

Bestemmingsplan
Selwerderhof e.o.

versie vastgesteld

Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	7
Hoofdstuk 2	De ruimtelijk - functionele structuur van de Selwerderhof en omgeving	8
Hoofdstuk 3	Randvoorwaarden / omgevingsaspecten	19
Hoofdstuk 4	Juridische toelichting	33
Hoofdstuk 5	Participatie, inspraak en overleg	41
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid / exploitatie	43
Regels		45
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	47
Artikel 1	Begrippen	47
Artikel 2	Wijze van meten	52
Artikel 3	Uitmetingsverschillen	53
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	54
Artikel 4	Agrarisch met waarden	54
Artikel 5	Groen	55
Artikel 6	Maatschappelijk	57
Artikel 7	Sport	59
Artikel 8	Verkeer	61
Artikel 9	Water	62
Artikel 10	Wonen	63
Artikel 11	Waarde - Archeologie 1	66
Artikel 12	Waarde - Archeologie 2	68
Artikel 13	Waarde - Cultuurhistorische Waarden	70
Artikel 14	Waterstaat - Waterkering	71
Hoofdstuk 3	Algemene regels	72
Artikel 15	Anti-dubbeltelregel	72
Artikel 16	Algemene bouwregels	73
Artikel 17	Algemene gebruiksregels	74
Artikel 18	Algemene afwijkingsregels	75
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	77
Artikel 19	Overgangsrecht	77
Artikel 20	Slotregel	78
Bijlagen bij de regels		79
Bijlage 1	Staat van bedrijfsactiviteiten wonen-werken	81

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Het voorliggend bestemmingsplan betreft een gebied in het noorden van de stad Groningen, dat voor het grootste deel wordt ingenomen door begraafplaats Selwerderhof en voorts door agrarisch gebied en sportvelden ten oosten van de begraafplaats.

Het gebied is gelegen in het zuidelijk deel van het wierdenlandschap ten noorden van de stad. Het kan worden gezien als het balkon van de stad aan het Ommeland en het landschap, waarbij de zuidzijde grenst aan de stad zelf.

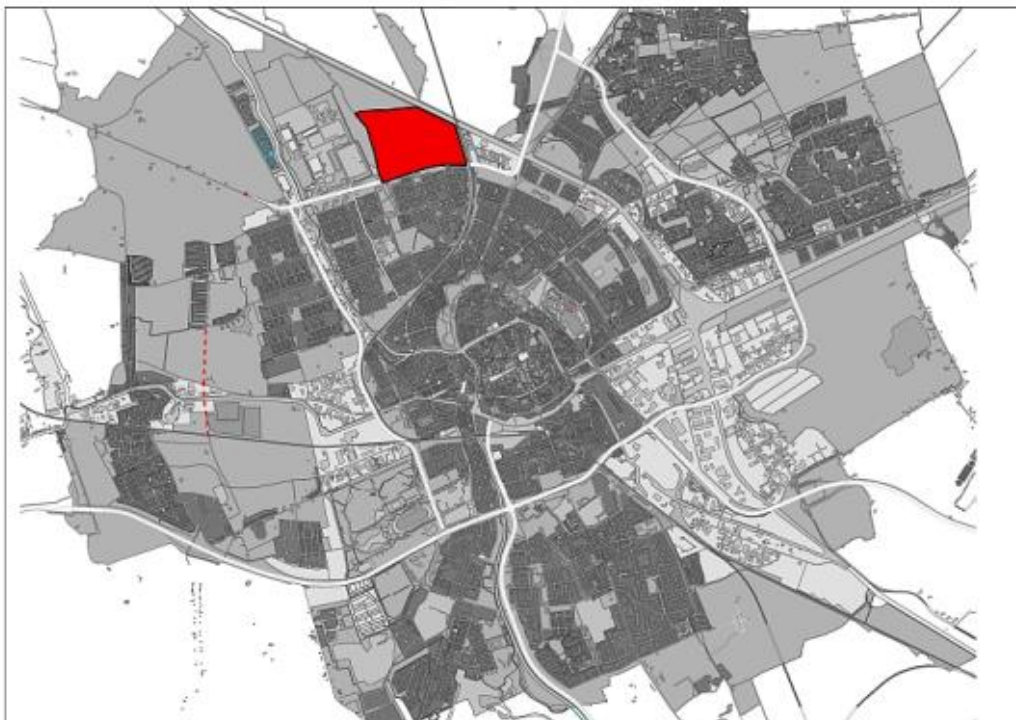
Ten noorden van het Van Starckenborghkanaal ligt de ecologisch en cultuurhistorisch belangrijke Koningslaagte. Een deel van het gebied is eveneens ecologisch en cultuurhistorisch waardevol, zoals de begraafplaats en een deel van het huidige agrarische landschap.

De Selwerderhof is aangelegd op een rechthoekig terrein van ruim 50 hectare tussen de Iepenlaan aan de oostzijde. In de zuidwestelijke hoek van het terrein ligt een crematorium en ten oosten van de Iepenlaan, die het plangebied doorsnijdt, ligt de Israëlitische/ Joodse begraafplaats.

Het bestemmingsplan is opgesteld in het kader van het actualiseringstraject van de gemeente Groningen, dat erop gericht is om het grondgebied van de gemeente Groningen te voorzien van actuele bestemmingsplannen. Het vervangt het zuidoostelijk deel van bestemmingsplan Zernike, vastgesteld op 26 mei 1999. Er zijn geen nieuwe ontwikkelingen beoogd. De inzet van dit bestemmingsplan is: het Selwerderhof en de omliggende gronden binnen het plangebied te voorzien van een actuele regeling.

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied wordt begrensd door de Plataanlaan (de noordelijke ringweg) in het zuiden, de spoorlijn Groningen-Delfzijl/ Roodeschool in het oosten, het Van Starckenborgkanaal en de sloot ten noorden van het Selwerderhof in het noorden en de Paddepoelsterweg in het westen.



Situering van het plangebied binnen de stad

Hoofdstuk 2 De ruimtelijk - functionele structuur van de Selwerderhof en omgeving

2.1 Ruimtelijke structuur

2.1.1 Ontstaansgeschiedenis van begraafplaats Selwerderhof

Na ruimtegebrek op begraafplaats Esserveld (1924) in het zuiden van de stad (Helpman) werd vanaf 1928 gezocht naar een plek voor een nieuwe, grote begraafplaats met tevens ruimte voor een crematorium. Uiteindelijk koos de gemeente voor het huidige terrein ten noorden van de stad nabij het Van Starckenborghkanaal en ten westen van de straatweg van Aduard naar Groningen c.q. de oude Winsumerweg (nu Iepenlaan). De naoorlogse uitbreidingswijken Selwerd (1963) en Paddepoel (1965) waren toen nog niet gebouwd.

In 1939 werd begonnen met de aanleg van de Selwerderhof. Uitgangspunten voor het ontwerp leverde J.W. Verdenius, een bekende tuin- en landschapsarchitect uit Groningen; later werd dit overgenomen door tuinarchitect J. Vroom Jr. uit Glimmen; de firma Copijn was verantwoordelijk voor het grondwerk. De locatie moest met ruim drie meter zand worden opgehoogd in verband met de noodzakelijke drooglegging. Door vertraging, opgelopen tijdens de Tweede Wereldoorlog en de enorme kosten, werd besloten slechts de helft van het terrein op te hogen en aan te leggen. Op dit opgehoogde deel is het definitieve ontwerp van de huidige begraafplaats gerealiseerd. Tijdens en vlak na de Tweede Wereldoorlog werden twee noodbegravingplaatsen ingericht aan de overzijde van de Iepenlaan, Kleine Selwerderhof I (1944) en Klein Selwerderhof II (1947).

In juli 1949 werd begraafplaats Selwerderhof officieel in gebruik genomen. Op het terrein staan twee aula's: de vroegste aula was als tijdelijk bedoeld en dateert van 1949 - 1951 en is ontworpen door de dienst Gemeentewerken (architect J.H.M. Wilhelm). Toen meer financiële middelen voor handen waren, kwam de nieuwe aula tot stand in 1963 - 1964, eveneens naar ontwerp van Wilhelm.



Luchtfoto van de Selwerderhof en omgeving, gezien naar het westen, circa 1975

Met de ingebruikneming van de Selwerderhof gaf de gemeente Groningen voor het eerst op een begraafplaats huurgraven uit in plaats van graven voor onbepaalde tijd. Van de oorspronkelijk gereserveerde 50 hectare - met een beoogde capaciteit van 77.000 graven - is slechts ruim 27 hectare in gebruik genomen als begraafplaats. In 1958 is 4 hectare aan de zuidwestzijde verkocht aan de Crematorium Vereniging Nederland; op dit terrein werd in 1959 - 1960 een crematorium geopend met een eigen toegang.

Sinds 1986 is een vak als aparte Islamitische begraafplaats aangelegd, direct rechts van de entree. De laatste uitbreiding van Selwerderhof dateert van 2006; onderdeel hiervan is het zogenoemde 'vrije veld'. Het overige deel van Selwerderhof, ruim 20 hectare, is zestig jaar onaangeroerd gebleven. Hier is een bijzondere, ecologisch waardevolle biotoop ontstaan.

Selwerderhof is de grootste begraafplaats in de stad en een van de grootste in Nederland. Op het terrein bevinden zich onder andere een kinderbegraafplaats, een Islamitische begraafplaats, een Indië-monument, een theehuis, een monumentale aula, een loketgebouw en een monumentale vijver. In en om de begraafplaats is sprake van een zeer gevarieerde flora en fauna.



Luchtfoto van de Selwerderhof. 1. Het niet opgehoogde deel, 2. natuurlijk begraven, 3. Het ontwerp van J. Vroom, 4. Het islamitische ingerichte deel.

Ontwerp

De begraafplaats is ontworpen in een 'nieuwe moderne' stijl met een mengeling van kenmerken van de late landschapstijl en van een meer barokke stijl met karakteristieke symmetrische assen. In de beplanting is een duidelijke hiërarchie aangebracht tussen boomsoorten, heesters en lage beplanting. Een belangrijk uitgangspunt voor de begraafplaats was de inrichting met afzonderlijke, strak vormgegeven grafvelden ('kamers') die ieder voor zich met beplanting omrand zijn, met als doel de bezoeker niet direct te confronteren met een mogelijke uitvaart. Deze velden zijn ingevuld met vrijwel identieke zerken die visuele rust uitstralen.

In de loop der jaren is op het 'vrije deel' van veld 8 en daarna bij de laatste uitbreiding op veld 12 afgeweken van deze strak ingerichte velden omdat er steeds meer vraag kwam naar persoonlijke monumenten en een vrijere keus in steensoort, afmeting en ligging. Hoewel afwijkend van het strakgelijnde concept van Vroom doet dit geen afbreuk aan het ontwerp, de hoofdlijnen blijven duidelijk aanwezig. Om het hoge kwaliteitsbeeld te handhaven geldt op Selwerderhof de verplichting het grafonderhoud door de gemeente te laten uitvoeren.

Bij de entree van de begraafplaats werd in 2002 een nieuw kantoorgebouw met loketfunctie gerealiseerd.



Hoofdtoegang richting de nieuwe aula

De oude (tijdelijke) aula

Het veelhoekige gebouwtje is gesitueerd aan het einde van een belangrijke zij-as die loodrecht op de hoofdas is georiënteerd en nabij de noordoostelijke rand van de begraafplaats. Het gebouwtje diende als kleine aula annex wachtruimte, omdat er tijdens de aanleg van Selwerderhof nog onvoldoende financiële middelen waren voor een nieuwe volwaardige aula. Vanwege het tijdelijke karakter is als hoofdvorm voor een rond gebouwtje met een betonconstructie gekozen. Het gebouwtje werd ontworpen door de toenmalige architect gemeentewerken, J.M.H. Wilhelm (1949 - 1951). Nadat het jarenlang buiten gebruik is geweest en alleen nog als opslag fungeerde kreeg de 'oude' aula in 2003 een nieuwe bestemming als theeschenkerij.



Oude aula



Nieuwe aula

De nieuwe aula

De nieuwe aula werd gebouwd in 1963/64, eveneens ontworpen door J.H.M. Wilhelm. Het gebouw is gesitueerd aan het voorplein aan het einde van de brede, centrale toegangsas van de begraafplaats op de kruising met de belangrijkste zij-as met de monumentale vijverpartij aan de rechterzijde.

Het vrijstaande gebouw bestaat uit een rechthoekige betonconstructie en bevat in- en uitspringende, lagere rechthoekige bouwdelen in de vorm van een patioachtig voorplein met betonnen pergola en dienstvertrekken zoals de condoleancekamer, de dragersruimte, de opbaarruimte en de familiekamer en predikantenkamer.

Alle ruimten zijn afgedekt met platte daken. In de architectuur van elke gevel komen de verschillende functies van het gebouw helder tot uitdrukking. In 2013 vond renovatie en verbouw van de aula plaats om tot een beter gebruik te komen voor het uitvoeren van begrafenissen; onderdelen van het interieur werden heringericht en gerestaureerd.

Kunstwerken op de begraafplaats

- 'Liggende vrouw'

Op het gazon achter de hoofdaula staat een monumentaal beeld van een in klassieke houding liggende vrouw van Professor Ludwig Oswald Wenckebach. Het beeld van Franse kalksteen (euville) maakte deel uit van een beeldtentoonstelling in het Stadspark en werd door de gemeente in 1954 aangekocht met de bedoeling het bij de ingang van het nieuwe openluchtzwembad De Papiermolen te plaatsen, maar dat stuitte op verzet van de beeldhouwer. Het beeld kreeg na allerlei omzwervingen (vijver Rivierenbuurt, in de opslag, Petrus Campersingel, H.H. Kooykerplein) uiteindelijk in 1967 een passende plek achter de nieuwe aula op de Selwerderhof.

