassa van de bebouwing worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. de maximale bouwhoogte 4 meter bedraagt;
 2. de maximale bouwhoogte niet hoger is dan 0,30 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
 3. de maximale diepte, gemeten vanuit (het verlengde van) de achtergevel van de hoofdmassa van de bebouwing, 4 meter bedraagt;
 4. de afstand tot de zij- en achtererfgrens, indien deze grenst aan het openbaar toegankelijk gebied, minimaal 1 meter bedraagt;
- b. vrijstaande bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend in achtererfgebied worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. de maximale bouwhoogte 3 meter bedraagt;
 2. de afstand tot de zij- en achtererfgrens, indien deze grenst aan het openbaar toegankelijk gebied, minimaal 1 meter bedraagt;
- c. door het hier bedoelde bouwen mag de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, in achtererfgebied maximaal 50 m² bedragen, met dien verstande dat achtererfgebied voor maximaal 50% mag zijn bebouwd.

16.2.4 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

- a. voor zover het niet erf- of perceelsafscheidings betreft mogen de bouwwerken, geen gebouw zijnde, uitsluitend in achtererfgebied worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidings mag voor (het verlengde van) de voorgevel maximaal 1 meter bedragen en achter (het verlengde van) de voorgevel maximaal 2 meter;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 4 meter bedragen;
- d. door het hier bedoelde bouwen mag de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, in achtererfgebied maximaal 50 m² bedragen, met dien verstande dat achtererfgebied voor maximaal 50% mag zijn bebouwd.

16.3 Nadere eisen

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

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

16.4 Afwijken van de bouwregels

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

- a. sublid 16.2.3, onder a, onder 3, voor het vergroten van de toegestane diepte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk, gemeten vanuit (het verlengde van) de achtergevel van de hoofdmassa van de bebouwing tot maximaal 5 meter;
- b. sublid 16.2.3, onder a, onder 3, voor het bouwen van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk achter een oorspronkelijk aangebouwd bijbehorend bouwwerk, met dien verstande dat:
 1. de maximale diepte achter het oorspronkelijk aangebouwd bijbehorende bouwwerk 4 meter bedraagt;
 2. de maximale breedte gelijk is aan de breedte van het oorspronkelijk aangebouwde bijbehorende bouwwerk;
- c. sublid 16.2.3, onder a, onder 4, voor het bouwen van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk tot op de erfrens;
- d. sublid 16.2.3, onder a, voor het oprichten van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk aan de zijgevel van de hoofdmassa van de bebouwing, met dien verstande dat:
 1. de maximale bouwhoogte 4 meter bedraagt;
 2. de maximale bouwhoogte niet hoger is dan 0,30 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
 3. de maximale breedte, gemeten vanuit (het verlengde van) de zijgevel van de hoofdmassa van de bebouwing, 4 meter bedraagt;
- e. sublid 16.2.3, onder b, onder 2, voor het bouwen van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk tot op de erfrens;
- f. sublid 16.2.3, onder b, voor het oprichten van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk op het voorerfgebied, met dien verstande dat:
 1. het vrijstaand bijbehorend bouwwerk achter (het verlengde van) de voorgevel moet zijn gesitueerd;
 2. de bouwhoogte maximaal 4 meter bedraagt;
 3. door het hier bedoelde bouwen mag de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, op het gehele perceel maximaal 70m² bedragen waarbij het deel van het voorerfgebied dat is gelegen achter (het verlengde van) de voorgevel voor maximaal 60% mag zijn bebouwd;

4. 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 100m² mag bedragen waarbij het deel van het voorerfgebied dat is gelegen achter (het verlengde van) de voorgevel voor maximaal 60% mag zijn bebouwd;
- g. sublid 16.2.3, onder c, voor vergroting van de totale oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, in achtererfgebied tot maximaal 70m² waarbij achtererfgebied voor maximaal 60% mag worden bebouwd;
- h. sublid 16.2.3, onder c, voor vergroting van de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, in achtererfgebied van vrijstaande woningen tot maximaal 100m² waarbij achtererfgebied voor maximaal 60% mag worden bebouwd.

16.5 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- b. het gebruik van aangebouwde bijbehorende bouwwerken voor zelfstandige bewoning;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een standplaats voor een woonwagen;
- d. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden beroep;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten, voor zover dit niet uitdrukkelijk op grond van lid 16.1 is toegestaan.

16.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

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

16.7 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels met toepassing van de leden 16.4 en 16.6 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.

Artikel 17 Wonen - 2

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 2' 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. additionele voorzieningen.

17.2 Bouwregels

17.2.1 Algemene bouwregels

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

17.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. er mogen uitsluitend aaneengebouwde woningen of woongebouwen worden gebouwd;
- c. de bouwhoogte mag niet meer dan de op de verbeelding aangegeven maximale bouwhoogte bedragen;
- d. de gebouwen dienen met een plat dak te worden afgedekt of met een kap met een dakhelling van maximaal 25°, tenzij de bestaande dakhelling meer bedraagt, in welk geval de bestaande dakhelling is toegestaan.

17.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. aangebouwde bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend aan de achtergevel van de hoofdmassa van de bebouwing worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. de maximale bouwhoogte 4 meter bedraagt;
 2. de maximale bouwhoogte niet hoger is dan 0,30 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
 3. de maximale diepte, gemeten vanuit (het verlengde van) de achtergevel van de hoofdmassa van de bebouwing, 4 meter bedraagt;
 4. de afstand tot de zij- en achtererfgrens, indien deze grenst aan het openbaar toegankelijk gebied, minimaal 1 meter bedraagt;
- b. vrijstaande bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend in achtererfgebied worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. de maximale bouwhoogte 3 meter bedraagt;
 2. de afstand tot de zij- en achtererfgrens, indien deze grenst aan het openbaar toegankelijk gebied, minimaal 1 meter bedraagt;
- c. door het hier bedoelde bouwen mag de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, in achtererfgebied maximaal 50 m² bedragen, met dien verstande dat achtererfgebied voor maximaal 50% mag zijn bebouwd.

17.2.4 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

- a. voor zover het niet erf- of perceelsafscheidings betrefft mogen de bouwwerken, geen gebouw zijnde, uitsluitend in achtererfgebied worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag voor (het verlengde van) de voorgevel maximaal 1 meter bedragen en achter (het verlengde van) de voorgevel maximaal 2 meter;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 4 meter bedragen;
- d. door het hier bedoelde bouwen mag de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, in achtererfgebied maximaal 50 m² bedragen, met dien verstande dat achtererfgebied voor maximaal 50% mag zijn bebouwd.

