

Bestemmingsplan
Oosterpoort

versie vastgesteld

Inhoudsopgave

Toelichting.....	7
Hoofdstuk 1 Inleiding.....	9
1.1 Aanleiding en doel	9
1.2 Begrenzing plangebied.....	10
1.3 Voorgeschiedenis.....	10
Hoofdstuk 2 De ruimtelijk - functionele structuur.....	13
2.1 Ruimtelijke structuur	13
2.1.1 Ontstaansgeschiedenis	13
2.1.2 De (huidige) ruimtelijk - functionele structuur	22
2.2 Wonen.....	31
2.3 Bedrijvigheid en voorzieningen	31
2.4 Verkeer.....	33
2.5 Openbare ruimte	36
2.5.1 Groenstructuur	36
2.5.2 Waterstructuur	40
Hoofdstuk 3 Randvoorwaarden / omgevingsaspecten	41
3.1 Duurzaamheid (energie en leefomgevingskwaliteit).....	41
3.2 Archeologie	41
3.3 Ecologie.....	44
3.4 Water, bodem en riolering.....	45
3.5 Milieu	46
3.5.1 Bedrijven(terreinen).....	46
3.5.2 Geluid (weg, spoor en industrie).....	47
3.5.3 Luchtkwaliteit.....	48
3.5.4 Externe Veiligheid (transport, bedrijven/instellingen en buisleidingen).....	48
3.5.5 Bodem	50
Hoofdstuk 4 Juridische toelichting	53
4.1 Algemeen	53
4.2 Geldende bestemmingsplannen en overige regelingen	53
4.3 Toelichting op de artikelen	53
4.3.1 Artikelsgewijze toelichting.....	53
4.3.2 Toelichting regeling van vrije beroepsactiviteiten en bedrijfsmatige activiteiten in en bij woningen	59

Hoofdstuk 5	Participatie	61
5.1	Participatie	61
5.2	Inspraak.....	61
5.3	Overleg.....	61
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid / exploitatie	65
Bijlagen.....		67
Regels.....		73
Hoofdstuk 1	Inleidende regels.....	75
Artikel 1	Begrippen	75
Artikel 2	Wijze van meten	83
Artikel 3	Uitmetingsverschillen	84
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels.....	85
Artikel 4	Bedrijf.....	85
Artikel 5	Centrum	87
Artikel 6	Cultuur en ontspanning	91
Artikel 7	Dienstverlening	93
Artikel 8	Gemengd.....	96
Artikel 9	Groen	100
Artikel 10	Horeca	102
Artikel 11	Kantoor.....	104
Artikel 12	Maatschappelijk.....	106
Artikel 13	Sport.....	108
Artikel 14	Verkeer.....	110
Artikel 15	Wonen.....	111
Artikel 16	Waarde - Archeologie 2	115
Artikel 17	Waarde - Beschermd stadsgezicht - 1.....	117
Artikel 18	Waarde - Beschermd stadsgezicht - 2.....	118
Hoofdstuk 3	Algemene regels.....	121
Artikel 19	Anti-dubbeltelbepaling	121
Artikel 20	Algemene gebruiksregels.....	122
Artikel 21	Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening.....	123
Artikel 22	Algemene afwijkingsbevoegdheid	124
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels.....	125
Artikel 23	Overgangsrecht.....	125

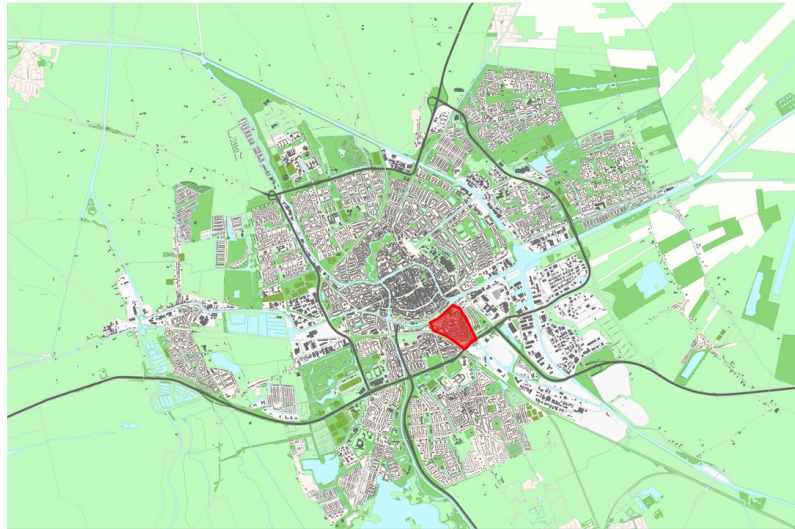
Artikel 24	Slotregel	126
Bijlagen.....		127

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Het plangebied Oosterpoort omvat de wijk Oosterpoort, inclusief het Zuiderpark.

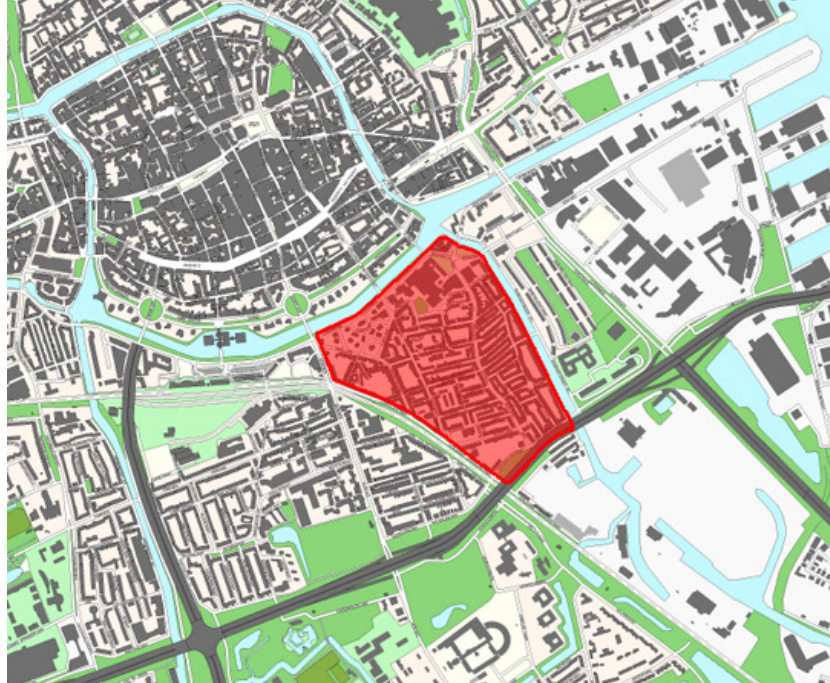


Ligging Oosterpoort in de stad

Binnen het plangebied gelden momenteel twee bestemmingsplannen die verouderd zijn. Dit bestemmingsplan heeft tot doel de regeling voor de Oosterpoort te actualiseren. Daarmee wordt voorzien in een actueel planologisch kader dat bestaande waardevolle ruimtelijke structuren beschermt en dat sturing geeft aan eventuele nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Uitgangspunt daarbij is het conserveren van de bestaande inrichting van de wijk. Daarnaast geldt dat handhaving en versterking van het woonkarakter van de wijk een belangrijke doelstelling is.