- 'Fonteinbeeld'

In 1966 werd op grond van een voorstel van de Raad voor de Kunst een 'fonteinbeeld' gesuggereerd dat in de cirkelvormige vijver ongeveer 60 meter vóór de nieuwe aula werd geplaatst. Het bronzen beeld van circa 4½ meter hoog is een ontwerp van beeldhouwer Hans Ittmann uit Amsterdam. Het is samengesteld uit een vijftal poten, waar het water doorheen wordt aangevoerd. Het beeld werd in 1970 geplaatst.

Crematorium

Het crematorium is gelegen op een terrein van circa 4 hectare, gelegen ten zuidwesten van de Selwerderhof. Dit terrein was oorspronkelijk bestemd voor uitbreiding van de begraafplaats, maar werd in 1958 ter beschikking gesteld voor de bouw van een crematorium met een eigen toegang. Het crematorium werd gebouwd in 1959 - 1960 naar ontwerp van de Wassenaaarse architect A.H. Wegerif.

Het crematorium van Groningen is na Velzen (1913) en Dieren (1954), het derde crematorium dat in Nederland werd gebouwd en het eerste dat sinds de Wet op de Lijkbezorging van 1955 legaal werd gebouwd. Vóór deze wijziging op de Begrafeniswet van 1869 werd 'lijkverbranding' niet toegestaan en werd crematie als illegaal beschouwd. Sancties ontbraken echter in deze wet en crematie werd om die reden gedoogd. Het architectonische karakter van het gebouw is tot op heden gehandhaafd gebleven, maar heeft als gevolg van het groeiend aantal crematies en de modernisering op het gebied van afscheidsbeleving aan de achterzijde vier uitbreidingen ondergaan. Het crematorium is onderdeel van een groter geheel, dat oorspronkelijk een hoofdgebouw, een columbarium, een dienstgebouw, een strooiakker en twee dienstwoningen omvatte. Het ontwerp van de landschappelijke omgeving is ook van de hand van Wegerif.

In 1968 werd het crematorium aan de noordoostzijde uitgebreid met een condoleantievertrek, een wachtruimte voor belangstellenden, een tweede aula en nieuwe achter- en zij-ingangen. In 1972 werd een derde oven bijgeplaatst en de schoorsteen met een extra rookkanaal verbreed. In 1983 werd de condoleanceruimte vergroot. De laatste uitbreiding vond plaats in 1995 waarbij de publieksruimten werden vergroot. Ook het columbarium werd met de uitbreidingen van het gebouw steeds vergroot. In het buitengebied zijn een gedenkmuur en een urnentuin aan de ruimtelijke structuur toegevoegd. Bij de toegangsweg staat op het gazon een bronzen kunstwerk van Anne Dekking - van Haften uit 1962 ('Zielevogel krijgt de vrijheid').



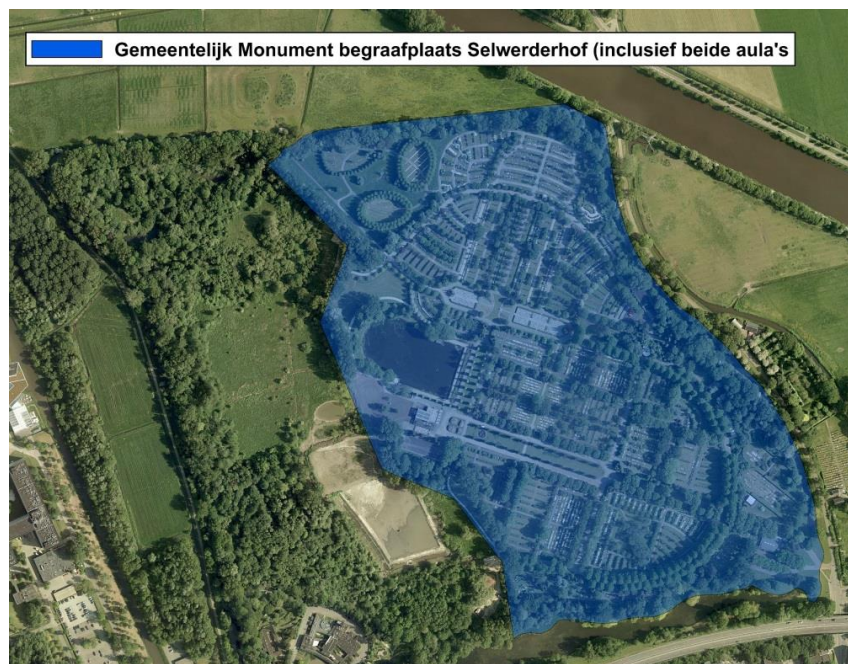
Crematorium in parkachtige setting met kunstwerk

Cultuurhistorische waarden in het plangebied

Het overgrote deel van het plangebied met begraafplaats Selwerderhof en het crematorium heeft hoge cultuurhistorische waarden en is beschermd monument.

- **Begraafplaats Selwerderhof (gemeentelijk monument):**

De bestaande begraafplaats betreft de aanleg en opzet, de paden- en groenstructuren, de boombeplanting, de beide aula's en vijverpartijen en kunstwerken, vanwege zijn historisch /stedenbouwkundige/landschappelijke waarden betreffende de totaalaanleg, de vanwege architectuurhistorische waarden van de beide aula's, vanwege de maatschappelijke betekenis voor de stad, vanwege de gaafheid en relatieve zeldzaamheid van de totaalaanleg en inrichting, groenvoorzieningen, inclusief de beide aula's en de kunstwerken; voor de begrenzing zie navolgend kaartje.



- **Het crematorium, sinds 2003 naoorlogs gemeentelijk monument en in 2014 door het rijk aangewezen als rijksmonument**

Het crematorium is vanwege de cultuurhistorische waarde als derde crematorium in Nederland, als eerste product van naoorlogse sociaal-maatschappelijke en functionele ontwikkelingen op het gebied van cremeren in Nederland. En als eerste crematorium in Noord-Nederland, vanwege de architectuurhistorische waarden, het ontwerp, de bijzondere detaillering van de molenwiekvormige raampuien, het bijzondere materiaalgebruik van diverse soorten luxe natuurstenen in het interieur en vanwege de zeldzaamheid als één van de eerste voorbeelden van crematoriumbouw in Nederland. En de ruimtelijke /landschappelijke relatie met de naaste omgeving, groenvoorzieningen en vijverpartij als essentieel onderdeel van een groter geheel.

- **De Israëlitische begraafplaats**, gelegen ten oosten van de Iepenlaan.

Iepenlaan 93 is in gebruik genomen in 2009 met twee karakteristieke gebouwen achter de entree met ijzeren toegangshek en dam over de bermsloot. Beide gebouwen zijn nagenoeg identiek vormgegeven; de zuidelijke is gebouwd als dienstwoning, de noordelijke fungeert als lijkenhuis, bedehuis en rouwkapel (metahuis). Beide gebouwen zijn beeldbepalend. Aan de zijde van de Iepenlaan vormen heggen en struiken een begrenzing. De Israëlitische begraafplaats is nog steeds in gebruik. Er bevinden zich 960 grafstenen, waaronder van een paar bekende opperrabbijnen. Op het voorplein van de begraafplaats bevindt zich een oorlogsmonument uit circa 1950, gemaakt door beeldhouwer Willem Valk.

- **De noodbegraafplaatsen ten noorden en ten zuiden van de Israëlitische begraafplaats**

Vooraf het noordelijke deel heeft een mooie besloten aanleg met padenstructuur en groenaanleg (hagen en beplanting). Het zuidelijke deel is verwilderd en bevat hier en daar nog graven. In aansluiting op de ecologie krijgt op deze locatie de natuur volledig de ruimte.

- **Het gebogen verloop van de Iepenlaan** (het noordelijke deel ten oosten van de begraafplaatsen).

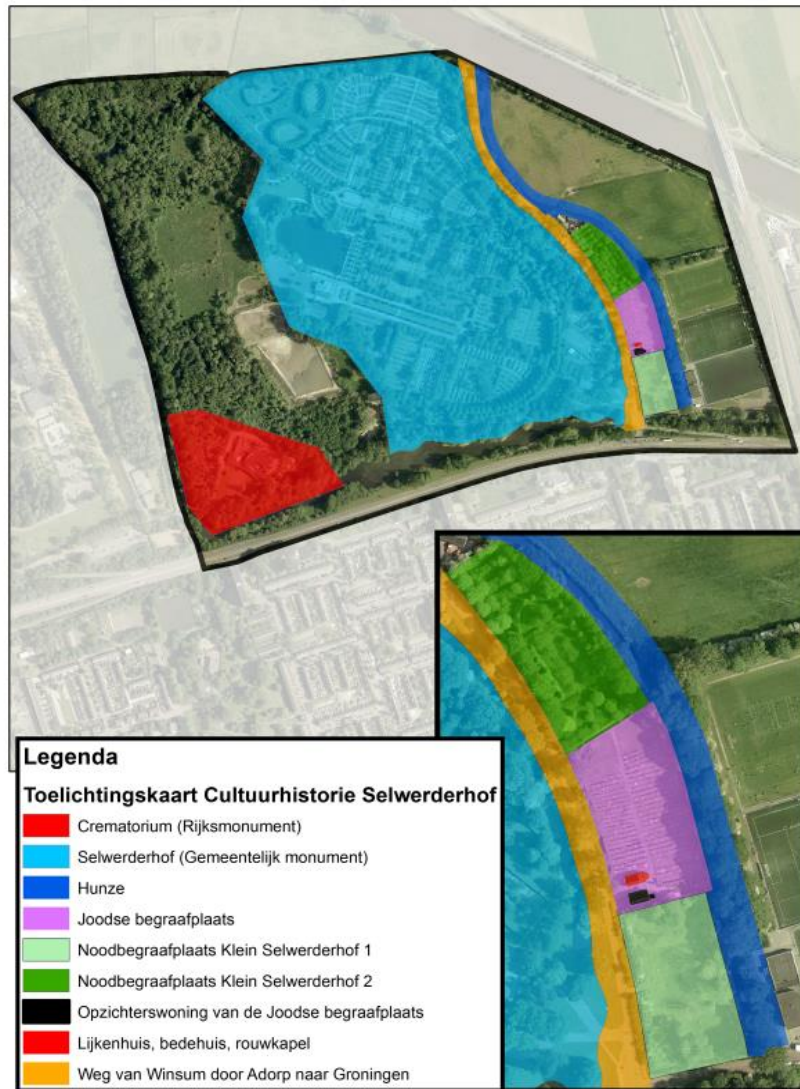
Dit is de voormalige oude straatweg van Adorp naar Groningen, ook wel oude Winsumer straatweg genaamd. Deze werd in de periode 1936-1938 doorbroken door de aanleg van het Van Starckenborghkanaal. De weg heeft een zeer landelijk en groen karakter met aan weerszijden bermsloten en karakteristieke boombeplanting, heesters en hagen en zicht op de omringende landerijen.

- **Water**

De sloten en omgrachtingen rondom het terrein; de vijverachtige partijen aan de zuidzijde van het crematorium en de begraafplaats.

- **De Hunze**

De historische waterloop ten oosten van de Israëlitische begraafplaats die halverwege verder naar het noordwesten overgaat in de bermsloot langs de Iepenlaan; deze loop is een restant van de oude Hunze en wordt ook wel het oude Selwerderdiepje genoemd.



2.1.2 De (huidige) ruimtelijk - functionele structuur

Huidige Situatie

Het gebied wordt naast het gebruik als begraafplaats tevens gebruikt voor extensieve recreatievormen zoals wandelen, joggen en fietsen waarbij de natuur aan de stadsrand belangrijk is. Ook ligt in het gebied een niet onbelangrijk aantal nieuwe sportvelden.

Binnen en nabij de hiervoor genoemde begrenzing van het gebied zijn enkele te onderscheiden gebiedseenheden te benoemen.

- Het Van Starckenborghkanaal (ligt buiten het plangebied).
- De groene besloten ruimte van de begraafplaats Selwerderhof en het crematorium.
- De gronden ten oosten van de Iepenlaan met de Israëlische begraafplaats en de sportvelden.
- Het resterende gebied dat een agrarisch gebruik kent.

Het Van Starckenborghkanaal.

Het Van Starckenborghkanaal is een hoofdvaarweg die een belangrijke schakel vormt in de binnenvaartverbinding Randstad – Noord Nederland / Noord – Duitsland. Het kanaal kenmerkt zich door een sterke ruimtelijke verbinding tussen Stad en Ommeland. Het rechte kanaal en het perspectief van de populieren is erg sterk. De zone langs het kanaal is afwisselend een dicht bos en een open

landschap. De zone heeft niet alleen een grote recreatieve waarde, maar moet ook worden gezien als een ecologische verbindingzone. Deze betekenis wordt mede ontleend aan de ligging aan de ecologisch belangrijke Koningslaagte en het eveneens ecologische waardevolle Selwerderhof, die de barrièrewerking van het kanaal vermindert. Het gebied tussen het Van Starckenborghkanaal en de Paddepoelsterweg behoudt haar huidige identiteit, functie en (onder andere ecologische) kwaliteiten. Het “open” deel fungeert als een soort voorportaal van de Koningslaagte.

Het Selwerderhof.

Het crematorium en het Selwerderhof behouden hun functie. Zoals al eerder opgemerkt is de begraafplaats tevens ecologisch van betekenis. Het behoud van deze waarde is mogelijk binnen de huidige functie.

De ontsluiting vindt plaats via de bestaande ontsluiting van de begraafplaats op de Iepenlaan. Deze heeft een rechtstreekse aansluiting op de Plataanlaan (noordelijke ringweg) door middel van eenzijdige op- en afritten nabij de ingang van de begraafplaats. Op de begraafplaats vindt het verkeer, voor zover niet gebruik wordt gemaakt van het parkeerterrein bij de ingang van de begraafplaats, zijn weg via de oprijlaan.