17.3 Nadere eisen

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

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

17.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. sublid 17.2.2, onder c, voor een overschrijding van de toegestane bouwhoogte met maximaal 4 meter, met dien verstande dat deze afwijkingsbevoegdheid niet mag worden toegepast ter plaatste van de 'specifieke bouwaanduiding - 2';
- b. sublid 17.2.3, onder a, onder 1, en a, onder 2, voor het vergroten van de toegestane bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk, echter uitsluitend ten behoeve van een kap en met dien verstande dat de goothoogte maximaal 4 meter mag bedragen;
- c. sublid 17.2.3, onder a, onder 3, voor het vergroten van de toegestane diepte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk, gemeten vanuit (het verlengde van) de achtergevel van de hoofdmassa van de bebouwing tot maximaal 5 meter;
- d. sublid 17.2.3, onder a, onder 3, voor het bouwen van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk achter een oorspronkelijk aangebouwd bijbehorend bouwwerk, met dien verstande dat:
 1. de maximale diepte achter het oorspronkelijk aangebouwd bijbehorende bouwwerk 4 meter bedraagt;
 2. de maximale breedte gelijk is aan de breedte van het oorspronkelijk aangebouwde bijbehorende bouwwerk;
- e. sublid 17.2.3, onder a, onder 4, voor het bouwen van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk tot op de erfrens;
- f. sublid 17.2.3, onder a, voor het oprichten van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk aan de zijgevel van de hoofdmassa van de bebouwing, met dien verstande dat:
 1. de maximale goothoogte 4 meter bedraagt;
 2. de maximale bouwhoogte niet hoger is dan 0,30 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
 3. de maximale breedte, gemeten vanuit (het verlengde van) de zijgevel van de hoofdmassa van de bebouwing, 4 meter bedraagt;
 4. in afwijking van het bepaalde onder 2 een kap is toegestaan;
- g. sublid 17.2.3, onder b, onder 1, voor het vergroten van de toegestane bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk tot maximaal 4,50 meter, echter uitsluitend ten behoeve van een kap;

- h. sublid 17.2.3, onder b, onder 2, voor het bouwen van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk tot op de erfgrans;
- i. sublid 17.2.3, onder b, voor het oprichten van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk op het voorerfgebied, met dien verstande dat:
 - 1. het vrijstaand bijbehorend bouwwerk achter (het verlengde van) de voorgevel moet zijn gesitueerd;
 - 2. de goothoogte maximaal 3 meter bedraagt;
 - 3. de bouwhoogte maximaal 4,50 meter bedraagt, echter uitsluitend ten behoeve van een kap;
 - 4. door het hier bedoelde bouwen mag de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, op het gehele perceel maximaal 70m² bedragen waarbij het deel van het voorerfgebied dat is gelegen achter (het verlengde van) de voorgevel voor maximaal 60% mag zijn bebouwd;
 - 5. voor vrijstaande woningen geldt dat door het hier bedoelde bouwen de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, op het gehele perceel maximaal 100m² mag bedragen waarbij het deel van het voorerfgebied dat is gelegen achter (het verlengde van) de voorgevel voor maximaal 60% mag zijn bebouwd;
- j. sublid 17.2.3, onder c, voor vergroting van de totale oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, in achtererfgebied tot maximaal 70m² waarbij achtererfgebied voor maximaal 60% mag worden bebouwd;
- k. sublid 17.2.3, onder c, voor vergroting van de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, in achtererfgebied van vrijstaande woningen tot maximaal 100m² waarbij achtererfgebied voor maximaal 60% mag worden bebouwd.

17.5 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- b. het gebruik van bijbehorende bouwwerken voor zelfstandige bewoning;
- c. het gebruik gronden en bouwwerken ten behoeve van een standplaats voor een woonwagen;
- d. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden beroep;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten, voor zover dit niet uitdrukkelijk op grond van lid 17.1 is toegestaan.

17.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 17.5, onder d, voor het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden beroep tot een maximum van 70 m²;
- b. het bepaalde in lid 17.5, onder e, voor het gebruik van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit tot een maximum van 70 m² en voor zover voorkomend op de bij dit plan behorende 'Staat van bedrijfsactiviteiten wonen - werken'.

17.7 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels met toepassing van de leden 17.4 en 17.6 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.

Artikel 18 Wonen - 3

18.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wonen;
- b. woon-werkcombinaties;
- c. bijzondere vormen van huisvesting, zoals begeleid wonen en kamerverhuur;
- d. logies met ontbijt, met dien verstande dat deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en ten dienste van deze functie maximaal twee (slaap)kamers voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt;
- e. kantoren, zakelijke maatschappelijke dienstverlening, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening';
- f. parkeervoorzieningen;
- g. additionele voorzieningen.

18.2 Bouwregels

18.2.1 Algemene bouwregels

Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 18.1 genoemde doeleinden.

18.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte mag niet meer dan de op de verbeelding aangegeven maximale bouwhoogte bedragen.

18.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

- a. voorzover het niet erf- of perceelsafscheidings betrefft mogen de bouwwerken, geen gebouw zijnde, uitsluitend op het achtererf worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidings mag op het voorerf maximaal 1 meter bedragen en op het zij- en achtererf maximaal 2 meter;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 6 meter bedragen;
- d. door het hier bedoelde bouwen mag de totale oppervlakte van bebouwing op het achtererf maximaal 50 m² bedragen, en mag het achtererf voor maximaal 50% zijn bebouwd.

18.3 Nadere eisen

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

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

18.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een standplaats voor een woonwagen; ;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten, voor zover dit niet uitdrukkelijk op grond van lid 18.1 is toegestaan.

Artikel 19 Leiding - Gas

19.1 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.

19.2 Bouwregels

19.2.1 Algemene bouwregels

Op de in lid 19.1 bedoelde gronden mag, in afwijking van de regels van de andere bij dit plan aangewezen bestemmingen, uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de in dit lid genoemde doeleinden.

19.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter.

19.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 19.2.1 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.

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

19.4.1 Vergunningplicht

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

- a. het aanbrengen van diepwortelende beplanting 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.

19.4.2 Uitzondering van de vergunningplicht

Het in sublid 19.4.1 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 belemmeringsstrook 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.

19.4.3 Voorwaarden voor vergunningverlening

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of van 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 20 Leiding - Hoogspanning

20.1 Bestemmingsomschrijving

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

20.2 Bouwregels

20.2.1 Algemene bouwregels

Op de in lid 20.1 bedoelde gronden mag, in afwijking van de regels van de andere bij dit plan aangewezen bestemmingen, uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de in dit lid genoemde doeleinden.

20.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter.

20.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 20.2.1 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.

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

20.4.1 Vergunningplicht

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

- a. het aanbrengen 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 groundbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diep ploegen, 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.

20.4.2 Uitzondering van de vergunningplicht

Het in sublid 20.4.1 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 belemmeringsstrook 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.

20.4.3 Voorwaarden voor vergunningverlening

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van 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 hoogspanningsleiding.