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied Oosterpoort wordt begrensd door het Winschoterdiep, de Zuidelijke Ringweg, de spoorlijn Groningen-Assen/Nieuweschans en het Verbindingskanaal. Het Winschoterdiep en het Verbindingskanaal zelf vallen buiten het plangebied, net als de spoorlijn. De Zuidelijke Ringweg valt wel binnen het bestemmingsplan Oosterpoort.



Begrenzing plangebied Oosterpoort

1.3 Voorgeschiedenis

In het plangebied gelden op dit moment twee bestemmingsplannen; het bestemmingsplan Oosterpoort voor het grootste deel van de wijk en het bestemmingsplan Kop Oosterpoort voor het gebied tussen Verbindingskanaal, Oude Winschoterdiep, Duikerstraat, Palmslag en Oosterweg.

Het bestemmingsplan Oosterpoort is vastgesteld op 27 maart 1996. Het bestemmingsplan was een nadere uitwerking van het Plan van Aanpak voor de Oosterpoort uit 1991. De aanwijzingen tot Beschermd Stadsgezicht brachten ook de verplichting met zich mee om een beschermend bestemmingsplan op te stellen. Uitgangspunten van het bestemmingsplan waren handhaving en indien nodig verbetering van de bestaande ruimtelijke structuur en het scheppen van voorwaarden voor een kwalitatief goed woon- en leefklimaat. Het plan kende drie gebiedsbestemmingen (stadswoonwijk, wegverkeer en verkeer te water). De bestemming Stadswoonwijk werd nader ingekaderd door een zogenaamde functionele kaart en adressenlijst.

Deze systematiek is niet meer van deze tijd en in voorliggend bestemmingsplan Oosterpoort dus ook niet langer gebruikt. Het huidige plan is opgesteld volgens de huidige landelijke en gemeentelijke standaard die voorziet in veel meer verschillende bestemmingen. Zo kennen de diverse groenstructuren nu een aparte groenbestemming. Langs de Meeuwerderweg en de Oosterweg is wel gekozen voor twee gebiedsbestemmingen; Centrum (langs de Meeuwerderweg) en Gemengd (langs grote delen van de Oosterweg). Uitgangspunt is echter het vastleggen van de huidige situatie, net als in het vorige bestemmingsplan Oosterpoort uit 1996.

Het bestemmingsplan Kop Oosterpoort, dat op 11 oktober 1994 is vastgesteld, is opgesteld om de ontwikkeling van de zone Cultuurcentrum - Europaweg mogelijk te maken. Inzet daarbij was het realiseren van woningen in de kop van de Oosterpoort en aan de Brink en op de Meeuwen. Inmiddels is het gebied al jaren volledig heringericht en zal de huidige situatie in voorliggend bestemmingsplan Oosterpoort worden overgenomen.

Naast deze twee bestemmingsplannen zijn in 2000 twee Beschermd Stadsgezichten aangewezen: het Zuiderpark en de Oosterpoort-Oost. Door deze aanwijzing moet volgens de Monumentenwet een bestemmingsplan worden vastgesteld dat de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende structuur en ruimtelijke kwaliteit van de gebieden onderkent als zwaarwegend belang bij de verdere ontwikkelingen binnen het gebied. In de toelichting bij de aanwijzingsbesluiten (zie bijlagen 1 en 2) is vermeld dat ten tijde van de aanwijzing tot beschermde stadsgezichten het vigerende bestemmingsplan voor de gebieden het voorgaande bestemmingsplan Oosterpoort is. In de toelichting bij de aanwijzingsbesluiten is aangegeven dat de vigerende bestemmingsplanregeling wordt geacht aan het rechtsgevolg van bescherming van het gebied te voldoen. In voorliggend bestemmingsplan Oosterpoort wordt dit oorspronkelijke bestemmingsplan Oosterpoort overgenomen. Daarmee kan dit bestemmingsplan Oosterpoort eveneens worden geacht aan het rechtsgevolg van bescherming van de gebieden te voldoen.

Voor het perceel Oosterweg 83 is in 2010 een voorbereidingsbesluit genomen. De bouw mogelijkheden die het bestemmingsplan Oosterpoort uit 1996 bood werden als te ruim gezien. Vlak voordat het voorbereidingsbesluit in werking trad is een serie bouwaanvragen gedaan. De twee verleende vergunningen zijn vervolgens overgenomen in het op 28 september 2011 vastgestelde nieuwe bestemmingsplan voor de Oosterpoort. De vergunningen zijn toen zo strak mogelijk bestemd om de planologische positie van de omwonenden ten opzichte van het oude bestemmingsplan behoorlijk te verbeteren. De omwonenden hebben het bestemmingsplan aangevochten. Op 30 januari 2013 heeft de Raad van State een tussenuitspraak gedaan over het bestemmingsplan Oosterpoort en meer in het bijzonder het perceel Oosterweg 83. Als gevolg van deze tussenuitspraak is voor het perceel in deze vast te stellen versie van het bestemmingsplan Oosterpoort een andere planregeling opgenomen. Voor een verdere toelichting op de nieuwe planregeling wordt verwezen naar paragraaf 2.1.2 onder het kopje **Ontwikkelingen**.

Hoofdstuk 2 De ruimtelijk - functionele structuur van de Oosterpoort

2.1 Ruimtelijke structuur

2.1.1 Ontstaansgeschiedenis

Inleiding

De Oosterpoort behoort tot de eerste grootschalige eind 19^{de} eeuwse stadsuitbreidingen buiten de 17^{de} eeuwse vestingsterreinen van Groningen. De wijk is opgezet als woonwijk voor de arbeidersbevolking en kleine zelfstandigen. De aanleg van het westelijke deel van de wijk geschiedde vanaf 1870. Het laaggelegen gebied ten oosten van de Meeuwerderweg, de Meeuwerderpolder, is het laatste deel van de Oosterpoortwijk. Het stratenpatroon is tussen 1890 en 1910 geleidelijk aangelegd en bebouwd.