De gronden ten oosten van de Iepenlaan. Het gebruik van de gronden ten oosten van de Iepenlaan wordt gehandhaafd. Hier bevinden zich de Israëlitische begraafplaats, een woning, een gebouwtje van de gemeente Groningen en een aantal recentelijk nieuw aangelegde sportvelden met voorzieningen. Deze sportvelden zijn van betekenis op stedelijk niveau. De rest van dit gebied bestaat uit weidegrond, waarin een stadsmarkering voorkomt. Evenals de begraafplaats vindt de ontsluiting van dit gebied plaats via de koppeling van de Iepenlaan op de Plataanlaan.

2.2 Wonen

In het plangebied bevindt zich één woning aan de Iepenlaan. De woning wordt momenteel verhuurd aan de voormalige beheerder van de Joodse begraafplaats. De woning heeft in het verleden gefunctioneerd als bedrijfswoning bij de begraafplaats.

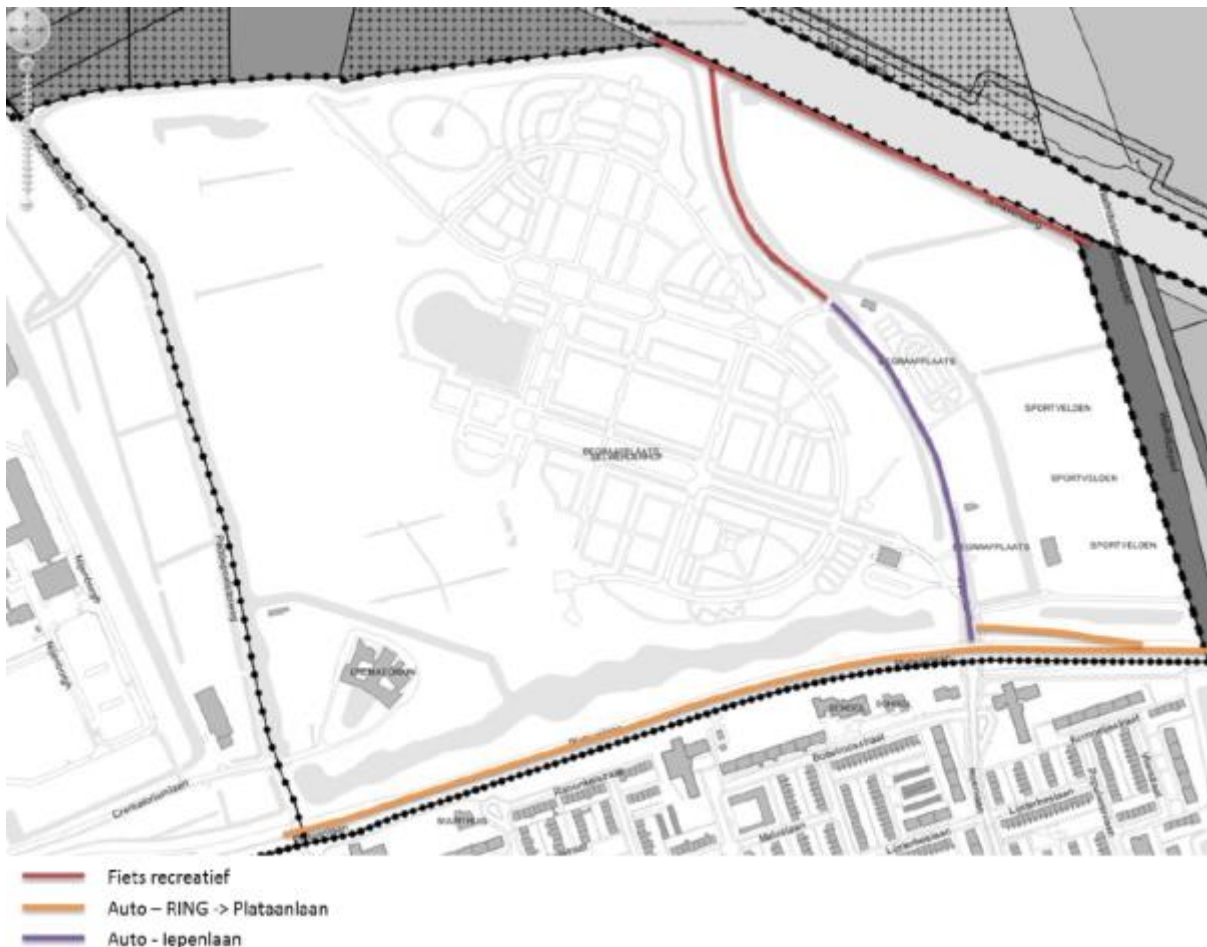
2.3 Voorzieningen

In het plangebied liggen enkele voorzieningen. Dit betreffen voornamelijk maatschappelijke voorzieningen; een gemeentelijke en Israëlitische begraafplaats en een crematorium, alle met additionele voorzieningen. Op de begraafplaats is een theehuisje gevestigd die wordt gerund door vrijwilligers.

Verder liggen er enkele sportvelden met bijbehorende voorzieningen in het plangebied.

2.4 Verkeer

De Selwerderhof wordt deels ingesloten door het van Starckenborghkanaal aan de noordzijde, de spoorlijn aan de oostzijde en de Ringweg (Plataanlaan) aan de zuidzijde. Onderstaande afbeelding geeft dit weer.



Aan de zuidzijde ligt de Plataanlaan, deze weg maakt onderdeel uit van de ringweg rond Groningen. Het gebied wordt ontsloten middels deze ringweg en de Iepenlaan aan de oostzijde, richting Selwerd. De Iepenlaan gaat aan de noordzijde over in een fietspad richting het van Starckenborghkanaal. Voor autoverkeer is dit een doodlopende weg.

Vanaf de Iepenlaan kunnen de begraafplaatsen bereikt worden. Begraafplaats Selwerderhof heeft aan het begin van het terrein een parkeerplaats voor het autoverkeer.

Daarnaast maken de grenzen van het terrein onderdeel uit van een net van recreatieve fietsroutes rond en in de stad Groningen zoals de Iepenlaan (restant van de oorspronkelijke historische route van Groningen naar Winsum), de Paddepoelsterweg (restant van de historische route richting Garnwerd) en de recreatieve fietsverbinding langs het Van Starckenborghkanaal die in verbinding staat met de Iepenlaan.

Tesamen zorgen zij voor de overgang en deels de relatie tussen Stad en Ommeland.

2.5 Openbare ruimte

2.5.1 Groenstructuur

Het basisontwerp (1920 - 1949) van de landschappelijke groene structuur van de Selwerderhof is een eclectisch geheel gebaseerd op de late landschapsstijl met een moderne interpretatie en uitwerking. Het geheel is in drie verschillende niveaus te verdelen. Op hoofdniveau zijn er de hoofdlanen en de robuuste groene omranding. Deze bestaat uit grote bomen van de eerste orde, tot 25 meter hoog als begeleiding van de paden en aangevuld met heesters en kleinere boomsoorten in de randen. Door de grote bomen langs de hoofdpaden en randen ontstaat er een ruimtelijke onderverdeling in grote gebieden op de begraafplaats.

Op secundair niveau zijn er de aparte grafvelden die beplant zijn met heesters en kleinere bomen. Hierdoor ontstaan er verschillende kamers waarbinnen de, vanuit het ontwerp gewenste, privacy voor rouwenden gewaarborgd kan worden. Als er op het ene veld een uitvaart is, heeft de bezoeker op het andere veld niet direct het zicht hierop en omgekeerd.

Op microniveau tussen de grafrijen is de groenstructuur vooral bedoeld als aankleding van het grafveld. Deze beplanting is ook minder duurzaam en in de loop der jaren vaak veranderd. Dit in tegenstelling met de grote bomen.

Het overige deel van het terrein dat niet is opgehoogd en als ecologisch waardevol gebied kan worden gezien, bestaat grotendeels uit inheemse beplanting zoals riet, wilgen en vele moerasachtige planten. Het wijkt hiermee sterk af van het deel wat wel als begraafplaats in gebruik is.

2.5.2 Waterstructuur

Het plangebied bevindt zich aan de noordkant van de stad en wordt begrensd door boezemwater, het Van Starckenborghkanaal, en dat maakt onderdeel uit van de Electraboezem (3^e schil). Dit kanaal heeft een peil van -0,93 meter NAP en staat op twee plaatsen in directe verbinding met de twee hoofdwatgangen die door het gebied stromen en bepalen hiermee het peil. Langs de oever van het Van Starckenborghkanaal ligt een boezemkade en heeft een waterkerende functie. Het waterkerend vermogen van deze oever mag op geen enkele manier worden aangetast.

Eén van de twee hoofdwatgangen is de Hoge Paddepoelstertocht ten zuiden van de Paddepoelsterweg. Deze loopt langs gemaal Selwerd (zie 1 op navolgende afbeelding "Waterstructuur") en watert af op het Van Starckenborghkanaal (2). Gemaal Selwerd zorgt voor de aan- en afvoer van water van peilgebied Zernike.

De andere hoofdwatgang is het Selwerderdiepje, vernoemd naar klooster Selwerd. Deze heeft ter hoogte van de stadsmarkering een aansluiting (3) op het Van Starckenborghkanaal.

Van oorsprong stroomde het Selwerderdiepje (4), als benedenloop van de Hunze, vanuit de huidige binnenstad ter hoogte van het Boterdiep noordwaarts. Ter hoogte van het toenmalige klooster takte de Drentsche Aa aan op de Hunze. Ook de watengang langs de begraafplaats het Selwerderhof is een restant van het diepje.

De watengang aan de zuidkant van het plangebied zorgt voor de afvoer van overtollig water in Paddepoel.

De vijvers op de begraafplaats zijn onderling niet met elkaar verbonden.



Waterstructuur

Hoofdstuk 3 Randvoorwaarden / omgevingsaspecten

Dit hoofdstuk gaat in op de wijze waarop bij 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.

3.1 Duurzaamheid, energie en leefomgevingskwaliteit

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

3.2 Archeologie

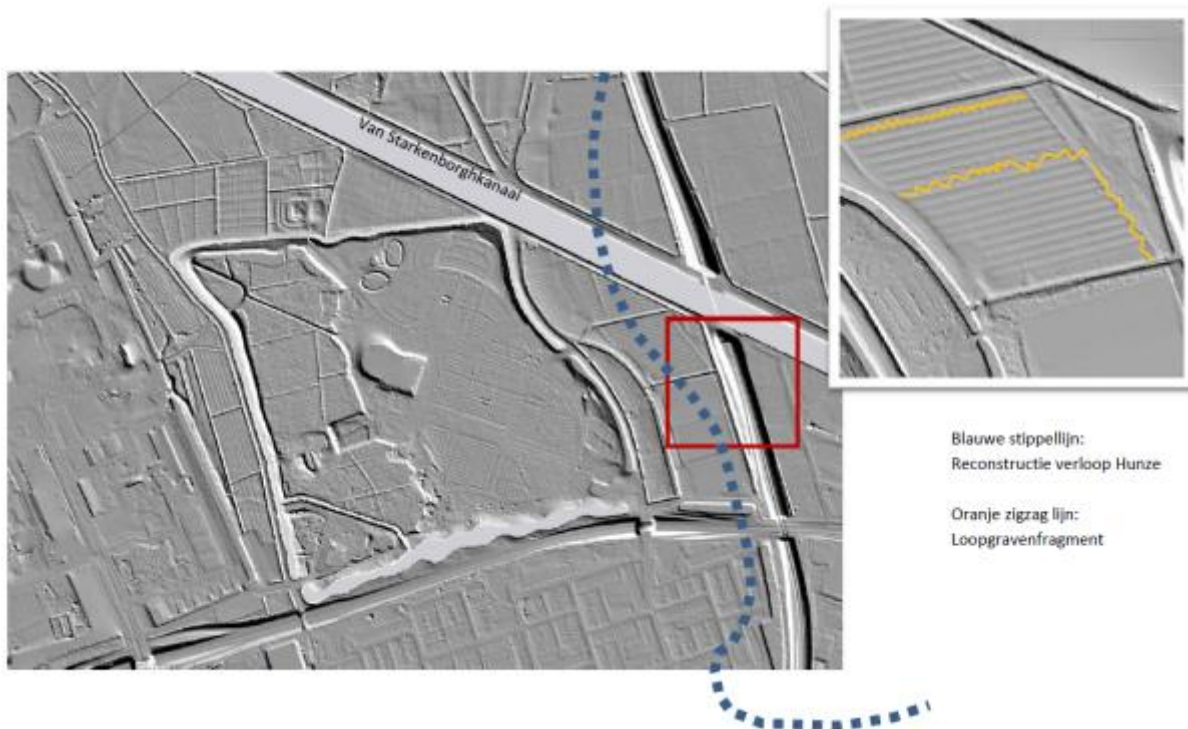
Inleiding

Vanaf 1 september 2007 dient elk bestemmingsplan een archeologische paragraaf te bevatten waarin duidelijk wordt gemaakt welke archeologische waarden zich binnen het plangebied bevinden of welke er te verwachten zijn. Daarnaast vermeldt de archeologische paragraaf voorschriften om de (eventuele) aanwezige archeologische resten te beschermen.

De ondergrond en landschappelijke kenmerken

Het plangebied de 'Selwerderhof e.o.' behoort tot het wierdengebied. De ondergrond wordt gekenmerkt door een dik pakket van klei- en zandlagen. De vroegste bewoningssporen dateren uit de ijzertijd - Romeinse tijd toen men op 'wierden' woonde; deels kunstmatig verhoogde delen in het landschap. In het oostelijke terrein van het plangebied is een deel van het verloop van de voormalige Hunze te herkennen (zie navolgende kaart 1). Deze rivier meanderde sinds de voorlaatste ijstijd vanuit Drenthe richting de Waddenzee, waarbij ze door een breed stroomdal langs de oostzijde van de Hondsrug voer. Door periodieke overstromingen van de rivier bleef op de oevers sediment achter dat langzaam ophoogde. Op deze wijze ontstonden oeverwallen die later aantrekkelijke vestigingsplekken werden. Vaak vormden ze het begin van een wierde.