Artikel 21 Leiding - Hoogspanningsverbinding

21.1 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.

21.2 Bouwregels

21.2.1 Algemene bouwregels

Op de in lid 21.1 bedoelde gronden mag, in afwijking van de regels van de andere bij dit plan aangewezen bestemmingen, uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de in dit lid genoemde doeleinden.

21.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan:

- a. voor zover het betreft hoogspanningsmasten: 55 meter;
- b. voor zover het betreft overige bouwwerken, geen gebouw zijnde: 3 meter.

21.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 21.2.1 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 22 Leiding - Riool

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de aanleg, de instandhouding en bescherming van ondergrondse rioolleidingen.

22.2 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 rioolleiding tot een maximale bouwhoogte van 3 meter.

22.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 22.2 ten behoeve van de bouw van bouwwerken overeenkomstig de regels van de andere bij dit plan aangewezen bestemmingen, mits geen onevenredig afbreuk wordt gedaan aan het veilig en doelmatig functioneren van de rioolleiding en voorafgaand overleg met de leidingbeheerder heeft plaatsgevonden.

Artikel 23 Waarde - Archeologie 1

23.1 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.

23.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken met een grotere oppervlakte dan 50m² en een grotere diepte dan 0,40 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.

23.3 Afwijken van de bouwregels

23.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 23.2 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.

23.3.2 Voorwaarden voor afwijken

Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn om aan de in sublid 23.3.1 genoemde vergunning voorwaarden te verbinden wordt een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg om advies gevraagd.

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

23.4.1 Vergunningplicht

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

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

23.4.2 Uitzondering van de vergunningplicht

Het in sublid 23.4.1 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 van ten hoogste 50 m² en een diepte van ten hoogste 0,40 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.

23.4.3 Voorwaarden voor vergunningverlening

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

- a. de archeologische waarde van het terrein, dat blijktens 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.

23.5 Wijzigingsbevoegdheid

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

Artikel 24 Waarde - Archeologie 2

24.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, naast het bepaalde in de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, bestemd voor het behoud van archeologische waarden.

24.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken met een grotere oppervlakte dan 500m² en een grotere diepte dan 2 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.

24.3 Afwijken van de bouwregels

24.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 24.2 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.

24.3.2 Voorwaarden voor afwijken

Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn om aan de in sublid 24.3.1 genoemde vergunning voorwaarden te verbinden wordt een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg om advies gevraagd.

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

24.4.1 Vergunningplicht

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

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

24.4.2 Uitzondering van de vergunningplicht

Het in sublid 24.4.1 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 van ten hoogste 200 m² en een diepte van ten hoogste 2 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.

24.4.3 Voorwaarden voor vergunningverlening

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

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

24.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' van de verbeelding te verwijderen indien op basis van archeologisch onderzoek door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Artikel 25 Waterstaat - Waterkering

25.1 Bestemmingsomschrijving

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

25.2 Bouwregels

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

25.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 25.2 ten behoeve van de bouw van bouwwerken overeenkomstig de regels van de andere bij dit plan aangewezen bestemmingen, mits geen onevenredig afbreuk wordt gedaan aan het veilig en doelmatig functioneren van de waterkering en voorafgaand overleg met de waterbeheerder heeft plaatsgevonden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 26 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 27 Algemene aanduidingsregels

27.1 Geluidzone - industrie

27.1.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' zijn, naast het bepaalde in de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, bestemd voor een zone als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder.

27.1.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde in de overige bestemmingsregels mogen ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' geen geluidsgevoelige objecten worden gebouwd, tenzij deze bij of krachtens de regels van de daar voorkomende bestemming(en) zijn toegestaan.

27.1.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met een bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van niet-geluidsgevoelige objecten als geluidsgevoelig object, tenzij deze bij of krachtens de regels van de ter plaatse voorkomende bestemming(en) zijn toegestaan.

27.1.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat:

- a. de aanduiding 'geluidzone - industrie' wordt verwijderd, mits geen geluidszoneringsplichtige inrichtingen meer aanwezig dan wel toegestaan zijn;
- b. de aanduiding 'geluidzone - industrie' wordt gewijzigd, mits de geluidsbelasting vanwege een industrieterrein van de gevels van een geluidsgevoelig object niet hoger zal zijn dan de voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde.

27.2 Magneetveldzone

27.2.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'magneetveldzone' zijn, naast het bepaalde in de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, bestemd voor de magneetveldzone van bovengrondse hoogspanningslijnen.

27.2.2 Bouwregels

- a. In afwijking van het bepaalde in de overige bestemmingsregels mogen ter plaatse van de aanduiding 'magneetveldzone' geen stralingsgevoelige objecten worden gebouwd.
- b. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op gronden met de bestemming 'Bedrijventerrein' met de nadere aanduiding 'onderwijs', voor zover het betreft:
 1. verblijfsruimten, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan, in aanbouw zijn of kunnen worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde omgevingsvergunning;
 2. functieruimten.

27.2.3 Specifieke gebruiksregels

- a. Tot een gebruik in strijd met een bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gebouwen ten behoeve van stralingsgevoelige objecten.
- b. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op gronden met de bestemming 'Bedrijventerrein' met de nadere aanduiding 'onderwijs', voor zover het betreft:

1. verblijfsruimten, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan, in aanbouw zijn of kunnen worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde omgevingsvergunning;
2. functieruimten.

27.3 Plasbrandaandachtsgebied

27.3.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'plasbrandaandachtsgebied' zijn, naast het bepaalde in de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, bestemd voor een zone langs een transportroute waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd, waarin bij realisering van kwetsbare objecten rekening dient te worden gehouden met de effecten van een plasbrand.

27.3.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde in de overige bestemmingsregels mogen ter plaatse van de aanduiding 'plasbrandaandachtsgebied' geen objecten voor langdurig verblijf van groepen verminderd zelfredzame personen worden gebouwd.

27.3.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met een bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gebouwen als object voor langdurig verblijf van groepen verminderd zelfredzame personen .

Artikel 28 Algemene bouwregels

28.1 Woningsplitsing

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

28.2 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 28.1 mits:

- a. de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140 m², en
- b. de gebruiksoppervlakte als bedoeld in NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50 m².

28.3 Specifieke gebruiksregels

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

28.4 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 28.3, indien de gebruiksoppervlakte woonfunctie van een bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140 m², met dien verstande dat de gebruiksoppervlakte als bedoeld in NEN 2580 van een zelfstandige woning niet kleiner mag zijn dan 50 m².

28.5 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels met toepassing van de leden 28.2 en 28.4 is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

Artikel 29 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.