Hondsrug

De wijk is ontstaan op de oostflank van de Hondsrug. Deze is ontstaan in de voorlaatste ijstijd (circa 200.000 jaar geleden), waarna door insnijding van de oerstromen van de rivieren de Hunze en A de langgerekte vorm ontstond. Beide dalen vulden zich, vooral in en na de laatste ijstijd (van circa 30.000 jaar geleden), met (dek)zand, klei en veen. Een sloot op de plek van de huidige Meeuwerderweg vormde de grens tussen de hoger gelegen zand- en keileemgronden van de Hondsrug ten westen en de lagere klei- en klei-op-veengronden ten oosten daarvan. De Hereweg vormde al sinds het ontstaan van de stad een belangrijke noord-zuid verbinding tussen de Drentse zandgronden en het wierdengebied ten noorden van Groningen. Zij loopt over het hoogste deel van de Hondsrug.

De Oosterweg ontstond later en was van secundair belang. In de middeleeuwen vormden deze twee zandwegen de zuidelijke invalswegen van de stad.

In 1350 werd het Oude Winschoterdiep gegraven. Het vormde een omlegging van de Hunze die verder naar het oosten langs de stad stroomde. Voordat het gebied bebouwd werd, bedreven 'moeskers' op de hoger gelegen delen van de Hondsrug kleinschalige land- en tuinbouw. De lager gelegen gronden in het oosten waren in gebruik bij 'koemelkers', veehouders met een gering aantal koeien, die de melk zelf in de stad verkochten. De Meeuwerderweg was van oorsprong een bochtige sloot die de westelijke grens vormde van de polder 'de Meeuwert'. Dit drassige poldergebied lag veel lager dan het gedeelte ten westen van de sloot. In 1875 werd langs de sloot in 1875 de Meeuwerderweg aangelegd. Vanaf de Meeuwerderweg liepen de landerijen af tot aan de dijk langs het Winschoterdiep (14de-eeuw) aan de oostkant.

17^{de} eeuw tot 1876

Tussen de Hereweg en Oosterweg bestonden in ieder geval al halverwege de 17^{de} eeuw twee elkaar kruisende wegen met daaraan enkele huizen en molens. Op het kruispunt stond een herberg, de 'Fürst van Brandenburg'. Ook langs de Hereweg en de Oosterweg was al enige bebouwing ontstaan. Ten oosten van de Oosterweg liepen enkele landweggetjes naar de bochtige sloot die de westelijke grens vormde van de polder 'de Meeuwert'. Langs het Winschoterdiep had zich inmiddels enige kleinschalige bedrijvigheid gevestigd, zoals een scheepswerf en enkele molens.

In 1694 werden de gronden direct buiten de Herepoort en Oosterpoort afgegraven ten behoeve van een betere verdediging van de stad. Tegelijk werd ten zuiden van de bestaande vestinggracht een tweede gracht gegraven, de 'Griffe'. Toen de oorlogsdreiging in de daarop volgende jaren echter verminderde, deed het stadsbestuur veel moeite om het gebied, waar de belangrijkste toegangswegen van de stad doorheen liepen, tot een aantrekkelijk wandelgebied te maken. Ook werd nu oogluikend toegestaan dat hier bebouwing plaatsvond. De welgestelden van de stad lieten vervolgens op de hoger gelegen delen zomerverblijven en theekoepels bouwen.

Vanaf 1657 lag buiten de Oosterpoort, ten noorden van de 'Griffe' de vuilnisbelt van de stad, de 'Drekstoep'. Ten zuiden hiervan ontstond langs de oude landweggetjes een buurtje waar de allerarmsten uit de stad en de landarbeiders uit de omgeving naar toe trokken. De stegen (Houtzagers-, Kuba-, Witte Latten- en Oliemulders-) waren rond 1830 al tamelijk dichtbevolkt en de woonomstandigheden waren slecht.



Kadastrale kaart met het gebied ten zuiden van de Drekstoep tussen Hereweg en Oosterweg (circa 1830)

Algemene ontwikkeling van de wijk 1864 - 1880

In 1864 kwam aan de Brandenburgerstraat, de Kleine Brandenburgerstraat en de Kleine Sophiastraat de eerste (kleinschalige) en min of meer planmatige bebouwing van de wijk tot stand. Enkele jaren later, in 1868, werd de spoorlijn naar Nieuweschans/Duitsland aangelegd. Hierdoor verdwenen veel tuinhuizen en theekoepels van de welgestelden en ontstond een scheiding tussen de Oosterpoortwijk en de Herewegwijk. De Oosterweg verloor haar functie als in- en uitvalsweg van de stad.

Nadat het Eemskanaal opengesteld was, werd in 1877 de Oosterhaven in gebruik genomen. In tegenstelling tot de plannen van Van Gendt en Brouwer voor de ontmanteling van de vesting werd het deel tussen Here- en Oosterweg bestemd voor de bouw van een aantal villa's, het Zuidpark.

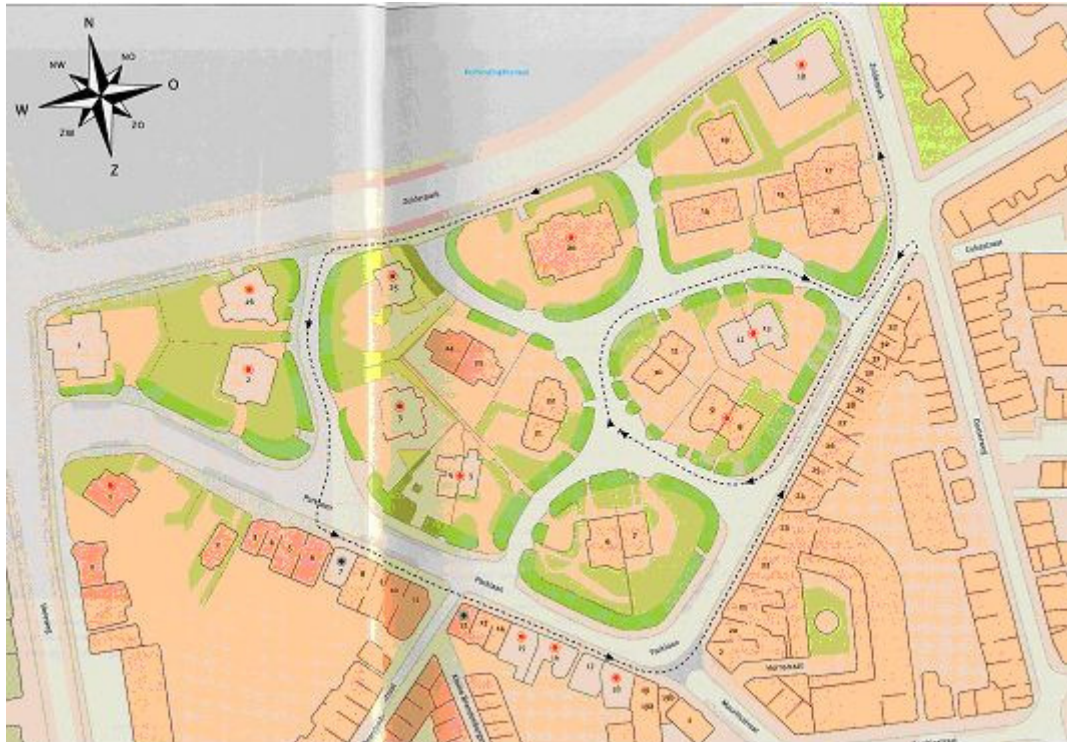
In 1880 werd langs het Verbindingskanaal een weg aangelegd en over het Herewegviaduct een tramspoor gelegd dat de bestaande paardentram naar Zuidlaren verbond met de nieuwe tramlijn van het station naar het noorden van de stad.