Toen deze omgeving aan het begin van de late middeleeuwen werd verkaveld, diende het verloop van de Hunze vaak als een natuurlijke grens, die ook nu nog duidelijk afsteekt tegen het rechthoekige verkavelingspatroon. Als het ware is daarmee de middeleeuwse loop van de rivier versteend in het landschap achtergebleven.



kaart 1: Overzichtskaart Actueel Hoogtebestand Nederland (AHN 2 maaiveld-hill shade)

Resultaten uit eerder archeologisch onderzoek

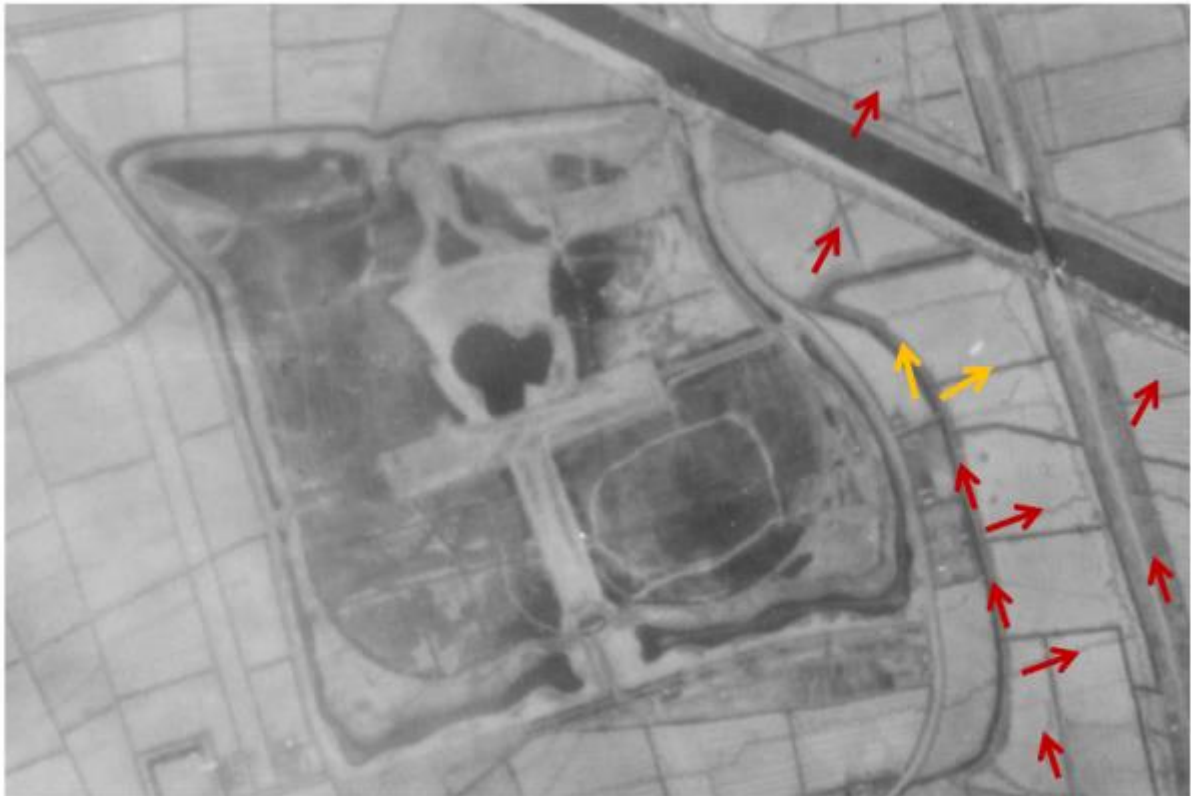
Ten noorden van het plangebied ligt één van de meest interessante archeologische gebieden van de gemeente Groningen. Het gaat om een zone van hoge archeologische waarde waarin zich twee AMK-terreinen bevinden (Archeologische Monumenten Kaart nr. 11833 en 16058) en drie archeologische rijksmonumenten (zie kaart 1). Deze rijksmonumenten omvatten de resten van het kasteel van Selwerd (monument nr.: 45594), het klooster van Selwerd (monument nr.:45595) en iets jonger, de borg van Selwerd (monument nr.: 45598).

Verschillende archeologische onderzoeken op en rondom deze monumenten hebben in de afgelopen jaren uiteenlopende archeologische resten opgeleverd. Tot de oudste resten behoren vegetatielagen die aan de hand van resultaten uit een eerder onderzoek nabij Paddepoel zijn gedateerd in de midden/late ijzertijd - Romeinse tijd en de vroege middeleeuwen. In deze perioden woonde men in de buurt op de wierden en men gebruikte het omliggende land vermoedelijk voor veeteelt. Ter bevordering van de jonge aanwas, brandde men in de ijzertijd - Romeinse tijd periodiek de bestaande vegetatie af. Ook deze brandlaagjes zijn in de directe omgeving waargenomen.

Vermoedelijk raakte het gebied in de loop van de vroege middeleeuwen steeds meer in onbruik door de toenemende invloed van de zee. De omgeving begon natter te worden en er werden nieuwe kleilagen afgezet. Vanaf de 11de - 12de eeuw is het gebied opnieuw verkaveld en werden het klooster en iets later het kasteel van Selwerd gebouwd. Mogelijk is daarbij lokaal klei gewonnen en verwerkt tot bakstenen, getuige de vondst van een kleiwinningskuil en de restanten van een steenoven in de directe nabijheid. Zowel het klooster, het kasteel als de oven zijn nog te herkennen als hoger gelegen delen in het landschap.

In het plangebied zelf hebben tot op heden (augustus 2015) weinig archeologische onderzoeken plaatsgevonden. In 2015 is een zone rondom het kasteelterrein door middel van grondboringen onderzocht. Daarbij zijn in de natuurlijke ondergrond verschillende kleilagen waargenomen. Behalve enkele puinresten die mogelijk afkomstig zijn van het gesloopte kasteel en/of de steenoven, zijn in de boringen geen duidelijke bewoningssporen aangetroffen, waarmee de afwezigheid daarvan overigens niet is aangetoond. Bij een booronderzoek in 2014 ten westen van de begraafplaats, is één vegetatielaag aangetroffen die op grond van de uiterlijke kenmerken is gedateerd in de (vroege) middeleeuwen.

De vegetatielaag uit de ijzertijd-Romeinse tijd was afwezig en lijkt te zijn geërodeerd. Dat dit gebied in de ijzertijd wel degelijk werd bewoond, kan worden opgemaakt uit het feit dat in 1939 bij het graven van de (zuidelijke) gracht van de begraafplaats scherven van ijzertijdaardewerk zijn gevonden. Een onderzoek van oude luchtfoto's en de kaarten op de website van het AHN (Actueel Hoogtebestand Nederland) heeft aangetoond dat ten zuiden van het kasteelterrein, deels onder de Selwerderhof, een afwijkend slotenpatroon aanwezig is (zie kaart 3). Of, en zo ja op welke wijze, dit te maken heeft met het kasteelterrein is vooralsnog onduidelijk. In het oostelijke deel van het plangebied is nog een fragment van het loopgravenstelsel uit de Tweede Wereldoorlog aanwezig (zie kaart 1 en 2). Dit bevindt zich in een weiland nabij het Van Starckenborghkanaal. Deze loopgraven waren samen met tankgrachten en wegversperringen deel van de uitgebreide Duitse verdedigingslinie rondom de stad Groningen.



kaart 2: Overzicht met de locatie van loopgraven in 1944. De rode pijlen geven de locatie aan van de loopgraven die die nu nog in het landschap aanwezig zijn.

De Selwerderhof

Een groot deel van het plangebied wordt ingenomen door de begraafplaats de Selwerderhof. Bij de aanleg ervan in de jaren '40 is ter bevordering van de afwatering de bovenste 30 cm van het maaiveld verwijderd waarna de overgebleven ondergrond is omgeploegd. Tevens is toen een drainagesysteem aangelegd waarna er zand is opgespoten tot een dikte van circa 2,5 tot 3 meter boven het maaiveld. Hierdoor is mogelijk een deel van de aanwezige archeologische resten vernietigd en is het verloop van de natuurlijke ondergrond aan het oog onttrokken.

Aan de hand van hoogtekaarten uit 1946 kan worden opgemaakt dat de natuurlijke ondergrond niet helemaal is geëgaliseerd voorafgaande aan de ophoging. In het noordoostelijke deel komen nog verhoogde delen in de ondergrond voor. Ook in het gebied ten oosten van de Iepenlaan lijkt de natuurlijke ondergrond hoger te liggen. Vrijwel zeker betreft het hier delen van oeverwallen.



kaart 3: luchtfoto 1932 met afwijkend slotenpatroon

Verwachting en bescherming van de archeologische waarden

Voor het noordwestelijke deel van het plangebied waar vermoedelijk fragmenten van een slotenstelsel aanwezig zijn, geldt de dubbelbestemming Waarde archeologie-1. Voor het overige deel van het plangebied geldt de dubbelbestemming Waarde archeologie-2. Daarbij zijn voor de ondergrond ter hoogte van de Selwerderhof enkele uitzonderingen van toepassing die rekening houden met de ophoging van de ondergrond. Op navolgende afbeelding 'kaart 4' zijn de waarden weergegeven.

Omdat we in de opgebrachte grond zelf geen archeologie hoeven te verwachten en omdat de oorspronkelijke ondergrond voorafgaande aan de ophoging bovenin sterk verstoord is, is de kans op het aantreffen van archeologische resten sterk verminderd. Desondanks bestaat de mogelijkheid dat in de natuurlijke ondergrond onder de ophoging nog archeologische resten aanwezig zijn. De kans daarop is het grootst in het gebied direct ten zuiden van het kasteelterrein en op de hoger gelegen gronden in het oostelijke deel van het plangebied. Het kan daarbij gaan om sporen van bewoning en ontginning (paalgaten, sloten/greppels en vegetatie- en brandlagen), die dateren vanaf de midden ijzertijd en resten van industriële activiteiten zoals kleiwinningsputten en steenovens, die dateren vanaf de late middeleeuwen. Ook bestaat de kans dat delen van het kasteel of het kasteelterrein in de ondergrond aanwezig zijn.

Pas wanneer de werkzaamheden, anders dan begravingen, de natuurlijke bodem zullen bereiken, dient hiervan melding te worden gedaan bij de gemeentelijk archeoloog waarna besloten kan worden of en zo ja, welk archeologisch onderzoek er wenselijk is. Eventuele vondsten, ook bij begravingen, dienen direct te worden aangemeld bij de gemeentelijk archeoloog.

Om logische redenen zijn de niet opgehoogde begraafplaatsen ten oosten van de Iepenlaan vrijgesteld van de verplichting voor archeologisch onderzoek.



kaart 4: Archeologische waardenkaart 'Selwerderhof e.o.'

3.3 Ecologie

Ecologische groenstructuur

Binnen de gemeente Groningen heeft het plangebied, verhoudingsgewijs, het grootste oppervlak groen. Een groot deel hiervan is opgenomen in de SES (Stedelijke Ecologische Structuurkaart 2014). Door zijn cultuurhistorie, oppervlakte en hoge natuurwaarden betreft het een zogenaamd kerngebied. Het behoort mede daardoor tot een zeer belangrijk onderdeel van het Groenstructuurplan met de kwalificatie 'basisgroenstructuur' en behoort landelijk tot de begraafplaatsen met relatief de hoogste natuurwaarden. Het gebied bestaat uit de begraafplaats Selwerderhof, het crematorium, de Joodse begraafplaats, weilanden, sportvelden, enkele wegen en wegbermen, watergangen en een zeer beperkt aantal gebouwen.

Natuurwaarden

Natuurwaarden met hoge kwaliteiten liggen in het kerngebied Selwerderhof. Hier leven belangrijke (deel)populaties van onder andere beschermde planten en vleermuissoorten, marters, reeën, egels, eekhoorns, muizen, vlinders, libellen, bijen, vissen, amfibieën, paddenstoelen en veel vogelsoorten. In het bijzonder het natuurdeel scoort hoog op de biodiversiteitwaarde. Met de realisatie van "natuur begraven" in 2008 zijn onder andere kruidenvegetatie, een vleermuiskeider, een poel en struikbiotopen toegevoegd. Tot kenmerkende en beschermde soorten en verblijfsplaatsen horen verschillende vleermuissoorten, eekhoorns en de poelkikker. Ook de reeënpopulatie is noemenswaardig. In het totaal van 53 broedvogelsoorten zijn er 6 soorten die op de rode lijst staan met onder andere grauwe vliegenvanger, nachtegaal, ijsvogel, ransuil en spotvogel. Onder de bijzondere vogelwaarden bevindt zich eveneens een beschermde grote kolonie blauwe reigers. De Selwerderhof staat tevens bekend als verblijfplaats van wintergasten met soorten als pestvogels, kruisbekken en klapkster. Voor veel vogelliefhebbers is het daarom een bekend en aantrekkelijk excursiegebied.

De bermen langs de Paddepoelsterweg en de Iepenlaan vertonen plaatselijk nog kwaliteiten van zogenaamde kamgraslanden met soorten als gele morgenster en veldlathyrus. De bermen zijn echter plaatselijk beschadigd en verstoord als gevolg van zwaar verkeer.