Artikel 30 Algemene afwijkingsbevoegdheid

30.1 Afwijkingsbevoegdheid

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

- a. van de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot maximaal 10% van die maten, afmetingen en percentages en/of van de bij recht in de regels en/of op de verbeelding gegeven maten en afmetingen tot maximaal 1 meter;
- b. voor aanpassing in geringe mate van het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. voor overschrijding van de bouw- en/of maatvoeringsgrenzen:
 1. indien een meetverschil of de situatie ter plekke daartoe aanleiding geeft;
 2. ten behoeve van stoepen, toegangen, portieken, hellingbanen, buitentrappen, terrassen, erkers, balkons, luifels, hijsinrichtingen, lift- en trappenhuizen alsmede naar de aard vergelijkbare delen van bouwwerken;
- d. voor overschrijding van de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en buitentrappen, mits:
 1. de oppervlakte van de vergroting maximaal 25 m² bedraagt;
 2. deze bouwhoogte met maximaal 25% wordt overschreden;
- e. voor het oprichten van kleine, niet voor bewoning bestemde, gebouwtjes voor zakelijke doeleinden, zoals kiosken en naar aard en omvang daarmee gelijk te stellen gebouwtjes, met een maximale inhoud van 50 m³;
- f. voor het oprichten van bouwwerken van openbaar nut en voor duurzame energieopwekking, zoalsabri's, telefooncellen, transformatorhuisjes, gasreducerstations, pompgebouwen voor warmte-koudeopslag en daarmee gelijk te stellen bouwwerken met een maximale inhoud van 200 m³;
- g. voor het oprichten van containers voor het inzamelen van huishoudelijke afvalstoffen, als bedoeld in artikel 1.1., eerste lid, Wet milieubeheer, met een maximale inhoud van 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.

30.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels met toepassing van lid 30.1 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 31 Overgangsrecht

31.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

31.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 32 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan Europapark 2013.

Bijlagen

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten

SBI-code	SBI-code 2008	nr.	omschrijving	cat.
01	01	-	landbouw en dienstverlening t.b.v. de landbouw	
014	016	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m ²	2
014	016	3	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. > 500 m ²	3.1
15	10, 11	-	vervaardiging van voedingsmiddelen en dranken	
151	101, 102	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:	
151	101, 102	1	- slachterijen en pluimveeslachterijen	3.2
151	101	3	- bewerkingsinrichting van darmen en vleesafval	4.2
151	101	4	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. > 1000 m ²	3.2
151	101	5	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 1000 m ²	3.1
151	101	6	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 200 m ²	3.1
151	101, 102	7	- loonslachterijen	3.1
151	108	8	- vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant-en-klaar-maaltijden met p.o. < 2.000 m ²	3.1
152	102	0	Visverwerkingsbedrijven:	
152	102	2	- conserveren	4.1
152	102	3	- roken	4.2
152	102	4	- verwerken anderszins: p.o. > 1000 m ²	4.2
152	102	5	- verwerken anderszins: p.o. <= 1000 m ²	3.2
152	102	6	- verwerken anderszins: p.o. <= 300 m ²	3.1
1531	1031	0	Aardappelproducten fabrieken:	
1531	1031	1	- vervaardiging van aardappelproducten	4.2
1531	1031	2	- vervaardiging van snacks met p.o. < 2.000 m ²	3.1
1532, 1533	1032, 1039	0	Groente- en fruitconservenfabrieken:	
1532, 1533	1032, 1039	1	- jam	3.2
1532, 1533	1032, 1039	2	- groente algemeen	3.2
1532, 1533	1032, 1039	3	- met koolsoorten	3.2
1532, 1533	1032, 1039	4	- met drogerijen	4.2
1532, 1533	1032, 1039	5	- met uienconservering (zoutinleggerij)	4.2
1541	104101	0	Vervaardiging van ruwe plantaardige en dierlijke oliën en vetten:	
1541	104101	1	- p.c. < 250.000 t/j	4.1
1541	104101	2	- p.c. >= 250.000 t/j	4.2
1542	104102	0	Raffinage van plantaardige en dierlijke oliën en vetten:	
1542	104102	1	- p.c. < 250.000 t/j	4.1
1542	104102	2	- p.c. >= 250.000 t/j	4.2
1543	1042	0	Margarinefabrieken:	
1543	1042	1	- p.c. < 250.000 t/j	4.1
1543	1042	2	- p.c. >= 250.000 t/j	4.2
1551	1052	0	Zuivelproducten fabrieken:	
1551	1051	3	- melkproducten fabrieken v.c. < 55.000 t/j	3.2
1551	1051	4	- melkproducten fabrieken v.c. >= 55.000 t/j	4.2
1551	1051	5	- overige zuivelproducten fabrieken	4.2
1552	1052	1	Consumptie-ijsfabrieken: p.o. > 200 m ²	3.2
1552	1052	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m ²	2
1561	1061	0	Meelfabrieken:	
1561	1061	1	- p.c. >= 500 t/u	4.2
1561	1061	2	- p.c. < 500 t/u	4.1
1561	1061		Grutterswarenfabrieken	4.1

SBI-code	SBI-code 2008	nr.	omschrijving	cat.	
1562	1062	0	Zetmeelfabrieken:		
1562	1062	1	- p.c. < 10 t/u	4.1	
1562	1062	2	- p.c. >= 10 t/u	4.2	Z
1571	1091	0	Veevoerfabrieken:		
1571	1091	3	- drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoeder) cap. < 10 t/u water	4.2	
1571	1091	5	- mengvoeder, p.c. < 100 t/u	4.1	
1571	1091	6	- mengvoeder, p.c. >= 100 t/u	4.2	Z
1572	1092		Vervaardiging van voer voor huisdieren	4.1	
1581	1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:		
1581	1071	1	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	2	
1581	1071	2	- v.c. >= 7500 kg meel/week	3.2	
1582	1072		Banket, biscuit- en koekfabrieken	3.2	
1583	1081	0	Suikerfabrieken:		
1583	1081	1	- v.c. < 2.500 t/j	5.1	
1583	1081	2	- v.c. >= 2.500 t/j	5.3	Z
1584	10821	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:		
1584	10821	2	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 2.000 m ²	3.2	
1584	10821	4	- Suikerwerkfabrieken met suiker branden	4.2	
1584	10821	5	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. > 200 m ²	3.2	
1585	1073		Deegwarenfabrieken	3.1	
1586	1083	0	Koffiebranderijen en theepakkerijen:		
1586	1083	2	- theepakkerijen	3.2	
1587	108401		Vervaardiging van azijn, specerijen en kruiden	4.1	
1589	1089		Vervaardiging van overige voedingsmiddelen	4.1	
1589.1	1089		Bakkerijgrondstoffenfabrieken	4.1	
1589.2	1089	0	Soep- en soeparomafabrieken:		
1589.2	1089	1	- zonder poederdrogen	3.2	
1589.2	1089	2	- met poederdrogen	4.2	
1589.2	1089		Bakmeel- en puddingpoederfabrieken	4.1	
1591	110101		Destilleerderijen en likeurstokerijen	4.2	
1592	110102	0	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:		
1592	110102	1	- p.c. < 5.000 t/j	4.1	
1592	110102	2	- p.c. >= 5.000 t/j	4.2	
1596	1105		Bierbrouwerijen	4.2	
1597	1106		Mouterijen	4.2	
1598	1107		Mineraalwater- en frisdrankfabrieken	3.2	
16	12	-	verwerking van tabak		
160	120		Tabakverwerkende industrie	4.1	
17	13	-	vervaardiging van textiel		
171	131		Bewerken en spinnen van textielvezels	3.2	
172	132	0	Weven van textiel:		
172	132	1	- aantal weefgetouwen < 50	3.2	
172	132	2	- aantal weefgetouwen >= 50	4.2	Z
173	133		Textielveredelingsbedrijven	3.1	
174, 175	139		Vervaardiging van textielwaren	3.1	
1751	1393		Tapijt-, kokos- en vloermattenfabrieken	4.1	
176, 177	139, 143		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	3.1	
18	14	-	vervaardiging van kleding; bereiden en verven van		