In hetzelfde jaar werd besloten tot de aanleg van een nieuwe veemarkt op de plaats van de gemeentelijke vuilnisbelt, de Drekstoep. De aanleg hiervan startte echter pas in 1892 omdat er bij de bewoners van het Zuidpark nogal wat bezwaren bestonden tegen een veemarkt op die plek. Pas in 1887 werd de vuilnisbelt verplaatst naar de voormalige Linie van Helpman in het uiterste zuidoostelijke deel van de wijk.

Straataanleg en woningbouw tot circa 1880

In 1863 werd de eerste woningbouwvereniging van Groningen opgericht: de Bouwvereniging. Deze bouwde in 1864 aan de Grote en Kleine Brandenburgerstraat en de Kleine Sophiastraat 32 arbeiderswoningen. In 1874-1875 werden de Lodewijkstraat, de Mauritsstraat, het Sophiaplein (het brede deel van de huidige Sophiastraat), de Polderstraat, de Middenstraat en de Meeuwerderweg aangelegd. De Meeuwerderweg werd aangelegd langs de bochtige sloot die ten westen van de Meeuwerderpolder liep.

De bebouwing langs bovengenoemde straten geschiedde veelal door particulieren. Aan de Frederikstraat realiseerde de Bouwvereniging, die al eerder actief was in de Brandenburgerbuurt, in 1875 61 woningen voor kleine zelfstandigen. In 1877 volgde de aanleg van de Mauritsdwardsstraat en de Boumanstraat. In 1878 werden de Griffestraat (langs de toen nog niet gedempte Griffe), de Duikerstraat en het begin van de Nieuwstraat en het Winschoterdiep WZ aangelegd. In 1879 legde de gemeente de Dijkstraat, de Martenstraat en de Nieuwstraat tot aan de Martenstraat aan. Particulieren zorgden in 1879 en 1880 voor de aanleg van de Warmoesstraat en Jacobstraat.



*Plattegrond van het Zuiderpark met de eilandstructuur
(met een rode stip zijn de monumenten aangegeven)*

Aanleg van het Zuiderpark (1880)

Het gebied van het Zuiderpark maakte tot 1880 deel uit van de 'Lage Landen', gelegen aan de zuidkant van de vesting direct buiten de Here- en Oosterpoort. Dit terrein was ooit ten behoeve van de verdediging van de stad afgegraven. Na de ontmanteling van de vesting van Groningen (1876) werden de vrijkomende terreinen aan de zuidzijde van de stad ingericht en verfraaid volgens het inrichtingsplan van architect Bert Brouwer (1878). Bij de aanleg van de singels werd de zuidelijke hoofdgracht vergraven tot een breed verbindingskanaal tussen de nieuwe Westerhaven en de Oosterhaven.

In aansluiting op het singelgebied werd ook het voormalige vestingterrein ten zuiden van het nieuwe Verbindingskanaal tussen de Hereweg en Oosterweg bestemd voor villabouw en bedoeld als representatieve entree van de stad. Aanvankelijk was hier volgens het plan Brouwer een ziekenhuis gepland. Het terrein was door de provincie al opgehoogd met grond die vrijkwam bij het graven van het Verbindingskanaal waardoor de kosten van het bouwrijp maken gering waren. Stadsbouwmeester J.G. van Beusekom maakte een straten- en verkavelingsplan waarin veel groenvoorzieningen waren opgenomen. Het plan omvatte zes 'eilandjes', opgedeeld in 17 percelen met een tamelijk losse groepering van vrijstaande en dubbele villa's.

Aan de verkoop van de percelen was een aantal voorwaarden verbonden. Nadat soort en grootte van de bebouwing vastgesteld waren, werd in 1880 begonnen met de bouw. De bebouwing werd in drie fasen gerealiseerd: 1880 - 1882, 1890 - 1895 en in de periode rond de eeuwwisseling. De eerste dubbele villa (Zuiderpark 8-9) werd gebouwd in 1880 in het zuidoostelijk deel van het park bij de Parklaan, de laatste in 1905 aan de noordzijde van het Zuiderpark aan het Verbindingskanaal. Onder de bewoners waren veel bekende Groningers, hoogleraren, graanhandelaars, fabrikanten, burgemeesters en adellijke families. De straten tussen de Parklaan en de weg langs het Verbindingskanaal, die allen de naam Zuiderpark kregen, kregen een gebogen verloop. De vroegere laan langs de zuidkant - Onder de Boompjes - kreeg de naam Parklaan. In 1883 werd het door tuinarchitect Harreveld ontworpen plan voor plantsoenaanleg door de gemeente uitgevoerd.



*Het oostelijke deel van de Oosterpoort,
van zuid naar noord (luchtfoto circa 1955)*

Oosterpoort-Oost, 1898 -1945

Nadat de gemeente de sloppen bij de Drekstoep aangekocht en enigszins verbeterd had, kwam het initiatief tot de aanleg en bebouwing van straten bij particuliere grondeigenaren te liggen. De gemeente speelde een toetsende rol. Vanaf 1898 werden ook voor het gebied ten oosten van de Meeuwerderweg plannen ingediend. Inmiddels was de woningnood zo sterk gestegen dat de gemeente het wat minder nauw nam met de voorschriften over de woonomstandigheden. Dit resulteerde in een groot aantal straten, dat vanaf de Meeuwerderweg, evenwijdig aan de kavelrichting, richting Winschoterdiep liep: Annastraat (1898), Jan Goeverneurstraat (1899), Van Julsinghastraat en de Nieuwstraat tussen Martenstraat en Van Julsinghastraat (1899). Hierlangs werden door speculanten zoveel mogelijk woningen gebouwd. Voor het gebied ten zuiden hiervan had de gemeente al in 1880 een stratenplan vastgesteld omdat een particulier hier wel erg nauwe stegen had gepland.