SES kaart 2014 – uitsnede

Waterstructuur

De watermilieus zorgen voor natuurwaarden op het gebied van vleermuizen, vissen, watervogels, oevervogels, amfibieën en libellen. Niet alleen als voortplantingsgebied, maar tevens als foerageer- of rustgebied. Verschillende vleermuissoorten gebruiken de waterstructuren als foerageergebied en trekroute. Deze trekroutes zijn wettelijk beschermd. Behoud en versterking van deze zones is van groot belang. De sloot langs de Paddepoelsterweg vormt een foerageergebied voor met name dwergvleermuizen, terwijl het Van Starckenborghkanaal een beschermde migratieroute voor meervleermuis, rosse en ruige dwergvleermuis betekent. De vijver op de Selwerderhof biedt een voortplantingsgebied voor de poelkikker, maar is tevens foerageerplek van ijsvogels. Ook komt de poelkikker in de sloten langs de Paddepoelsterweg voor.

Gewenste ontwikkeling

De natuurwaarden van de begraafplaats zijn relatief zeer hoog. De functie van ecologisch kerngebied dient zoveel mogelijk gewaarborgd te blijven. Een belangrijk onderdeel van het plan betreft de verbinding met de omliggende groen- en natuurgebieden. In dit geval zijn dat Reitdiepsdijk, bosjes en weilanden Paddepoelsterweg, Koningslaagte, en in de stad de bermen langs de Plataanlaan en als laatste Park Selwerd. Genetische uitwisseling en klimaatopwarming vragen om duurzame, goed functionerende ecologische verbindingen.

Optimale stadsverbindingen zijn minimaal 25 meter breed en bevatten een boom-, struik- en kruidlaag benevens een waterelement om voor een doelsoort als dwergmuis, groot dikkopje en kleine watersalamander passeerbaar te zijn. De verbinding kan verbeterd worden tussen het noorden en de Koningslaagte (Nationaal Natuur Netwerk) door de aanleg van zogenaamde fauna-uittreedplaatsen bij het Van Starckenborghkanaal en met het zuiden door de fietstunnel onder de Plataanweg bij Park Selwerd ecologisch in te richten. Ruimtelijke ontwikkelingen dienen op al deze functies en waarden en belangen getoetst te worden.

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

Inrichting en beheer van alle groengebieden moet afgestemd zijn op het Doelsoorten beleid Noord.

Wet en regelgeving

Door middel van quickscans en zo nodig nader onderzoek dienen de ruimtelijke ontwikkelingen getoetst te worden aan de Flora- en Faunawet evenals aan het stedelijke ecologisch beleid. Het bestemmingsplan ligt op een afstand van 100 meter van de Ecologische Hoofdstructuur Structuur de Koningslaagte en de afstand tot het Natura-2000-gebied Leekstermeer bedraagt ruim 4 kilometer. Ontwikkelingen dienen getoetst te worden op hun zogenaamde 'externe werking' ten opzichte van genoemde gebieden. Aangezien in dit plan geen ontwikkelingen worden meegenomen zijn de ecologische effecten op deze gebieden nihil.

3.4 Water

Beleid

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

BELEIDSKADER				
	EUROPEES	NATIONAAL	REGIONAAL	LOKAAL
Waterkwaliteit	Kaderrichtlijn Water (KRW)	Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) Watervisie kabinet	Waterbeheerprogramma 2016-2021 Landschapsontwikkelingsplan Groningen (LOP)	Groninger Water- en Rioleringsplan (GRP) Groninger Water- en Rioleringsplan (GRP)
Waterkwantiteit		Commissie Waterbeheer 21 ^e eeuw (WB21) Watervisie kabinet	Waterbeheersplannen Waterschappen Landschapsontwikkelingsplan Groningen (LOP) Regionaal Bestuursakkoord Water (RBW)	
Stedelijk water		Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) Wet gemeentelijk watertaken Watervisie kabinet	Beleidsnotitie Water en Ruimte – Noorderzijlvest Notitie Stedelijk Waterbeheer (Hunze en Aa's)	Groninger Water- en Rioleringsplan (GRP) Groninger Water- en Rioleringsplan (GRP)

Beleidskader

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

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

Randvoorwaarden / omgevingsaspecten

Water en riolering bij inbreidingen

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

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

Het water moet, indien mogelijk, vertraagd afvoeren op de bestaande hoofdwatgangen door het plangebied. 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.

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

Bodem

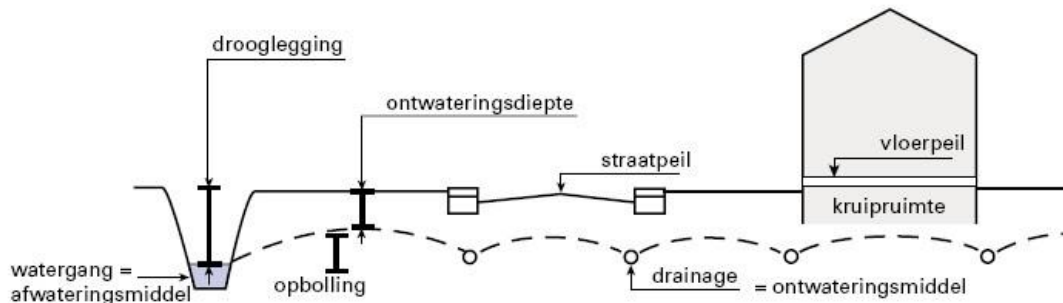
De drooglegging is de afstand van het oppervlaktewaterpeil tot aan de bovenzijde van het maaiveld. De ontwateringsdiepte is de afstand van de grondwaterstand tot aan het maaiveld. Het verschil tussen de drooglegging en de ontwateringsdiepte wordt veroorzaakt door de opbolling van het grondwater tussen de watergangen. De ontwateringsdiepte moet bij wegen en bomen minimaal 1 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. Bij een begraafplaats moeten volgens de Wet op de lijkbezorging de graven zich tenminste 0,3 meter boven het niveau van de gemiddeld hoogste grondwaterstand bevinden.

In onderstaande tabel staat de drooglegging van dit gebied weergegeven.

Gebied	Waterpeil	Laagste maaiveld	Drooglegging
Begraafplaats	- 0,93 m NAP	+2,00 m NAP	2,73 m
Selwerderhof Grasland noordkant	- 0,93 m NAP	-0,19 m NAP	0,74 m

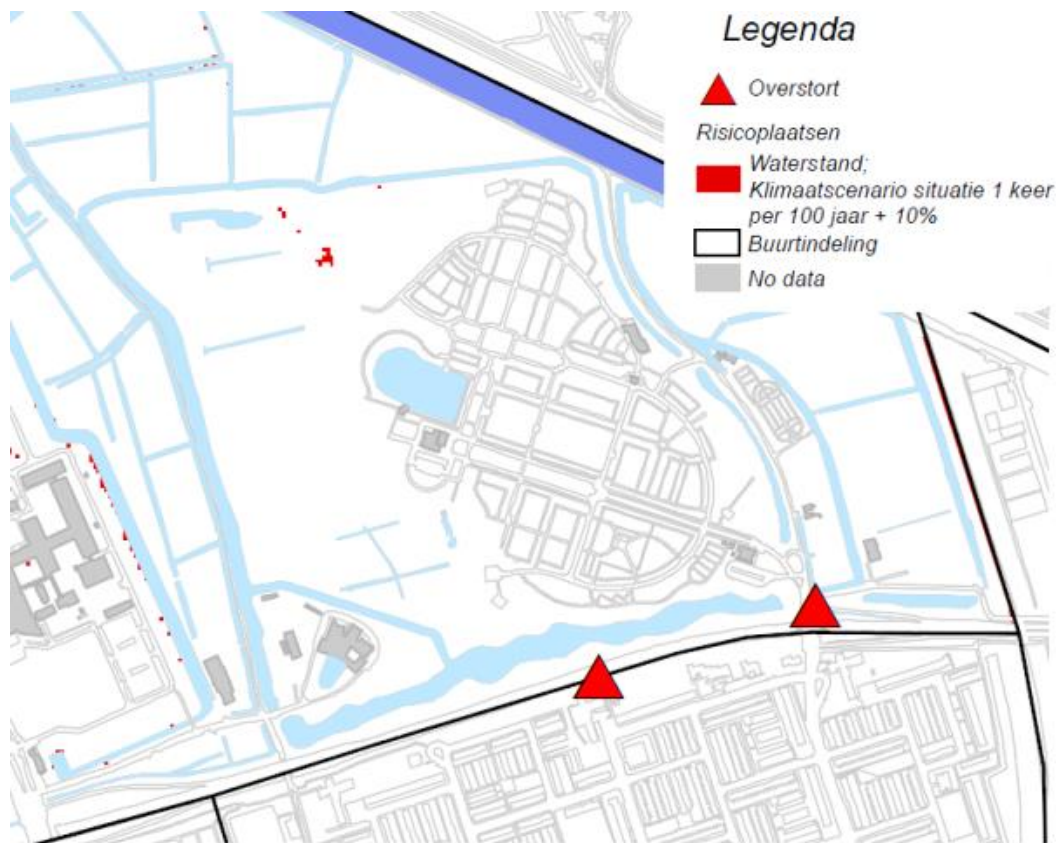
Bron maaiveldhoogte: AHN2

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



Waterberging

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



Kritieke punten

Riolering

In het plangebied ligt riolering in de vorm van een drukriolering. Hierbij wordt het afvalwater van de begraafplaats en de sportvelden door middel van een aantal minigemaaltjes en persleiding afgevoerd naar het vrij-verval riool in de Iepenlaan. Dit riool voert het via de Iepenlaan en de Eikenlaan naar het hoofdgemaal aan de Kastanjelaan. Van hieruit wordt het afvalwater met een persleiding afgevoerd naar de zuivering in Garmerwolde.

Het regenwater van de wegen en daken wordt via het oppervlaktewater opgevangen en afgevoerd. Het is niet toegestaan om regenwater te lozen op de drukriolering.

Bij nieuwbouw moet een gescheiden rioolsysteem aangelegd worden, waarbij regenwater gescheiden wordt van het afvalwater. Eventuele drainage-systemen moeten, indien mogelijk, afwateren op het oppervlaktewater.

Bouwmaterialen

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

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

3.5 Milieu

3.5.1 Geluid (industrie, spoor en weg)

In het plangebied is één (bedrijfs)woning gesitueerd. Hiervoor is een hogere grenswaarde voor 55 dB(A) vastgesteld door de provincie tijdens de vaststelling van bestemmingsplan Zernike (26-5-1999). In de huidige situatie blijkt na onderzoek dat de grenswaarde van 55 dB(A) niet wordt overschreden en voldoet daarmee aan de Wet Geluidhinder.

3.5.2 Luchtkwaliteit

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

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

<https://gemeente.groningen.nl/luchtkwaliteitskaart-inzien>.

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

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

Externe veiligheid gaat over overlijdensrisico's die mensen lopen vanwege productie, gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, spoor, vaarwegen en buisleidingen. Gevaarlijke stoffen zijn bij voorbeeld 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.

Voor risicovolle inrichtingen, transportroutes en transportleidingen zijn verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Voor inrichtingen is dit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), voor transportroutes het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en voor hogedruk aardgastransportleidingen 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 het vaststellen van ruimtelijke plannen dient de gemeente het groepsrisico te verantwoorden.

De Omgevingsdienst Groningen heeft voor het bestemmingsplan een risico-inventarisatie uitgevoerd. Binnen/nabij het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen. Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen. In de omgeving van het plangebied bevinden zich de provinciale weg N361, het Van Starckenborghkanaal, de spoorlijn Groningen - Sauwerd en een risicovolle transportleiding.

In het plangebied ligt de provinciale weg N370. Uit nader onderzoek is echter gebleken dat aan de veiligheidsnormen wordt voldaan. Dat wil zeggen dat voor deze risicobronnen wordt voldaan aan de grens- en richtwaarde van het plaatsgebonden risico, alsmede voor het plasbrandaandachtsgebied (PAG) en 30 meter zone.

Voor de provinciale weg N361, het Van Starckenborghkanaal en de risicovolle transportleiding is geen groepsrisico berekend. Omdat het bestemmingsplan van conserverende aard is, vindt geen verandering van het groepsrisico plaats. Het berekende groepsrisico van de provinciale weg N370 is gelegen boven de oriënterende waarde. De overschrijding van het groepsrisico wordt veroorzaakt door de bestaande hoogbouw aan de zuidkant van de provinciale weg N370. Het berekende groepsrisico van de spoorlijn Groningen - Sauwerd is gelegen onder de oriënterende waarde. Het berekende groepsrisico wordt voornamelijk veroorzaakt door de bebouwing in de wijk Selwerd, De Hoogte en bedrijventerrein De Hoogte. Omdat het bestemmingsplan van conserverende aard is, vindt geen verandering van het berekende groepsrisico plaats voor de provinciale weg N370 en de spoorlijn Groningen - Sauwerd.

De Veiligheidsregio Groningen concludeert dat voor het aspect bestrijdbaarheid het plangebied eenzijdig bereikbaar is en dat slechts één bluswatervoorziening aanwezig is op een ongunstige plek. De Veiligheidsregio Groningen adviseert de plaatsing van een adequate bluswatervoorzieningen ter hoogte van de woning en het kantinegebouw te overwegen. Op grond van het Bouwbesluit 2012 (artikel 6.30, eerste lid) moeten gebouwen een toereikende bluswatervoorziening hebben.

Voor het aspect zelfredzaamheid concludeert de Veiligheidsregio om de bevolking niet alleen via het bestaande WAS maar ook op een andere wijze te alarmeren (radio, NL-Alert, televisie, geluidswagen, etcetera).

3.5.4 Bodem

Voor dit bestemmingsplan is op 26 september 2016 een inventarisatie uitgevoerd naar de aanwezigheid van gegevens over de bodemkwaliteit bij de gemeente Groningen. Daarvoor zijn de volgende aspecten beoordeeld:

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

De inventarisatie is gebaseerd op de op dat moment bij de gemeente beschikbare gegevens. Dagelijks worden gegevens aangeleverd en bijgewerkt.