SBI-code	SBI-code 2008	nr.	omschrijving	cat.	
			bont		
181	141		Vervaardiging kleding van leer	3.1	
183	142, 151		Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	3.1	
19	15	-	vervaardiging van leer en lederwaren (excl. kleding)		
191	151, 152		Lederfabrieken	4.2	
192	151		Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	3.1	
193	152		Schoenenfabrieken	3.1	
20	16	-	houtindustrie en vervaardiging artikelen van hout, riet, kurk e.d.		
2010.1	16101		Houtzagerijen	3.2	
2010.2	16102	0	Houtconserveringsbedrijven:		
2010.2	16102	1	- met creosootolie	4.1	
2010.2	16102	2	- met zoutoplossingen	3.1	
202	1621		Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	3.2	
203, 204, 205	162	0	Timmerwerf fabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	3.2	
203, 204, 205	162	1	Timmerwerf fabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m2	3.1	
21	17	-	vervaardiging van papier, karton en papier- en kartonwaren		
2111	1711		Vervaardiging van pulp	4.1	
2112	1712	0	Papier- en kartonfabrieken:		
2112	1712	1	- p.c. < 3 t/u	3.1	
2112	1712	2	- p.c. 3 - 15 t/u	4.1	Z
2112	1712	3	- p.c. >= 15 t/u	4.2	Z
212	172		Papier- en kartonwarenfabrieken	3.2	
2121.2	17212	0	Golfkartonfabrieken:		
2121.2	17212	1	- p.c. < 3 t/u	3.2	
2121.2	17212	2	- p.c. >= 3 t/u	4.1	Z
22	58	-	uitgeverijen, drukkerijen en reproductie van opgenomen media		
2221	1811		Drukkerijen van dagbladen	3.2	
2222	1812		Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	3.2	
23	19	-	aardolie-/steenkoolverwerk. ind.		
2320.2	19202	A	Smeeroliën- en vettenfabrieken	3.2	
2320.2	19202	B	Recyclingbedrijven voor afgewerkte olie	4.2	
2320.2	19202	C	Aardolieproductenfabrieken n.e.g.	4.2	
24	20	-	vervaardiging van chemische producten		
2411	2011	0	Vervaardiging van industriële gassen:		
2412	2012		Kleur- en verfstoffenfabrieken	4.1	
2413	2012	0	Anorg. chemische grondstoffenfabrieken:		
2413	2012	1	- niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	4.2	
2414.1	20141	A0	Organ. chemische grondstoffenfabrieken:		
2414.1	20141	A1	- niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	4.2	
2414.1	20141	B0	Methanol fabrieken:		
2414.1	20141	B1	- p.c. < 100.000 t/j	4.1	
2414.1	20141	B2	- p.c. >= 100.000 t/j	4.2	Z
2414.2	20149	0	Vetzuren en alkanolenfabrieken (niet synth.):		
2414.2	20149	1	- p.c. < 50.000 t/j	4.2	

SBI-code	SBI-code 2008	nr.	omschrijving	cat.	
242	202	0	Landbouwchemicaliënfabrieken:		
243	203		Verf, lak en vernisfabrieken	4.2	
2441	2120	0	Farmaceutische grondstoffenfabrieken:		
2441	2110	1	- p.c. < 1.000 t/j	4.2	
2442	2120	0	Farmaceutische productenfabrieken:		
2442	2120	1	- formulering en afvullen geneesmiddelen	3.1	
2451	2041		Zeep-, was- en reinigingsmiddelenfabrieken	4.2	
2452	2042		Parfumerie- en cosmeticafabrieken	4.2	
2462	2052	0	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:		
2462	2052	1	- zonder dierlijke grondstoffen	3.2	
2464	205902		Fotochemische productenfabrieken	3.2	
2466	205903	A	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	3.1	
2466	205903	B	Overige chemische productenfabrieken n.e.g.	4.1	
247	2060		Kunstmatige synthetische garen- en vezelfabrieken	4.2	
25	22	-	vervaardiging van producten van rubber en kunststof		
2511	221101		Rubberbandenfabrieken	4.2	
2512	221102	0	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:		
2512	221102	1	- vloeropp. < 100 m2	3.1	
2512	221102	2	- vloeropp. >= 100 m2	4.1	
2513	2219		Rubber-artikelenfabrieken	3.2	
252	222	0	Kunststofverwerkende bedrijven:		
252	222	1	- zonder fenolharsen	4.1	
252	222	2	- met fenolharsen	4.2	
252	222	3	- productie van verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouwmaterialen	3.1	
26	23	-	vervaardiging van glas, aardewerk, cement-, kalk- en gipsproducten		
261	231	0	Glasfabrieken:		
261	231	1	- glas en glasproducten, p.c. < 5.000 t/j	3.2	
261	231	2	- glas en glasproducten, p.c. >= 5.000 t/j	4.2	Z
261	231	3	- glaswol en glasvezels, p.c.< 5.000 t/j	4.2	
2615	231		Glasbewerkingsbedrijven	3.1	
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:		
262, 263	232, 234	2	- vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW	3.2	
264	233	A	Baksteen en baksteenelementenfabrieken	4.1	
264	233	B	Dakpannenfabrieken	4.1	
2651	2351	0	Cementfabrieken:		
2652	235201	0	Kalkfabrieken:		
2652	235201	1	- p.c. < 100.000 t/j	4.1	
2653	235202	0	Gipsfabrieken:		
2653	235202	1	- p.c. < 100.000 t/j	4.1	
2661.1	23611	0	Betonwarenfabrieken:		
2661.1	23611	1	- zonder persen, triltafels en bekistingtrille	4.1	
2661.1	23611	2	- met persen, triltafels of bekistingtrillers, p.c. < 100 t/d	4.2	
2661.2	23612	0	Kalkzandsteenfabrieken:		
2661.2	23612	1	- p.c. < 100.000 t/j	3.2	
2661.2	23612	2	- p.c. >= 100.000 t/j	4.2	Z
2662	2362		Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken	3.2	
2663, 2664	2363, 2364	0	Betonmortelcentrales:		
2663, 2664	2363, 2364	1	- p.c. < 100 t/u	3.2	
2663, 2664	2363, 2364	2	- p.c. >= 100 t/u	4.2	Z
2665, 2666	2365, 2369	0	Vervaardiging van producten van beton, (vezel)cement en gips:		