Pas in 1899 volgden de Verlengde Frederikstraat, het ruitvormige Frederiksplein, de Nieuwstraat tussen Van Julsinghastraat en Paulus Lamanstraat, de Hendrikstraat, de Joachim Altinghstraat en de Van Sijsenstraat. In tegenstelling tot de periode voor 1890 vond aan deze straten vooral speculatie- of revolutiebouw plaats. Zo werd een eerste stratenplan van grondeigenaar A.M. Prins (1892) afgewezen omdat een deugdelijke riolering ontbrak! Pas na zijn overlijden werden, omdat zijn erfgenamen zich meer coöperatief opstelden, alsnog de Annastraat (in 1898), de Jan Gouverneurstraat (1899), de Van Julsinghastraat (1899) en de Nieuwstraat tussen Martenstraat en Van Julsinghastraat aangelegd.



Joachim Altinghstraat noordzijde, gezien naar het oosten

Aan al deze straten vond vooral speculatie- of revolutiebouw plaats: goedkoop gebouwde woningen van matige kwaliteit die niet voor eigen gebruik waren, maar verhuurd werden. In 1900-1901 werd het Winschoterdiep WZ door de gemeente aangelegd en werden de kavels tussen de Dijkstraat en de Verlengde Frederikstraat verkocht. Op de relatief grote binnenterreinen vestigden zich vooral bedrijven. Hoewel in 1901 de Woningwet van kracht werd, ging in de eerstvolgende jaren de revolutiebouw gewoon door. In 1905 werden de Albertstraat en de Alexanderstraat aangelegd en bebouwd. In 1909 volgden de Van Sijsenplaats, het laatste deel van de Van Sijsenstraat, de Verlengde Nieuwstraat en de noordzijde van de Meeuwerderbaan. In 1913 kocht de gemeente in 1913 het terrein ten zuiden van de Meeuwerderbaan en maakte hiervoor zelf een stratenplan. De grond werd gereserveerd voor woningbouwverenigingen. In 1915 bouwde 'Volkshuisvesting' aan de H.L. Wichersstraat een complex van 60 woningen (gesloopt in 1969 voor de aanleg van de zuidelijke ringweg). Enige jaren later bouwde 'Patrimonium' aan de zuidzijde van de Meeuwerderbaan een complex van 44 woningen.

Nadat de stedenbouwkundige structuur van de Oosterpoort rond 1920 vastgelegd was, vond hier en daar sanering en verdichting plaats. Zo werd in 1935 op een binnenterrein aan de Oosterweg, tussen Frederikstraat en Jacobstraat, een gasthuis 'Voor den werkenden stand' gebouwd. Verder werden vooral in de jaren dertig verspreid over de wijk kleine woningcomplexen gebouwd, al dan niet voorzien van winkels, veelal na sloop van de bestaande bebouwing.

Scholen

In de Oosterpoortwijk werd, vergeleken met andere wijken, een groot aantal scholen gebouwd. De Oosterpoort vormde de eerste grootschalige stadsuitbreiding buiten de voormalige vestingwallen en diende daardoor, ook wat de scholen betrof, als 'overloopgebied' van het centrum. In 1867 werd aan het Sophiaplein een openbare lagere school gebouwd, de eerste school buiten de vesting. In 1881 werd aan de Oosterweg een tweede openbare lagere school gebouwd. De derde werd in 1902 gebouwd aan de Oliemulderstraat. In 1907 werden aan de Mauritsstraat een Gereformeerde, tussen de Cuba- en de Polderstraat een Rooms Katholieke en aan de Oliemulderstraat een Hervormde lagere school gebouwd. Tenslotte werd in 1920 op een binnenterrein aan de Warmoesstraat de Rijkenschool gebouwd, een gemengde lagere school voor de 'tweede klasse' (de middenstand).

Kerken

Het aantal kerken in de wijk was veel minder groot. In 1882 werd achter de Meeuwerderweg, tussen de Oliemulder- en de Warmoesstraat, een Baptistenkerkje gebouwd. Vóór dit gebouw werd in 1924 in de rooilijn van de Meeuwerderweg een nieuwe kerk gebouwd. Dit is de enige kerk in de wijk die nog die nog als kerk gebruikt wordt. In 1885 werd aan de Hornstraat een Gereformeerde kerk gebouwd (verbouwd in 1925 door architect E. Reitsma in de stijl van de Amsterdamse School en gesloopt in 1990). Op een binnenterrein ten westen van het Winschoterdiep heeft enige tijd een kerkgebouw gestaan van de Hersteld Apostolische Gemeente (1905-1921). Aan de Oosterweg werd in 1922 een Nederlands Hervormde kerk gebouwd, de Oosterkerk (in 1988 verbouwd tot woningen en wooneenheden).

Bedrijven

De bedrijvigheid in de wijk concentreerde zich al vroeg voornamelijk aan weerszijden van het Winschoterdiep. Tot 1871 stonden hier nog een wind-, een cement- en een pelmolen. De houtzaagmolen 'De Zaaier' werd pas in 1904 afgebroken; hier was tot voor enige jaren geleden, ten zuiden van de H.L. Wichersstraat, de houthandel van de Firma Nanninga gevestigd (nu woonwijk De Linie). Aan de oostzijde van het Winschoterdiep vestigde zich in 1906 de 'N.V. Albino', een groothandel in voedingsmiddelen. In 1916 breidde dit bedrijf uit met de bouw van een groot pakhuis (verbouwd tot wooneenheden). Een van de grootste bedrijven in de Oosterpoort was de tricotagefabriek van R. Muller, in de jaren 1890 gevestigd op een groot terrein ten westen van het zuidelijke deel van de Meeuwerderweg. Het was het enige grote fabriekscomplex in de directe woonomgeving. Aan de westzijde van het Winschoterdiep had zich in 1883 het bedrijf van A. Kwint gevestigd, een winkel in scheepsbenodigdheden. Na de Tweede Wereldoorlog trok het bedrijf in de productiehallen van de tricotagefabriek van Muller.

Hiernaast vestigden zich in de wijk nog tal van andere bedrijven en bedrijfjes, zoals bijvoorbeeld Van de Lijn & Co., Mees, Scheepswerf Vos en de Gemeentereiniging. De winkels concentreerden zich voornamelijk langs de Oosterweg en de Meeuwerderweg.

Ontwikkelingen na 1945

Tot ver na de Tweede Wereldoorlog veranderde er in de wijk relatief weinig. De belangrijkste ontwikkeling was de sterke afname van het inwonertal: van 15.000 in 1950 naar 5000 in 1980. Met deze afname verminderde ook het aantal winkels. De bedrijvigheid concentreerde zich meer en meer aan de oostkant van het Winschoterdiep. In 1969 werd het zuidelijk deel van de wijk doorsneden door de aanleg van de zuidelijke ringweg 'over' de Meeuwerderbaan.