Voor een actuele situatie of voor informatie over individuele locaties wordt daarom verwezen naar gemeente.groningen.nl/bodemonderzoek-en-bodemsanering. Verder bestaat de mogelijkheid om op afspraak rapporten in te zien.

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

De toetsing van de bodemkwaliteit vindt plaats aan de normen die gekoppeld zijn aan het gebruik of de functie van de bodem. Het toekomstige gebruik betreft voornamelijk maatschappelijke doeleinden en groen en ten dele verkeer en water, agrarisch met waarden, sport en wonen.

Eventuele bronverontreiniging wordt veroorzaakt door huidige of voormalige bedrijfsfuncties en/ of dempingen (van onder andere sloten) en ophogingen met verontreiniging.

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

Uit de BIS- inventarisatie (zie de losse bijlage bij het bestemmingplan) blijkt dat binnen het plangebied een locatie aanwezig is waarvoor spoedeisende sanering nodig is. Ook is er een potentieel ernstig

geval bekend waar bij functiewijzigingen rekening mee gehouden moet worden.

Tabel 1: locatie met een potentieel ernstige en potentieel spoedeisende bodemverontreiniging

Locatie code	Locatie naam	Beoordeling verontreiniging	Sanering uitgevoerd*	Zorg na sanering
GR001400009	Paddepoelsterweg, stortplaats Selwerderhof	Potentieel spoedeisend *	Nee	Ja
GO001401796	Iepenlaan, dempingen Selwerderhof e.o.	Voldoende onderzocht**	Potentieel ernstig	Nee

* Locatie is spoedeisend op basis van ecologische risico's. De saneringsmaatregel wordt een (ecologisch) beheervariant. Bij functiewijzigingen en/of ruimtelijke ontwikkelingen zal nagegaan moeten worden of sanering noodzakelijk is.

** Bij ruimtelijke ontwikkelingen zal nagegaan moeten worden of onderzoek noodzakelijk is.

Uit de bodemkwaliteitskaart blijkt dat de huidige verwachte gemiddelde kwaliteit binnen het plangebied 'Achtergrondwaarde' is. Uitzondering daarop vormt het gebied, bestemd voor maatschappelijke doeleinden. Dit gebied is betiteld als uitzonderingsgebied en daardoor uitgesloten van de bodemkwaliteitskaart.

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

3.6 Kabels, leidingen en straalpaden

In bestemmingsplannen worden uitsluitend kabels en leidingen (gas, water, elektra, rioolpersleidingen) opgenomen die ruimtelijke relevantie hebben en/of van belang zijn in het kader van beheer, externe veiligheid of gezondheidsrisico's. Het gaat dan altijd om de hoofdtransportstructuur.

In het plangebied zijn deze niet aanwezig.

In elk bestemmingsplangebied bevinden zich uiteraard ook kabels en leidingen voor distributie en huisaansluitingen, maar die worden niet in het plan opgenomen.

Hoofdstuk 4 Juridische toelichting

4.1 Algemeen

Het bestemmingsplan 'Selwerderhof e.o.' 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. Dit bestemmingsplan is gemaakt conform SVBP 2012 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012) en het standaardbestemmingsplan van de gemeente Groningen. Daarin zijn de regels gestandaardiseerd. De bestemmingsregels zijn opgemaakt volgens 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 (gemeente.groningen.nl/projecten-en-bestemmingsplannen alsook www.ruimtelijkeplannen.nl). Daar zijn de digitale bestanden ook te downloaden.

De papieren (analoge) verbeelding bestaat uit één kaartblad met schaal 1:1500. Deze verbeelding is getekend conform de PRABPK 2012 (Praktijkrichtlijn Analoge Bestemmingsplankaart). De verbeelding geeft in samenhang met de regels de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied aan.

4.2 Geldende bestemmingsplannen en overige regelingen

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

	(Bestemmings)plan	Vastgesteld door de gemeenteraad	Goedgekeurd door gedeputeerde staten
400	Zernike	26- mei 1999	02-12-1999
	Facetherziening Parkeren	8 juni 2016	n.v.t.

4.3 Toelichting op de artikelen

4.3.1 Artikelsgewijze toelichting

Inleidende regels

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

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

Achtererfgebied

Omgevingsvergunningvrije bouwwerken - in dit bestemmingsplan met name de bijbehorende bouwwerken, zoals aan-en uitbouwen, bijgebouwen, carports en serres - zijn vaak alleen toegestaan in het achtererfgebied.

Het achtererfgebied is het achtererf en het niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijerf. De in dit bestemmingsplan opgenomen regeling is gebaseerd op het uitgangspunt dat aan de voorkant van hoofdgebouwen in beginsel niet mag worden gebouwd en aan de achterkant juist wel. Doel is de ruimtelijke kwaliteit van het publieke domein te beschermen.

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

Voor het bepalen van de situering van het achtererf is het van groot belang waar de voorgevel van een hoofdgebouw zich bevindt. In dit bestemmingsplan is de feitelijke situatie doorslaggevend. Mede gebaseerd op jurisprudentie zijn er daarbij de volgende aanknopingspunten: de systematiek van huisnummering (dus waar zich het huisnummer bevindt), de zijde van het gebouw waar zich voordeur of hoofdingang bevindt, de plaats waar de brievenbus is aangebracht en de plaats waar de hoofdonthoofding van het perceel zich bevindt.

Voor exacte en gedetailleerde informatie over deze regeling: zie de formele tekst van sublid 10.2.3.

Voor een uitgebreidere toelichting op deze regeling: zie de rijksoverheid, <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/bouwregelgeving>.

Bebouwingsgebied

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

Voorerfgebied

Het voorerfgebied betreft het erfdeel dat geen onderdeel uitmaakt van het achtererfgebied.

Het voorerfgebied is het gebied vóór de voorgevel plus 1 meter daarachter en de delen van het zijerf die naar openbaar toegankelijk gebied zijn gekeerd.

Bestemmingsregels

Artikel 4 Agrarisch met waarden

De bestemming beslaat de noordoostelijke hoek van het plangebied. In dit deel van het wierdenlandschap bevinden zich waardevolle terreinen en objecten. Vandaar dat hier een vergunningstelsel voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden geldt.

Artikel 5 Groen

De bestemming Groen omvat de hoofdgroenstructuur in het plangebied. Het gaat hier voornamelijk om de stroken groen langs de noordelijke ringweg, de Iepenlaan en het Van Starckenborghkanaal. Deze bestemming bevat een aantal dubbelbestemmingen, te weten Waterstaat-Waterkering (artikel 15), Leiding-Gas (artikel 11), Waarde Archeologie-2 (artikel 13) en Waarde-Cultuurhistorie (14). Tevens is een deel van de stadsmarkering met de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning-stadsmarkering' nabij het Van Starckenborghkanaal gesitueerd.

Artikel 6 Maatschappelijk

Onder deze bestemming vallen begraafplaatsen en een crematorium, met bijbehorende gebouwen en additionele voorzieningen.

De oostzijde van deze bestemming kent de dubbelbestemming Waarde-Cultuurhistorie (zie artikel 17).

De dubbelbestemming Waarde-Archeologie1 ligt op het noordwestelijke deel van deze bestemming en het overige deel heeft de dubbelbestemming Waarde-Archeologie 2.
Ter hoogte van het crematorium ligt een dubbelbestemming ten behoeve van een aardgastransportleiding.

Artikel 7 Sport

De sportvelden tussen de begraafplaats en het Van Starckenborghkanaal kennen de bestemming Sport. Er is ruimte voor sportbeoefening en additionele voorzieningen, zoals een kantine, kleedruimtes en lichtmasten e.d.

Artikel 8 Verkeer

De bestemming Verkeer omvat de hoofdverkeersstructuur in het plangebied. Het gaat hier om de noordelijke ringweg en de fietspaden langs de Iepenlaan en de Plantaanlaan.

Artikel 9 Water

De bestemming Water betreft de belangrijkste vijvers en watergangen in het plangebied. Er ligt een aantal dubbelbestemmingen in de bestemming Water: Waterstaat-Waterkering, Waarde-Cultuurhistorie en Waarde Archeologie-2.
In deze bestemming staat een stadsmarkering die is aangeduid als specifieke vorm van cultuur en ontspanning-stadsmarkering.

Artikel 10 Wonen

Voor de bestemming Wonen wordt onderscheid gemaakt tussen het hoofdgebouw, waarin de woning is ondergebracht, en de daarbij behorende – in architectonisch opzicht - ondergeschikte bebouwing, c.q. de aan- en uitbouwen en de bijgebouwen. Uitgangspunt daarbij is dat het uiteindelijk dient te gaan om het bewerkstelligen van een ruimtelijk bebouwingsbeeld op een bouwperceel, dat een zekere ruimtelijke hiërarchie op dat bouwperceel weergeeft.
De ruimtelijke hiërarchie manifesteert zich door middel van een aaneengesloten - als belangrijkste bouwwerk op het perceel aan te merken - bouwmassa, het *hoofdgebouw*, met op het achter- en/of zijerf één of meer gebouwen van geringere omvang.
De hoofdfunctie (wonen sec) is in het hoofdgebouw ondergebracht en de daaraan dienstbare functies in de aanbouwen en bijgebouwen.

Bijbehorende bouwwerken , zoals aan-en uitbouwen, bijgebouwen, carports en serres in achtererfgebied (sublid 12.2.3)

Voor de regeling van bijbehorende bouwwerken is aangesloten bij de omgevingsvergunningvrije regeling in bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht (Bor) 2014. Voor een goed begrip van de regeling: zie de relevante definities, die ook in deze paragraaf zijn weergegeven onder Inleidende regels. Het bestemmingsplan staat in sublid 12.2.3 niet meer toe dan het Bor al doet. Toch is deze regeling overgenomen ten behoeve van de duidelijkheid van het bestemmingsplan en omdat hiermee een basis is geschapen voor toepassing van de afwijkingsbevoegdheid.

De bij een woning behorende bouwwerken in het achtererfgebied (zie de afbeelding en de omschrijving in deze paragraaf onder Inleidende regels) zijn vergunningvrij als ze voldoen aan de voorwaarden die zijn beschreven in sublid 12.2.3 van dit bestemmingsplan. Globaal geldt het volgende.

- Binnen een afstand van 4 meter van het oorspronkelijk hoofdgebouw is voor wat betreft bijbehorende bouwwerken meer toegestaan dan buiten die afstand. Er mag bijvoorbeeld hoger worden gebouwd.
- Bij een bebouwingsgebied tot 100 m² mag 50% worden bebouwd met bijbehorende bouwwerken, bij grotere percelen meer.
- De bouwwerken moeten op de grond staan (en zijn dus zonder kelder).
- Op een afstand van meer dan 4 meter van het hoofdgebouw moeten bijbehorende bouwwerken functioneel ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw. Een tuinschuurtje mag dan bijvoorbeeld wel, een echte woonfunctie niet.

Het achtererfgebied begint op 1 meter achter de voorkant van de woning en loopt dan daaruit evenwijdig met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied. Het erf dat niet bij het achtererf hoort, heet 'voorerf'.

Artikel 11 en 12 Waarde - Archeologie 1 en 2

De (dubbel)bestemmingen Waarde-Archeologie -1 en 2 hebben ten doel aanwezige respectievelijk verwachte archeologische waarden te beschermen.

Voor het verhoogde deel van de begraafplaats de Selwerderhof (zie blauwe deel op afbeelding) geldt een uitzondering van de vergunningplicht voor werkzaamheden anders dan begravingen die plaatsvinden in de bovenste 2,4 meter vanaf het maaiveld ter hoogte van de begraafplaats de Selwerderhof en zolang deze niet de natuurlijke ondergrond bereiken (artikel 12.4.2 onder f).



Artikel 13 Waarde - Cultuurhistorische Waarden

Deze dubbelbestemming is bestemd voor het behoud van de cultuurhistorische en/of landschappelijke karakteristiek van de betreffende wegen, waterwegen en structuren.

Deze cultuurhistorische en landschappelijke karakteristiek kenmerkt zich door:

- de Iepenlaan, hier als historisch-geografische doorgaande structuur met een smal profiel te midden van groen nog aanwezig; ooit deel uitmakend van de wegverbinding tussen Winsum/Adorp en de stad Groningen, maar nu onderbroken door het Van Starckenborghkanaal; met aan weerszijden bermsloten en karakteristieke boombeplanting en hagen;
- de sloten en omgrachtingen van begraafplaats Selwerderhof;
- de structuur van de oude Hunze, alhier ook wel Selwerderdiepje genaamd; een historische waterloop met aan weerszijden oevers, plaatselijk boombeplanting en landerijen;
- de noodbegravingplaats: het noordelijke deel betreffende de padenstructuur en groenstructuur (hagen en beplanting);
- een deel van begraafplaats Selwerderhof betreffende de aanleg en opzet, de paden- en groenstructuren (waaronder de boombeplanting) en vijverstructuren;
- de groenstructuren en vijverstructuur rondom het monumentale gebouw.

Artikel 14 Waterstaat - Waterkering

Deze dubbelbestemming heeft tot doel de functie van de berm langs het Van Starckenborghkanaal als zijnde waterkering, te beschermen. 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 waterkering.

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

Nadere eisen

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

a. de verblijfsituatie:

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

b. het straat- en bebouwingsbeeld:

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

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

c. de verkeersveiligheid:

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

d. de sociale veiligheid:

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

e. de milieusituatie:

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

f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden:

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

Algemene regels

Artikel 15 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 16 Algemene bouwregels

Parkeren

In dit artikel is geregeld dat in een omgevingsvergunning voor bouwen of verbouwen in het plangebied moet worden voorzien in voldoende parkeer- en/of laad- en losgelegenheid voor de beoogde functie.