SBI-code	SBI-code 2008	nr.	omschrijving	cat.	
2665, 2666	2365, 2369	1	- p.c. < 100 t/d	3.2	
2665, 2666	2365, 2369	2	- p.c. >= 100 t/d	4.2	Z
267	237	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:		
267	237	1	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. > 2.000 m ²	3.2	
267	237	2	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. <= 2.000 m ²	3.1	
267	237	3	- met breken, zeven of drogen, v.c. < 100.000 t/j	4.2	
2681	2391		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	3.1	
2682	2399	A0	Bitumineuze materialenfabrieken:		
2682	2399	A1	- p.c. < 100 t/u	4.2	
2682	2399	B0	Isolatiematerialenfabrieken (excl. glaswol):		
2682	2399	B1	- steenwol, p.c. >= 5.000 t/j	4.2	Z
2682	2399	B2	- overige isolatiematerialen	4.1	
2682	2399	C	Minerale produktenfabrieken n.e.g.	3.2	
2682	2399	D0	Asfaltcentrales: p.c.< 100 ton/uur	4.1	
2682	2399	D1	- asfaltcentrales, p.c. >= 100 ton/uur	4.2	Z
27	24	-	vervaardiging van metalen		
272	241	0	IJzeren- en stalenbuizenfabrieken:		
273	243	0	Draadtrekkerijen, koudbandwalsen en profielzetterijen:		
273	243	1	- p.o. < 2.000 m ²	4.2	
274	244	A0	Non-ferro-metaalfabrieken:		
274	244	A1	- p.c. < 1.000 t/j	4.2	
274	244	B0	Non-ferro-metaalwalsen, -trekkerijen e.d.:		
2751, 2752	2451, 2452	0	IJzer- en staalgieterijen/ -smelterijen:		
2751, 2752	2451, 2452	1	- p.c. < 4.000 t/j	4.2	
2753, 2754	2453, 2454	0	Non-ferro-metaalgieterijen/ -smelterijen:		
2753, 2754	2453, 2454	1	- p.c. < 4.000 t/j	4.2	
28	25, 31	-	vervaard. en reparatie van produkten van metaal (excl. mach./transportmidd.)		
281	251, 331	0	Constructiewerkplaatsen:		
281	251, 331	1	- gesloten gebouw	3.2	
281	251, 331	1a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m ²	3.1	
281	251, 331	2	- in open lucht, p.o. < 2.000 m ²	4.1	
281	251, 331	3	- in open lucht, p.o. >= 2.000 m ²	4.2	Z
2821	2529, 3311	0	Tank- en reservoirbouwbedrijven:		
2821	2529, 3311	1	- p.o. < 2.000 m ²	4.2	
2822, 2830	2521, 2530, 3311		Vervaardiging van verwarmingsketels, radiatoren en stoomketels	4.1	
284	255, 331	A	Stamp-, pers-, dieptrek- en forceerbedrijven	4.1	
284	255, 331	B	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.	3.2	
284	255, 331	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m ²	3.1	
2851	2561, 3311	0	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:		
2851	2561, 3311	1	- algemeen	3.2	
2851	2561, 3311	10	- stralen	4.1	
2851	2561, 3311	11	- metaalharderen	3.2	
2851	2561, 3311	12	- lakspuiten en moffelen	3.2	
2851	2561, 3311	2	- scoperen (opsputten van zink)	3.2	
2851	2561, 3311	3	- thermisch verzinken	3.2	
2851	2561, 3311	4	- thermisch vertinnen	3.2	
2851	2561, 3311	5	- mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten)	3.2	
2851	2561,3311	6	- anodiseren, eloxeren	3.2	
2851	2561, 3311	7	- chemische oppervlaktebehandeling	3.2	
2851	2561, 3311	8	- emailleren	3.2	

SBI-code	SBI-code 2008	nr.	omschrijving	cat.	
2851	2561, 3311	9	- galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen ed)	3.2	
2852	2562, 3311	1	Overige metaalbewerkende industrie	3.2	
2852	2562, 3311	2	Overige metaalbewerkende industrie, in pandig, p.o. <200m2	3.1	
287	259, 331	A0	Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:		
287	259, 331	A1	- p.o. < 2.000 m2	4.1	
287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.	3.2	
287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; in pandig, p.o. <200 m2	3.1	
29	27, 28, 33	-	vervaardiging van machines en apparaten		
29	27, 28, 33	0	Machine- en apparatenfabrieken incl. reparatie:		
29	27, 28, 33	1	- p.o. < 2.000 m2	3.2	
29	27, 28, 33	2	- p.o. >= 2.000 m2	4.1	
29	28, 33	3	- met proefdraaien verbrandingsmotoren >= 1 MW	4.2	Z
30	26, 28, 33	-	vervaardiging van kantoormachines en computers		
30	26, 28, 33	A	Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie	2	
31	26, 27, 33	-	vervaardiging van over. elektr. machines, apparaten en benodigd.		
311	271, 331		Elektromotoren- en generatorenfabrieken incl. reparatie	4.1	
312	271, 273		Schakel- en installatiemateriaalfabrieken	4.1	
313	273		Elektrische draad- en kabelfabrieken	4.1	
314	272		Accumulatoren- en batterijenfabrieken	3.2	
315	274		Lampenfabrieken	4.2	
32	26, 33	-	vervaardiging van audio-, video-, telecom-apparaten en -benodigd		
321 t/m 323	261, 263, 264, 331		Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d.	3.1	
3210	2612		Fabrieken voor gedrukte bedrading	3.1	
33	26, 32, 33	-	vervaardiging van medische en optische apparaten en instrumenten		
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	2	
34	29	-			
34	29		vervaardiging van auto's, aanhangwagens en opleggers		
341	291	0	Autofabrieken en assemblagebedrijven		
341	291	1	- p.o. < 10.000 m2	4.1	
341	291	2	- p.o. >= 10.000 m2	4.2	Z
3420.1	29201		Carrosseriefabrieken	4.1	
3420.2	29202		Aanhangwagen- en opleggerfabrieken	4.1	
343	293		Auto-onderdelenfabrieken	3.2	
35	30	-	vervaardiging van transportmiddelen (excl. auto's, aanhangwagens)		
351	301, 3315	0	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:		
351	301, 3315	1	- houten schepen	3.1	
351	301, 3315	2	- kunststof schepen	3.2	
351	301, 3315	3	- metalen schepen < 25 m	4.1	
352	302, 317	0	Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen:		