Omdat op deze plek aan beide kanten afritten kwamen, moest de bebouwing aan de zuidkant van de Meeuwerderbaan wijken en kwam de H.L. Wichersstraat geïsoleerd te liggen ten opzichte van de rest van de wijk.

In hetzelfde jaar werd de veemarkt verplaatst naar de Sontweg en startte de bouw van 'Cultureel centrum d'Oosterpoort' en enkele kantoren aan de Trompsingel. De Veemarktstraat verdween voor het grootste deel. Aan het begin van de jaren '70 werden hierachter woningen gebouwd (Palmslag, Cubastraat, Houtzagersstraat). Ook in de rest van de wijk, vooral ten oosten van de Meeuwerderweg, vond vanaf dat moment op grote schaal stadsvernieuwing plaats. Hoewel op verschillende plaatsen sloop en vervangende nieuwbouw plaatsvond, bleef de oorspronkelijke stedenbouwkundige structuur gehandhaafd. In de jaren tachtig is een bouwblok aan de Paulus Lamanstraat vanwege de slechte bouwkundige kwaliteit afgebroken en vervangen door nieuwbouw. In het Zuiderpark veranderde de oorspronkelijke woonfunctie van de villa's grotendeels in een kantoorfunctie (circa 70 %). In de jaren zestig is één villa (Zuiderpark 14-15) gesloopt en vervangen door een kantoorgebouw.

Beschermde Stadsgezichten

Binnen het plangebied is sprake van twee Beschermde Stadsgezichten: het Zuiderpark en de Oosterpoort-Oost. In 1994 besloot de gemeenteraad om 7 stadsgezichten, waaronder het Zuiderpark en Oosterpoort-Oost bij de staatssecretaris van OCW voor te dragen voor bescherming. Uiteindelijk kreeg dit in 2000 zijn beslag in de vorm van een aanwijzingsbesluit.

Beschermde Stadsgezicht Zuiderpark

Het Zuiderpark wordt hierin gewaardeerd *“als een gaaf voorbeeld van een villapark uit het laatste kwart van de negentiende eeuw met een bijzonder ruimtelijk concept, dat geënt is op de historische structuur binnen de contouren van de voormalige zuidelijke vestingwerken, met een architectonisch samenhangende hoogwaardige bebouwing, die een staalkaart toont van de eind negentiende-eeuwse, vroeg twintigste-eeuwse in zwang zijnde bouwstijlen. Als zodanig is het Zuiderpark van belang uit stedenbouwkundig, cultuurhistorisch, architectuurhistorisch en landschappelijk oogpunt”*.

Nadere typering van de te beschermen waarden

De goed bewaarde, vrijstaande villabebouwing in een groene eilandstructuur met een kromlijnijs stratenpatroon bepalen het hoogwaardige karakter van dit bijzondere, eind negentiende-eeuwse, vroeg-twintigste-eeuwse villapark, dat gerealiseerd werd op de zuidelijke vestingterreinen. Het architectuurbeeld is bijzonder rijk en gaaf bewaard gebleven, wat heeft geleid tot het aanwijzen van het merendeel van de villa's tot van rijkswege beschermd monument. De in drie bouwstromen gerealiseerde bebouwing is zeer gevarieerd en toont een staalkaart van de laat negentiende-eeuwse, vroeg twintigste-eeuwse bouwstijlen.

Typerend zijn:

- de gaafheid van het op de historische structuur geënt ruimtelijk concept binnen de contouren van de voormalige zuidelijke vestingwerken, bestaande uit zes gebieden in een groene eilandstructuur;
- de eilandstructuur en de individuele setting van royale villa's op ruime kavels met een grote variatie in architectuur en verschijningsvorm;
- het ruime profiel: groene achtertuinen - vrijstaande villabebouwing - voortuinen, al dan niet voorzien van boombeplanting - erfafscheiding, bestaande uit ijzeren hekwerken - openbaar voetpad met boombeplanting - rijbaan - openbaar voetpad met boombeplanting - erfafscheiding, bestaande uit ijzeren hekwerken - voortuinen, al dan niet voorzien van boombeplanting - vrijstaande villabebouwing - groene achtertuinen;
- de rijke architectuur van een groot aantal villa's;
- het scherpe contrast tussen het open parkachtige karakter van het villagebied met enerzijds de gesloten, in de rooilijn geplaatste bebouwing aan de Parklaan en anderzijds de openheid naar het Verbindingskanaal;
- de tuinen met geboomte, die de bouwmassa's omringen en die in veel gevallen worden omzoomd door voor de bouwtijd karakteristieke ijzeren hekwerken;
- de visuele relatie met het Verbindingskanaal en de verschillende zichtassen vanuit het park naar het Verbindingskanaal.

Beschermde Stadsgezicht Oosterpoort-Oost

Het zuidoostelijke deel van de Oosterpoortwijk wordt hierin gewaardeerd als *“een opmerkelijk gaaf bewaard gebleven voorbeeld van een arbeidersbuurt uit het einde van de negentiende eeuw met een bijzonder karakteristiek laat negentiende-eeuws bebouwingsbeeld dat een gaaf ensemble vormt in samenhang met het stedenbouwkundige patroon van deels gebogen, deels rechte straten. De buurt is als zodanig van algemeen belang vanwege haar grote betekenis voor de geschiedenis van de eind negentiende-eeuwse volkswoningbouw alsmede vanwege haar architectuurhistorische en stedenbouwkundige waarde”*.

Nadere typering van de te beschermen waarden

Het gebied ten oosten van de Meeuwerderweg is een goed voorbeeld van een arbeidersbuurt uit het einde van de negentiende eeuw met een gaaf bewaard gebleven bijzonder karakteristiek gebogen stratenpatroon en samenhangende uniforme bebouwing.

Typerend zijn:

- het goed bewaarde laat 19de-eeuwse bebouwingsbeeld dat een zeer gaaf ensemble vormt met het stedenbouwkundige patroon van gebogen en rechte straten;
- het profiel: gesloten gevelwand - van boombeplanting voorzien trottoir - straat - van boombeplanting voorzien trottoir - gesloten gevelwand;
- het in tegenstelling tot het noordelijke deel rechthoekiger straatpatroon in het zuidelijke deel met ruitvormige en pleinvormige verbredingen;
- de per straat aanwezige individuele uniforme bakstenen bebouwing met verticale gevelopeningen, reeksen dakkapellen, kajuiten en gekleurde baksteenornamentiek;
- de nog oorspronkelijke bestrating van de Paulus Lamanstraat en de Verlengde Nieuwstraat, bestaande uit blauwgrijze scoria bricks;
- de uniforme bebouwing aan weerszijden van de Van Julsinghastraat van één bouwlaag met kap met kenmerkende reeks dakkapellen;
- de gevarieerde boombeplanting langs de verschillende straten.