Het toetsingskader dat hierbij wordt gehanteerd zijn de Beleidsregels Parkeernormen van de gemeente Groningen die op het moment van aanvragen van de vergunning gelden. De verwijzing naar deze beleidsregels is toegestaan op grond van artikel 3.1.2 tweede lid onder a. van het Besluit ruimtelijke ordening. In principe dient op eigen terrein in de parkeerbehoefte te worden voorzien. Voor gevallen waarin dit door bijzondere omstandigheden redelijkerwijs niet kan worden gerealiseerd, of wanneer elders aan de parkeerbehoefte kan worden voldaan, kunnen burgemeester en wethouders gebruik maken van de opgenomen afwijkingsmogelijkheid.

Artikel 17 Algemene gebruiksregels

Dit artikel bevat de gebruiksregels die op alle bestemmingen van toepassing zijn.

Artikel 18 Algemene afwijkingsregels

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

Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 19 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 20 Slotregel

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

Interpretatieve gebruiksbepalingen

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

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

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

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

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

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

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

- Ad a. Bij de 'aard' van het gebruik kan men denken aan een beroep welke naar zijn aard (ernstige) hinder voor zijn omgeving oplevert, of welke naar zijn aard grote verkeersproblemen zal opleveren. Het gebruik mag immers geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer. Het mag evenmin een onevenredige parkeerdruk veroorzaken.
- Ad b. Bij de 'omvang' van het gebruik is relevant of het gebruik meerdere ruimten of gebouwen in beslag neemt, welk gedeelte van het gebouw door het gebruik in beslag wordt genomen, hoeveel vierkante meter het gebruik in beslag neemt.
- Ad c. Bij de 'intensiteit' van het gebruik kan worden gedacht aan frequent of incidenteel gebruik. Als nu blijkt dat het gebruik aldus een uitstraling heeft welke niet te rijmen valt met de gelegde woonbestemming, dan is het gebruik strijdig met de woonbestemming (zie ARRvS, AB 1993/163). Onder een 'vrije beroepsbeoefenaar' wordt verstaan: 'iemand die wordt gevraagd om zijn individuele, persoonlijke kwaliteiten, die in het algemeen op artistiek of academisch/HBO-niveau liggen'. In de praktijk is het onderscheid moeilijk aan te geven. Bij vrije beroepen valt te denken aan: advocaat, accountant-administratieconsulent, alternatieve genezer, belastingconsulent, bouwkundig architect, dierenarts, fysiotherapeut, gerechtsdeurwaarder, huidtherapeut, huisarts, interieurarchitect, juridisch adviseur, kunstenaar, logopedist, makelaar, medisch specialist, notaris, oefentherapeut, organisatieadviseur, orthopedagoog, psycholoog, raadgevend adviseur, redacteur, registeraccountant, stedenbouwkundige, tandarts, tandarts-specialist, (al dan niet beëdigd) tolkvertaler, tuin- en landschapsarchitect, verloskundige.

Aan huis verbonden beroepen in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk

Voor het gebruik van *vrijstaande* bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden beroep is het nodig om bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan. Hiertoe is een bevoegdheid voor burgemeester en wethouders opgenomen in lid 10.6.

Kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

Overige activiteiten, die niet vallen onder de aan huis verbonden beroepen, maar in bepaalde gevallen wel daarmee gelijk te stellen zijn, worden aangemerkt als beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteiten, die niet rechtstreeks passen binnen de woonbestemming. Zij zijn daarom niet bij recht toegestaan in dit plan. Wel is het mogelijk voor deze activiteiten bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan (zie lid 10.6, voor zover voorkomend op de bij dit plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten wonen-werken (bijlage 1).

Hoofdstuk 5 Participatie, inspraak en overleg

5.1 Participatie

Aangezien onderhavig bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt op de begraafplaats, het crematorium, de sportvelden en het weiland en uitsluitend de bestaande situatie opnieuw vastlegt, is een participatieronde niet nodig.

In juni 2016 is reeds overleg geweest met de beheerder van de gemeentelijke begraafplaats over het actualiseren van het bestemmingsplan.

5.2 Inspraak

Het plangebied bestaat uit een begraafplaats met 1 beheerderswoning, crematorium, sportvelden en een weiland. Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk en legt uitsluitend de bestaande situatie opnieuw vast. De woonwijk Selwerd ligt op ruime afstand van het plangebied. Een inspraakronde voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is daarom niet nodig.

De twee belanghebbenden in het plangebied (een omwonende en het crematorium) zijn voorafgaand geïnformeerd over de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen.

5.3 Overleg

In het kader van het vooroverleg is het ontwerpbestemmingsplan op 9 november 2016 toegezonden aan de bij het plan betrokken instanties. Daarop is gereageerd door de provincie, waterschap Noorderzijlvest, de Gasunie, Tennet en de Veiligheidsregio Groningen. Het bestemmingsplan geeft Tennet en het waterschap Noorderzijlvest geen aanleiding tot inhoudelijke opmerkingen over het bestemmingsplan.

De inhoudelijke opmerkingen van de overige instanties zijn hieronder weergegeven en van gemeentelijk commentaar voorzien.

De overlegreacties zijn als afzonderlijke bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd (zie de bijlagenbundel bij dit bestemmingsplan).

Gasunie

Opmerking

In de uiterste zuidoost hoek van het bestemmingsplan, bij de Plataanlaan is de bestemming leiding-gas met bijbehorende belemmeringenstrook opgenomen. Deze is ten onrechte opgenomen. Deze kan verwijderd worden van de plankaart. Binnen het plangebied van dit plan is geen gasleiding van Gasunie aanwezig.

Gemeentelijke reactie

De bestemming leiding-gas met bijbehorende belemmeringenstrook zal bij de vaststelling van het bestemmingsplan worden verwijderd van de verbeelding en uit de planregels en toelichting aangezien binnen het plangebied geen leidingen van Gasunie aanwezig zijn.

Provincie Groningen

Opmerking

De bebouwingsregeling voor het bouwen van gebouwen binnen de bestemming 'Sport' is in artikel 7.2.2. niet gekoppeld aan een bouwvlak. Op de verbeelding staat wel een bouwvlak. Aangenomen wordt dat de gemeente de bebouwingsmogelijkheden voor gebouwen in de desbetreffende planregeling wilt koppelen aan het desbetreffende bouwvlak.

De provincie stelt het tevens op prijs dat de bescherming van de onderscheiden cultuurhistorische waarden in de plantoelichting verduidelijkt worden.

Gemeentelijke reactie

Terecht is aangegeven dat de bebouwingsregeling voor het bouwen van gebouwen binnen de bestemming 'Sport' in artikel 7.2.2 niet is gekoppeld aan een bouwvlak, terwijl op de verbeelding wel een bouwvlak staat. Deze omissie is over het hoofd gezien en hersteld; het bouwvlak op de verbeelding wordt gekoppeld aan artikel 7.2.2.

De gemeente is het met de provincie eens dat dit punt verduidelijking behoeft en heeft in samenwerking met onze afdeling Monumenten de dubbelbestemming 'Waarde- cultuurhistorische waarden' op de verbeelding uitgebreed voor de onderscheiden cultuurhistorische waarden in de toelichting.

Veiligheidsregio Groningen

Opmerking

De Veiligheidsregio Groningen adviseert om de plaatsing van adequate bluswatervoorzieningen ten hoogte van de in het plangebied aanwezige woning en het kantinegebouw te overwegen. Dit advies is overgenomen in de externe veiligheidsparagraaf van het bestemmingsplan. Uit de toelichting blijkt echter niet wat met het advies gedaan wordt.

De Veiligheidsregio Groningen zal de toegezegde terugkoppeling afwachten alvorens te beslissen of aanvullende advisering vanuit de veiligheidsregio op het bestemmingsplan nodig is.

Gemeentelijke reactie

De gemeente is het ermee eens dat adequate bluswatervoorzieningen noodzakelijk zijn. Echter, bestemmingsplan Selwerderhof e.o. is een actualiserend plan dat uitsluitend de bestaande situatie vastlegt. Het bestemmingsplan maakt wel bluswatervoorzieningen mogelijk c.q. sluit ze niet uit, maar nieuwe ontwikkelingen zijn niet beoogd. Een bestemmingsplan kan realisatie niet afdwingen; dit geldt zeker voor de situatie dat geen nieuwe bebouwing is beoogd. Wat betreft de bluswatervoorziening heeft de toelichting in het plan een signaleringsfunctie.

Het advies van de brandweer is neergelegd bij de afdeling Ruimtelijk Beleid en Ontwerp. Zij gaat met het waterbedrijf en de Veiligheidsregio Groningen bezien waar er lacunes betreffende bluswatervoorzieningen zijn en hoe dit verder opgepakt moet worden.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid / exploitatie

Onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen heeft in het algemeen betrekking op nieuwe ontwikkelingen waarvoor bestemmingswijzigingen nodig zijn en die door de gemeente worden gerealiseerd. In het bestemmingsplan Selwerderhof e.o. is geen sprake van nieuwe ontwikkelingen. De door de gemeente te maken kosten bestaan uitsluitend uit plankosten en de kosten van onderzoek, dat nodig is met het oog op de voorbereiding van het plan. Deze uitgaven komen ten laste van de algemene middelen van de gemeente (actualiseringsbudget).

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

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

- 1.1 plan:
 het bestemmingsplan Selwerderhof e.o. met identificatienummer NL.IMRO.0014.BP559Selwerderhof-vg01 van de gemeente Groningen.
- 1.2 bestemmingsplan:
 de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.
- 1.3 verbeelding:
 de verbeelding van het bestemmingsplan Selwerderhof e.o., met het identificatienummer NL.IMRO.0014.BP559Selwerderhof-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 bebouwing:
 één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.
- 1.7 bebouwingspercentage:
 een op de verbeelding of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van een bouwperceel, dat ten hoogste mag worden bebouwd.
- 1.8 bestemmingsgrens:
 de grens van een bestemmingsvlak.
- 1.9 bestemmingsvlak:
 een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.
- 1.10 bouwgrens:
 de grens van een bouwvlak.
- 1.11 bouwperceel:
 een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.
- 1.12 bouwperceelgrens:
 de grens van een bouwperceel.

- 1.13 bouwvlak:
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.
- 1.14 maatvoeringsgrens:
een op de verbeelding aangegeven lijn, die de grens aanduidt van een maatvoeringsvlak.
- 1.15 maatvoeringsvlak:
een op de verbeelding geheel of gedeeltelijk door maatvoeringsgrenzen omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waarop bebouwingsregelingen van eenzelfde aard van toepassing zijn.
- 1.16 aan huis verbonden beroep:
het beroepsmatig uitoefenen van activiteiten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en/ of de daarbij behorende aangebouwde bijbehorende bouwwerken kan worden uitgeoefend, mits:
1. het beroep door de bewoner van het pand wordt uitgeoefend, en
 2. de woonfunctie in overwegende mate intact blijft, en
 3. waarbij het beroep een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft, die met de woonfunctie in overeenstemming is.
- 1.17 achtererfgebied:
erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 meter van de voorkant, van het hoofdgebouw.
- 1.18 additionele voorzieningen:
voorzieningen, die een onderdeel vormen van en ondergeschikt zijn aan een bestemming of functie.
- 1.19 archeologische verwachtingswaarden:
de aan een gebied toegekende waarden in verband met de hoge kans dat in dat gebied archeologische sporen voorkomen.
- 1.20 archeologische waarden:
de aan een gebied toegekende waarden in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische relictten.
- 1.21 bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- 1.22 bestaand:
op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaand.
- 1.23 bodemingrepen:
werken en werkzaamheden waarvan mag worden aangenomen dat zij het bodemarchief kunnen aantasten.

- 1.24 **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.
- 1.25 **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.
- 1.26 **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.
- 1.27 **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.
- 1.28 **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 **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.
- 1.30 **gebouw:**
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
- 1.31 **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.
- 1.32 **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.
- 1.33 **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.

- 1.34 hoofdmassa van de bebouwing:
het hoofdgebouw exclusief architectonisch ondergeschikte delen die door de vorm onderscheiden kunnen worden van dit hoofdgebouw.
- 1.35 kleinschalige bedrijfsmatige activiteit:
bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in of bij een woning met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend.
- 1.36 logies met ontbijt:
het verstrekken van gelegenheid tot overnachting met ontbijt als toeristisch-recreatieve voorziening in een woning en ondergeschikt aan de woonfunctie.
- 1.37 oorspronkelijk hoofdgebouw:
het hoofdgebouw zoals dat ten tijde van de afronding van de bouwwerkzaamheden, overeenkomstig de voor het hoofdgebouw verleende vergunning, is opgeleverd.
- 1.38 peil:
a. voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg of een tuin grenst: de hoogte van die weg of tuin ter plaatse van de hoofdtoegang van het gebouw;
b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.
- 1.39 seksinrichting:
de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.
- 1.40 standplaats voor woonwagen:
een kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten.
- 1.41 voorerfgebied:
erf dat geen onderdeel is van achtererfgebied.
- 1.42 voorgevel:
de naar de weg toegekeerde gevel van een gebouw, of indien een perceel met meerdere zijden aan de weg grenst, de gevel aan de zijde van de weg, waarop de hoofdtoegang van het gebouw is ontsloten.
- 1.43 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.

1.44 woning:

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

1.45 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.

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 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.

Artikel 3 Uitmetingsverschillen

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

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 4 Agrarisch met waarden

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een agrarische functie met natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden;
- b. het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de natuurlijke, landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden van de gronden;
- c. een stadsmarkering ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning-stadsmarkering';
- d. sloten en waterlopen;
- e. openbare nutsvoorzieningen;
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. additionele voorzieningen, waaronder kunstwerken.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemene bouwregels

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

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, geldt dat de bouwhoogte maximaal 6 meter mag bedragen, met dien verstande dat een stadsmarkering de bestaande bouwhoogte mag bedragen.

4.3 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 de gronden voor recreatief nachtverblijf gerekend.