SBI-code	SBI-code 2008	nr.	omschrijving	cat.	
352	302, 317	1	- algemeen	3.2	
352	302, 317	2	- met proefdraaien van verbrandingsmotoren >= 1 MW	4.2	Z
353	303,3316	0	Vliegtuigbouw en -reparatiebedrijven:		
353	303, 3316	1	- zonder proefdraaien motoren	4.1	
354	309		Rijwiel- en motorrijwiefabrieken	3.2	
355	3099		Transportmiddelenindustrie n.e.g.	3.2	
36	31	-	vervaardiging van meubels en overige goederen n.e.g.		
361	310	1	Meubelfabrieken	3.2	
361	9524	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m2	1	
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	2	
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	2	
364	323		Sportartikelenfabrieken	3.1	
365	324		Speelgoedartikelenfabrieken	3.1	
3663.1	32991		Sociale werkvoorziening	2	
3663.2	32999		Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	3.1	
37	38	-			
37	38	-	voorbereiding tot recycling		
372	383202	A0	Puinbrekerijen en -malerijen:		
372	383202	A1	- v.c. < 100.000 t/j	4.2	
372	383202	B	Rubberregeneratiebedrijven	4.2	
372	383202	C	Afvalscheidingsinstallaties	4.2	
40	35	-	productie en distrib. van stroom, aardgas, stoom en warm water		
40	35	A0	Elektriciteitsproductiebedrijven (electrisch vermogen >= 50 MWe)		
40	35	A1	- kolengestookt (incl. meestook biomassa), thermisch vermogen > 75 MWth	5.2	Z
40	35	A2	- oliegestookt, thermisch vermogen > 75 MWth	5.1	Z
40	35	A3	- gasgestookt (incl. bijstook biomassa), thermisch vermogen > 75 MWth,in	5.1	Z
40	35	B0	bio-energieinstallaties electrisch vermogen < 50 MWe:		
40	35	B1	- covergisting, verbranding en vergassing van mest, slib, GFT en reststromen voedingsindustrie	3.2	
40	35	B2	- vergisting, verbranding en vergassing van overige biomassa	3.2	
40	35	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:		
40	35	C1	- < 10 MVA	2	
40	35	C2	- 10 - 100 MVA	3.1	
40	35	C3	- 100 - 200 MVA	3.2	
40	35	C4	- 200 - 1000 MVA	4.2	Z
40	35	D0	Gasdistributiebedrijven:		
40	35	D1	- gascompressorstations vermogen < 100 MW	4.2	
40	35	D5	- gasontvang- en -verdeelstations, cat. D	3.1	
40	35	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:		
40	35	E1	- stadsverwarming	3.2	
41	36	-	winning en ditributie van water		
41	36	A0	Waterwinning-/ bereiding- bedrijven:		
41	36	A2	- bereiding met chloorbleekloog e.d. en/of straling	3.1	
41	36	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:		
41	36	B1	- < 1 MW	2	

SBI-code	SBI-code 2008	nr.	omschrijving	cat.
41	36	B2	- 1 - 15 MW	3.2
41	36	B3	- >= 15 MW	4.2
45	41, 42, 43	-	bouwnijverheid	
45	41, 42, 43	0	Bouwbedrijven algemeen: b.o. > 2.000 m ²	3.2
45	41, 42, 43	1	- bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m ²	3.1
45	41, 42, 43	2	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m ²	3.1
45	41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m ²	2
50	45, 47	-	handel/reparatie van auto's, motorfietsen; benzineservicestations	
501, 502, 504	451, 452, 454		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	2
501	451		Groothandel in vrachtauto's (incl. import)	3.2
5020.4	45204	A	Autoplaatwerkerijen	3.2
5020.4	45204	C	Autospuitinrichtingen	3.1
51	46	-		
51	46	-	groothandel en handelsbemiddeling	
5121	4621	0	Grth in akkerbouwproducten en veevoeders	3.1
5121	4621	1	Grth in akkerbouwproducten en veevoeders met een verwerkingscapaciteit van 500 ton/uur of meer	4.2
5122	4622		Grth in bloemen en planten	2
5123	4623		Grth in levende dieren	3.2
5124	4624		Grth in huiden, vellen en leder	3.1
5125, 5131	46217, 4631		Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	3.1
5132, 5133	4632, 4633		Grth in vlees, vleeswaren, zuivelproducten, eieren, spijssoliën	3.1
5134	4634		Grth in dranken	2
5135	4635		Grth in tabaksproducten	2
5136	4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	2
5137	4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	2
5138, 5139	4638, 4639		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	2
514	464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen	2
5148.7	46499	0	Grth in vuurwerk en munitie:	
5148.7	46499	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	2
5148.7	46499	2	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag 10 tot 50 ton	3.1
5148.7	46499	5	- munitie	2
5151.1	46711	0	Grth in vaste brandstoffen:	
5151.1	46711	1	- klein, lokaal verzorgingsgebied	3.1
5151.2	46712	0	Grth in vloeibare en gasvormige brandstoffen:	
5151.2	46712	1	- vloeistoffen, o.c. < 100.000 m ³	4.1
5151.2	46712	3	- tot vloeistof verdichte gassen	4.2
5151.3	46713		Grth minerale olieproducten (excl. brandstoffen)	3.2
5152.1	46721	0	Grth in metaalertsen:	
5152.1	46721	1	- opslag opp. < 2.000 m ²	4.2
5152.2 / .3	46722, 46723		Grth in metalen en -halfabrikaten	3.2
5153	4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen:	
5153	4673	1	- algemeen: b.o. > 2000 m ²	3.1
5153	4673	2	- algemeen: b.o. <= 2000 m ²	2
5153.4	46735	4	zand en grind:	
5153.4	46735	5	- algemeen: b.o. > 200 m ²	3.2
5153.4	46735	6	- algemeen: b.o. <= 200 m ²	2
5154	4674	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en	