Door de aanwijzing als beschermde stadsgezichten moet volgens de Monumentenwet een bestemmingsplan worden vastgesteld dat de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende structuur en ruimtelijke kwaliteit van de gebieden onderkent als zwaarwegend belang bij de verdere ontwikkelingen binnen het gebied. In de toelichting bij de aanwijzingsbesluiten (zie bijlagen) is vermeld dat ten tijde van de aanwijzing tot beschermde stadsgezichten het vigerende bestemmingsplan voor de gebieden het voorgaande bestemmingsplan Oosterpoort is. In de toelichting bij de aanwijzingsbesluiten is aangegeven dat de vigerende bestemmingsplanregeling wordt geacht aan het rechtsgevolg van bescherming van het gebied te voldoen. In voorliggend bestemmingsplan Oosterpoort wordt dit oorspronkelijke bestemmingsplan Oosterpoort meegenomen. Daarmee kan dit bestemmingsplan Oosterpoort eveneens worden geacht aan het rechtsgevolg van bescherming van de gebieden te voldoen.

Monumenten

In het gebied ligt tevens een aantal Rijksmonumenten en Gemeentelijke Monumenten. Deze kennen elk hun eigen beschermingsregime (Monumentenwet van 1988 en de gemeentelijke Monumentenverordening).

Hereweg 2, 2a, woonhuis met theekoepel	Rijksmonument
Hereweg 4, 4a, woonhuis	Rijksmonument
Oliemulderstraat 6, 6 I, woonhuis	Gemeentelijk Monument (voorbeschermd)
Oosterweg 13, school	Gemeentelijk Monument (voorbeschermd)
Oosterweg 56, woonhuis	Gemeentelijk Monument
Parklaan 1, 1a, 1b, villa	Rijksmonument
Parklaan 7, woonhuis	Gemeentelijk Monument (voorbeschermd)
Parklaan 12, woonhuis	Gemeentelijk Monument (voorbeschermd)
Parklaan 15, 15a, woonhuis	Rijksmonument
Parklaan 16, woonhuis	Rijksmonument
Parklaan 18, woonhuis	Rijksmonument
Trompkade 8, pakhuis	Rijksmonument
Zuiderpark 2, villa	Rijksmonument
Zuiderpark 3, villa	Rijksmonument
Zuiderpark 5, villa	Rijksmonument
Zuiderpark, 8, 9 , dubbele villa	Rijksmonument
Zuiderpark 12, 13, dubbele villa	Rijksmonument
Zuiderpark 18, 18a, villa	Rijksmonument
Zuiderpark 20, villa	Rijksmonument
Zuiderpark 25, villa	Rijksmonument
Zuiderpark 26, villa	Rijksmonument

2.1.2 De (huidige) ruimtelijk - functionele structuur

De Oosterpoort is een stadswoonwijk, grenzend aan de binnenstad. Het plangebied kent een heldere begrenzing, met aan de noord- en oostzijde het Verbindingskanaal en het Oude Winschoterdiep en aan de west- en zuidzijde de Hereweg, de spoorlijn en de Zuidelijke Ringweg. De binnenstad grenst aan de noordwestzijde van de Oosterpoort, aan de andere zijden grenst de Oosterpoort aan diverse woonbuurten; de Herewegbuurt, de Linie en de Brink/de Meeuwen.



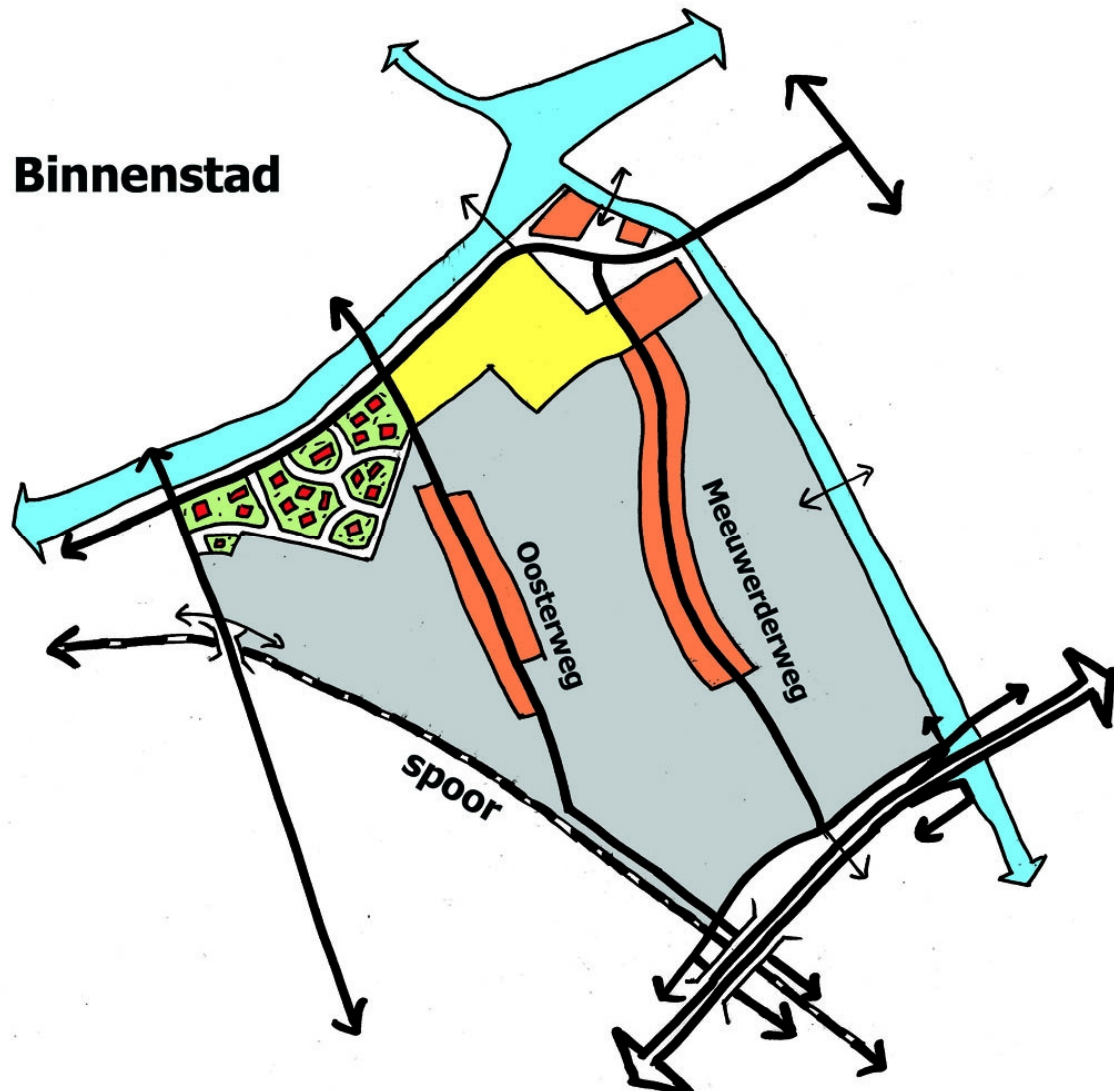
Ligging t.o.v. binnenstad en omliggende wijken