Artikel 5 Groen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bermen en beplantingen;
- c. recreatieve voorzieningen;
- d. fiets- en voetpaden;
- e. waterlopen en waterpartijen;
- f. een stadsmarkering ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning-stadsmarkering'.
- g. nutsvoorzieningen;
- h. additionele voorzieningen, waaronder kunstuitingen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemene bouwregels

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

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, geldt dat:

- a. de bouwhoogte maximaal 6 meter mag bedragen, met dien verstande dat een stadsmarkering de bestaande bouwhoogte mag bedragen;
- b. een erf- of terreinafscheiding ten behoeve van de begraafplaats maximaal 3,5 meter bouwhoogte mag bedragen.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

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

5.3.2 Voorwaarden voor afwijken

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

- a. de verblijfssituatie:

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

- b. het straat- en bebouwingsbeeld:

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

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

c. de verkeersveiligheid:

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

d. de milieusituatie:

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

e. de sociale veiligheid:

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

f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden:

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

Artikel 6 Maatschappelijk

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. begraafplaatsen;
- b. een crematorium, uitsluitend voor zover de gronden op de verbeelding nader zijn aangeduid als 'crematorium';
- c. voorzieningen voor buurtbeheer, zoals een veeg- of wijkpost, plantsoendiensten en hoveniersbedrijven;
- d. wegen en paden;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. water;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. additionele voorzieningen, waaronder kunstwerken.

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. Dit, met dien verstande dat buiten het bouwvlak gebouwen mogen worden opgericht, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 4 meter en de oppervlakte niet meer dan 100 m² bedragen, tenzij de bestaande bouwhoogte en/of de oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de bestaande bouwhoogte is toegestaan.
- b. Het bebouwingspercentage en de bouwhoogte mogen maximaal het op de verbeelding aangegeven percentage en de aangegeven bouwhoogte bedragen.

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 mogen maximaal 3,5 meter mag bedragen;
- b. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 3 meter bedragen, met uitzondering van vlaggenmasten welke 6 meter mogen 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.

Voor een toelichting zie de juridische toelichting in paragraaf 4.3.

6.4 Afwijken van de bouwregels

6.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

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

- a. lid 6.2.2 onder b voor het vergroten van het toegestane bebouwingspercentage met maximaal het getal 10;
- b. lid 6.2.2 onder b ten behoeve van het vergroten van de toegestane bouwhoogte met maximaal 4 meter.

6.4.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in lid 6.4.1, is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

Het gestelde in lid 6.3 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

Artikel 7 Sport

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sportbeoefening;
- b. sportvoorzieningen;
- c. nutsvoorzieningen;
- d. 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 geldt dat :

- a. gebouwen binnen het bouwvlak moeten worden gebouwd.
- b. het bebouwingspercentage en de bouwhoogte maximaal het op de verbeelding aangegeven percentage en de aangegeven bouwhoogte mogen bedragen.

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 lichtmasten voor sportveldverlichting mag maximaal 20 meter bedragen.
- c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 6 meter bedragen.

7.3 Afwijken van de bouwregels

7.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

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

- a. lid 7.2.2 onder a ten behoeve van het vergroten van de toegestane bouwhoogte met maximaal 4 meter;
- b. lid 7.2.2 onder a ten behoeve van het vergroten van het toegestane bebouwingspercentage met maximaal het getal 10.

7.3.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in lid 7.3.1, is slechts mogelijk indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. de woonsituatie:

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

b. het straat- en bebouwingsbeeld:

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

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

c. de verkeersveiligheid:

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

d. de sociale veiligheid:

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

e. de milieusituatie:

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

f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden:

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

Artikel 8 Verkeer

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemene bouwregels

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

8.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

Artikel 9 Water

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water;
- b. bermen en groenvoorzieningen;
- c. nutsvoorzieningen;
- d. een stadsmarkering ter plaats van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning-stadsmarkering';
- e. additionele voorzieningen, waaronder bruggen, dammen en/of duikers en kunstuitingen.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemene bouwregels

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

9.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, geldt dat de bouwhoogte maximaal 6 meter mag bedragen, met dien verstande dat de stadsmarkering de bestaande bouwhoogte mag bedragen.

9.3 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 10 Wonen

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. logies met ontbijt, met dien verstande dat deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en ten dienste van deze functie maximaal twee (slaap)kamers voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt;
- c. additionele voorzieningen.

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 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 maximaal de op de verbeelding aangegeven bouwhoogte bedragen.

10.2.3 Bijbehorende bouwwerken

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

- a. voor zover op een afstand van niet meer dan 4 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw, niet hoger dan:
 - 1°. 5 m,
 - 2°. 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, en
 - 3°. het hoofdgebouw,
- b. voor zover op een afstand van meer dan 4 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw:
 - 1°. indien hoger dan 3 m: voorzien van een schuin dak, de dakvoet niet hoger dan 3 m, de daknok gevormd door twee of meer schuine dakvlakken, met een hellingshoek van niet meer dan 55°, en waarbij de hoogte van de daknok niet meer is dan 5 m en verder wordt begrensd door de volgende formule: maximale daknokhoogte [m] = (afstand daknok tot de perceelsgrens [m] x 0,47) + 3;
 - 2°. functioneel ondergeschikt aan het hoofdgebouw,
- c. op een afstand van meer dan 1,5 meter vanaf openbaar toegankelijk gebied, tenzij geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn,
- d. de ligging van een verblijfsgebied als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van het Bouwbesluit, in geval van meer dan een bouwlaag, uitsluitend op de eerste bouwlaag,
- e. niet voorzien van een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte,
- f. de oppervlakte van al dan niet met vergunning gebouwde bijbehorende bouwwerken in het bebouwingsgebied bedraagt niet meer dan:
 - 1°. in geval van een bebouwingsgebied kleiner dan of gelijk aan 100 m²: 50% van dat bebouwingsgebied,
 - 2°. in geval van een bebouwingsgebied groter dan 100 m² en kleiner dan of gelijk aan 300 m²: 50 m², vermeerderd met 20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m²,
 - 3°. in geval van een bebouwingsgebied groter dan 300 m²: 90 m², vermeerderd met 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m², tot een maximum van in totaal 150 m²,

- g. niet aan of bij:
- 1°. een woonwagen,
 - 2°. een hoofdgebouw waarvoor in de omgevingsvergunning voor het bouwen daarvan is bepaald dat de vergunninghouder na het verstrijken van een bij die vergunning aangegeven termijn verplicht is de voor de verlening van de vergunning bestaande toestand hersteld te hebben,
 - 3°. een bouwwerk ten behoeve van recreatief nachtverblijf door één huishouden.

10.2.4 Bouwwerken geen gebouw en geen bijbehorend bouwwerk zijnde

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

- a. Voor zover het niet erf- of perceelsafscheidingsen betreft mogen deze bouwwerken uitsluitend in achtererfgebied worden gebouwd, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouw zijnde, in een bebouwingsgebied niet meer mag bedragen dan maximaal 60% van dat bebouwingsgebied.
- b. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingsen bedraagt:
 - * voor (het verlengde van) de voorgevel maximaal 1 meter,
 - * achter (het verlengde van) de voorgevel, maximaal 2 meter.
- c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw en geen bijbehorend bouwwerk zijnde mag maximaal 4 meter bedragen.

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.
- Voor een toelichting zie de juridische toelichting in paragraaf 4.3.1.

10.4 Afwijken van de bouwregels

10.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.2.2 onder b voor vergroting van de toegestane bouwhoogte met maximaal 4 meter;

10.4.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in lid 10.4.1 is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de woonsituatie;
 - b. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - c. de verkeersveiligheid;
 - d. de sociale veiligheid;
 - e. de milieusituatie;
 - f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- Het gestelde in 10.3 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

10.5 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- b. het gebruik van aangebouwde bijbehorende bouwwerken voor zelfstandige bewoning;
- c. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden beroep;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten, voor zover dit niet uitdrukkelijk op grond van lid 10.1 is toegestaan.

10.6 Afwijken van de gebruiksregels

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

- a. lid 10.5 onder c voor het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden beroep tot een maximum van 70 m². Het gestelde in lid 10.4.2 onder b, c, e en f is hierbij van overeenkomstige toepassing;
- b. lid 10.5 onder d voor het gebruik van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit tot een maximum van 70 m² en voor zover voorkomend op de bij dit plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten wonen-werken. Het gestelde in lid 10.4.2 onder b, c, e en f is hierbij van overeenkomstige toepassing.

10.7 Wijzigingsbevoegdheid

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

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

Het gestelde in lid 10.3 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

Artikel 11 Waarde - Archeologie 1

11.1 Bestemmingsomschrijving

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

11.2 Bouwregels

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

11.3 Afwijken van de bouwregels

11.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

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

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

11.3.2 Voorwaarden voor afwijken

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

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

11.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of 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 diepploegen en mengwoelen van gronden;
- c. het verwijderen en/of aanbrengen van bomen en diepwortelende beplanting;
- d. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse energie-, transport- en/of communicatieleidingen.

11.4.2 Uitzondering van de vergunningplicht

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

- a. die het normale onderhoud betreffen;
- b. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. tot een oppervlakte kleiner dan 50 m² en een diepte kleiner dan 0,3 meter beneden maaiveld;
- d. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

11.4.3 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.

11.5 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 12 Waarde - Archeologie 2

12.1 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.

12.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken met een grotere oppervlakte dan 200 m² en een grotere diepte dan 0,3 meter beneden maaiveld, waarvoor een omgevingsvergunning is vereist, geldt dat deze uitsluitend mogen worden gebouwd nadat de aanvrager een archeologisch rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld. Indien archeologische waarden worden aangetroffen, dient een advies te worden ingewonnen ten aanzien van de voorgenomen werken bij een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

12.3 Afwijken van de bouwregels

12.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 12.2 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.

12.3.2 Voorwaarden voor afwijken

Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn om aan de in lid 12.3.1 genoemde vergunning voorwaarden te verbinden wordt een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg om advies gevraagd.

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

12.4.1 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 diepploegen of mengen van gronden;
- c. het verwijderen en/of aanbrengen van bomen en diepwortelende beplanting;
- d. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse energie-, transport- en/of communicatieleidingen.

12.4.2 Uitzondering van de vergunningplicht

Het in lid 12.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:

- a. die het normale onderhoud betreffen;
- b. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. tot een oppervlakte kleiner dan 200 m² en een diepte kleiner dan 0,30 meter beneden maaiveld;
- d. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg;
- e. die nodig zijn voor het begraven van personen op één van de begraafplaatsen. Eventuele vondsten die daarbij worden gedaan dienen direct te worden gemeld bij de gemeentelijk archeoloog;
- f. anders dan begravingen die plaatsvinden in de bovenste 2,4 meter vanaf het maaiveld ter hoogte van de begraafplaats de Selwerderhof en zolang deze niet de natuurlijke ondergrond bereiken.

12.4.3 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.

12.5 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 13 Waarde - Cultuurhistorische Waarden

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Cultuurhistorische Waarden' aangewezen gronden zijn, naast het bepaalde in de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, bestemd voor het behoud van de cultuurhistorische en/of landschappelijke waarden.

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

13.2.1 Vergunningplicht

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden het profiel van de wegen, waterwegen en structuren te veranderen, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen.

13.2.2 Uitzondering van de vergunningplicht

Het in lid 13.2.1 vervatte verbod is niet van toepassing op een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:

- a. die het normale onderhoud betreffen;
- b. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;

13.2.3 Voorwaarden voor vergunningverlening

De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische en/of landschappelijke karakteristiek van de betreffende wegen, waterwegen en structuren.

Artikel 14 Waterstaat - Waterkering

14.1 Bestemmingsomschrijving

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

14.2 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.

14.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 14.2 ten behoeve van de bouw van in de andere bestemming(en) genoemde bouwwerken geen gebouw zijnde, na voorafgaand schriftelijk overleg met de betreffende waterbeheerder en mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het veilig en doelmatig functioneren van de waterkering.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 15 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 16 Algemene bouwregels

16.1 Parkeren

16.1.1 Vergunningverlening

Een omgevingsvergunning voor het bouwen of verbouwen van gebouwen wordt slechts verleend indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat ten behoeve van de betreffende functie in voldoende mate is voorzien in ruimte voor het parkeren of stallen van auto's in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

16.1.2 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 16.1.1:

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

16.1.3 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in lid 16.1.2 is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

16.1.4 Beleidsregels

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

Artikel 17 Algemene gebruiksregels

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

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

Artikel 18 Algemene afwijkingsregels

18.1 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 bouwhoogte 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.

18.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels met toepassing van lid 18.1 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 19 Overgangsrecht

19.1 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.

19.2 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 20 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan Selwerderhof e.o..

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten wonen-werken

SBI-code	SBI-code 2008	omschrijving	cat.
182	141	Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	2
221	581	Uitgeverijen (kantoren)	1
2222.6	18129	Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	2
2223	1814	Grafische afwerking	1
2223	1814	Binderijen	2
2224	1813	Grafische reproductie en zetten	2
2225	1814	Overige grafische activiteiten	2
223	182	Reproductiebedrijven opgenomen media	1
362	321	Fabricage van munten, sieraden e.d.	2
363	322	Muziekinstrumentenfabrieken	2
511	461	Handelsbemiddeling (kantoren)	1
527	952	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	1
61, 62	50, 51	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	1
6322, 6323	5222	Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	1
633	791	Reisorganisaties	1
634	5229	Expeditiebedrijven, cargadoors (kantoren)	1
642	61	Telecommunicatiebedrijven	1
65, 66, 67	64, 65, 66	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	2
70	41, 68	Verhuur van en handel in onroerend goed	1
72	62	Computerservice- en informatietechnologie-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

Verklaring gebruikte afkortingen

- niet van toepassing of niet relevant
- < kleiner dan
- >= 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

u. uur
d. dag
w. week
j. jaar
Z zoneringsplichtig