Z

SBI-code	SBI-code 2008	nr.	omschrijving	cat.
			verwarmingsapparatuur:	
5154	4674	1	- algemeen: b.o. > 2.000 m ²	3.1
5154	4674	2	- algemeen: b.o. <= 2.000 m ²	2
5155.1	46751		Grth in chemische producten	3.2
5155.2	46752		Grth in kunstmeststoffen	2
5156	4676		Grth in overige intermediaire goederen	2
5157	4677	0	Autosloperijen: b.o. > 1000 m ²	3.2
5157	4677	1	- autosloperijen: b.o. <= 1000 m ²	3.1
5157.2/3	4677	0	Overige groothandel in afval en schroot: b.o. > 1000 m ²	3.2
5157.2/3	4677	1	- overige groothandel in afval en schroot: b.o. <= 1000 m ²	3.1
518	466	0	Grth in machines en apparaten:	
518	466	1	- machines voor de bouwnijverheid	3.2
518	466	2	- overige	3.1
519	466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	2
60	49	-	vervoer over land	
6021.1	493		Bus-, tram- en metrostations en -remises	3.2
6023	493		Touringcarbedrijven	3.2
6024	494	0	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. > 1000 m ²	3.2
6024	494	1	- Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b.o. <= 1000 m ²	3.1
603	495		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	2
63	52	-	dienstverlening t.b.v. het vervoer	
6311.1	52241	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. zeeschepen:	
6311.1	52241	2	- stukgoederen	4.2
6311.1	52241	7	- tankercleaning	4.2
6311.2	52242	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart:	
6311.2	52241	1	- containers	4.2
6311.2	52242	10	- tankercleaning	4.2
6311.2	52242	2	- stukgoederen	3.2
6311.2	52242	3	- ertsen, mineralen, e.d., opslagopp. < 2.000 m ²	4.2
6311.2	52242	5	- granen of meelsoorten, v.c. < 500 t/u	4.2
6311.2	52242	7	- steenkool, opslagopp. < 2.000 m ²	4.2
6312	52102, 52109	A	Distributiecentra, koelhuizen	3.1
6312	52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	2
6321	5221	2	Stalling van vrachtwagens (met koelinstallaties)	3.2
64	53	-	post en telecommunicatie	
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	2
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	1
71	77	-	verhuur van transportmiddelen, machines, andere roerende goederen	
711	7711		Personenautoverhuurbedrijven	2
712	7712, 7739		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	3.1
713	773		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	3.1
714	772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	2
72	62	-	computerservice- en informatietechnologie	
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	1

SBI-code	SBI-code 2008	nr.	omschrijving	cat.
72	58, 63	B	Datacentra	2
73	72	-	Speur- en ontwikkelingswerk	
731	721		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	2
74	63,69 t/m 71,73,74,77,78, 80 t/m 82	-	overige zakelijke dienstverlening	
747	812		Reinigingsbedrijven voor gebouwen	3.1
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	2
7484.3	82991		Veilingen voor landbouw- en visserijproducten	4.1
75	84	-	openbaar bestuur, overheidsdiensten, sociale verzekeringen	
7525	8425		Brandweerkazernes	3.1
80	85	-	onderwijs	
85	85.53		Auto- en motorrij scholen	2
90	37, 38, 39	-	milieudienstverlening	
9001	3700	A0	RWZI's en gierverwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks:	
9001	3700	A1	- < 100.000 i.e.	4.1
9001	3700	A2	- 100.000 - 300.000 i.e.	4.2
9001	3700	B	rioolgemalen	2
9002.1	381	A	Vuillophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	3.1
9002.1	381	B	Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	3.1
9002.1	381	C	Vuiloverslagstations	4.2
9002.2	382	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:	
9002.2	382	A2	- kabelbranderijen	3.2
9002.2	382	A4	- pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	3.1
9002.2	382	A5	- oplosmiddel terugwinning	3.2
9002.2	382	A6	- afvalverbrandingsinrichtingen, thermisch vermogen > 75 MW	4.2
9002.2	382	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	2
9002.2	382	B	Vuilstortplaatsen	4.2
9002.2	382	C0	Composteerbedrijven:	
9002.2	382	C3	- belucht v.c. < 20.000 ton/jr	3.2
9002.2	382	C4	- belucht v.c. > 20.000 ton/jr	4.1
9002.2	382	C5	- GFT in gesloten gebouw	4.1
92	59	-	Cultuur, sport en recreatie	
921, 922	591, 592, 601, 602		Studio's (film, TV, radio, geluid)	2
93	96	-	overige dienstverlening	
9301.1	96011	A	Wasserijen en strijkinrichtingen	3.1
9301.1	96011	B	Tapijtreinigingsbedrijven	3.1
9301.2	96012		Chemische wasserijen en ververijen	2
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	2
9303	9603	0	Begrafenisondernemingen	1

Verklaring gebruikte afkortingen

- niet van toepassing of niet relevant

< kleiner dan

u. uur

>= groter dan of gelijk aan
cat. categorie
e.d. en dergelijke
kl. klasse
n.e.g. niet elders genoemd
o.c. opslagcapaciteit
p.c. productiecapaciteit
p.o. productieoppervlak
v.c. verwerkingscapaciteit

d. dag
w. week
j. jaar
Z zoneringsplichtig

Bijlage 2 Staat van bedrijfsactiviteiten wonen-werken

SBI-code	SBI-code 2008	omschrijving	cat.
182	141	Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	2
221	581	Uitgeverijen (kantoren)	1
2222.6	18129	Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	2
2223	1814	Grafische afwerking	1
2223	1814	Binderijen	2
2224	1813	Grafische reproductie en zetten	2
2225	1814	Overige grafische activiteiten	2
223	182	Reproductiebedrijven opgenomen media	1
362	321	Fabricage van munten, sieraden e.d.	2
363	322	Muziekinstrumentenfabrieken	2
511	461	Handelsbemiddeling (kantoren)	1
527	952	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	1
61, 62	50, 51	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	1
6322, 6323	5222	Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	1
633	791	Reisorganisaties	1
634	5229	Expeditiebedrijven, cargadoors (kantoren)	1
642	61	Telecommunicatiebedrijven	1
65, 66, 67	64, 65, 66	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	2
70	41, 68	Verhuur van en handel in onroerend goed	1
72	62	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	1
731	721	Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	2
732	722	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	1
74	63, 69 t/m 71, 73, 74, 77, 78, 80 t/m 82	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	1
8021.3	85.31.3	Praktijkonderwijs	2
8022.2	85.32.2	Educatie	2
8042.1	85.59.1	Afstandsonderwijs	1
8042.2	85.59.2	Bedrijfsopleiding en -training	2
8042.3	85.59.9	Studiebegeleiding, vorming en onderwijs n.e.g.	2
8512, 8513	8621, 8622, 8623	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	1
853	88.91.1	Kinderopvang	1
921, 922	591, 592, 601, 602	Studio's (film, TV, radio, geluid)	2
9234	8552	Muziek- en balletscholen	2
9251, 9252	9101, 9102	Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	1
9302	9602	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	1
9305	9603	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	1

Verklaring gebruikte afkortingen

n.e.g. niet elders genoemd