De Oosterpoort is voor zowel de auto als voor het langzaam verkeer goed aangesloten op de omliggende buurten en de binnenstad. Alleen aan de west- en zuidzijde werken het spoor en het viaduct van de Hereweg als een blokkade naar de achterliggende Herewegbuurt. Aan de zuidzijde vormt de ringweg wel een visuele buffer, in functionele zin zijn er daarentegen drie onderdoorgangen waardoor de wijk goed verbonden is met de Linie en het daarachter gelegen Europapark.

Hoofdstructuur van de wijk

De hoofdstructuur van de wijk wordt voor een groot deel bepaald door de begrenzingen, die structuurbepalende elementen vormen op het schaalniveau van de stad. In het gebied zelf zijn de Meeuwerderweg en Oosterweg met hun voorzieningen en winkels structuurbepalend, evenals het Zuiderpark en de voorzieningen aan de noordzijde van het plangebied. De doorlopende noord-zuidroutes Oosterweg en Meeuwerderweg zorgen voor een driedeling van de wijk en voor de directe verbinding met de binnenstad.

Voor het overige wordt de wijk gekenmerkt door gesloten bouwblokken die voornamelijk bestaan uit woningen. Waar de bouwblokken voldoende maat hebben, zijn in het verleden bijzondere functies zoals kerken, scholen en bedrijven op binnenterreinen ontstaan. De verkavelingsrichting van de bouwblokken en het verloop van de structuurbepalende straten zijn gebaseerd op het oorspronkelijke landschappelijke verkavelingspatroon en landschappelijke structuurelementen.

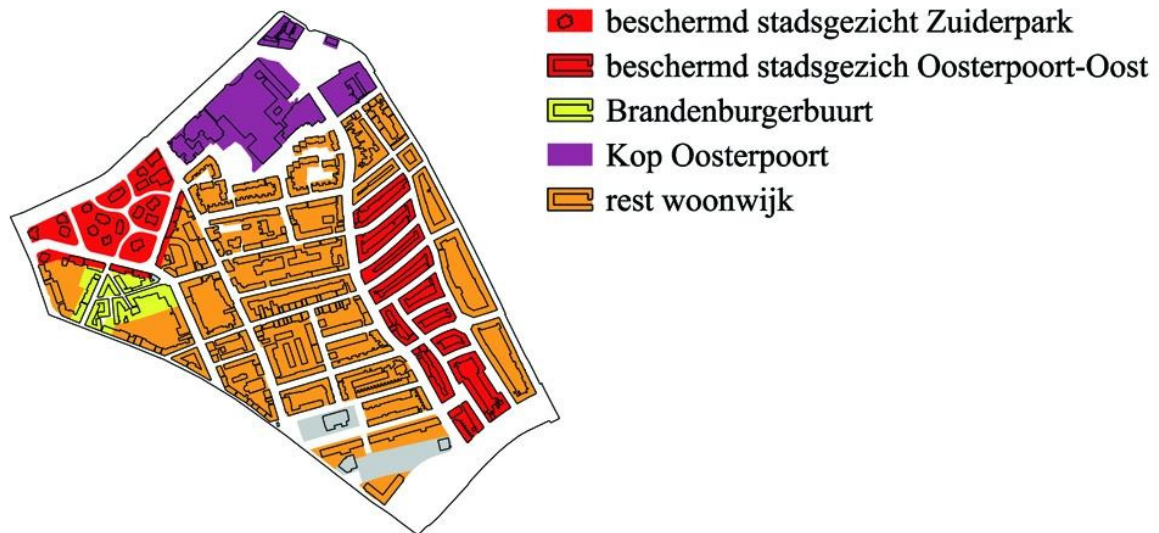


Hoofdstructuur Oosterpoort

Bebouwingsstructuur

De Oosterpoort is een stadswoonwijk, opgebouwd uit gesloten bouwblokken. Door diversiteit in de afmetingen van de bouwblokken en straten en het verschil in de periodes van ontstaan, is er een aantal buurten te onderscheiden met elk hun eigen sfeer en kenmerken. Door het doorlopende stratenpatroon vormen de verschillende buurten een wijk met een sterke samenhang.

In de Oosterpoort bevinden zich twee beschermde stadsgezichten; het Zuiderpark en de Oosterpoort-Oost. Andere kenmerkende buurten of eenheden zijn de Brandenburgerbuurt, de Kop Oosterpoort en de latere inbreiding Meeuwerderpolder. Voor het overige bestaat de wijk uit woonstraten en gesloten bouwblokken met individuele bebouwing voornamelijk ontstaan in het einde van de 19^e en begin van de 20^e eeuw. Deze 19^e-eeuwse en vroeg 20^e-eeuwse bebouwing wordt op veel plaatsen onderbroken door bebouwing uit de jaren '80 van de 20^e eeuw die destijds als vervangende nieuwbouw is ingezet in het kader van wijkvernieuwing.



Bebouwingsstructuur

Het gebied tussen de Meeuwerderweg en het Winschoterdiep

Het gebied ten oosten van de Meeuwerderweg wordt gekenmerkt door ondiepe bouwblokken met per straat een sterke uniforme uitstraling. De straten zijn veelal lichtgebogen en oost-westgericht. In dit gebied is het beschermd stadsgezicht Oosterpoort-Oost gelegen. Het beschermde stadsgezicht wordt begrensd door de Meeuwerderweg aan de westzijde, de Martenstraat aan de noordzijde, de Nieuwstraat aan de oostzijde en de Meeuwerderbaan aan de zuidzijde.

Particuliere ondernemers namen het initiatief voor de bebouwing langs de reeds aangelegde of geprojecteerde straten. Het bouwproces voltrok zich aan de hand van particuliere bouwplannen, waarmee een straat gaandeweg werd volgebouwd. De meeste woningen zijn gebouwd in een ambachtelijk-traditionele bouwtrant uit het einde van de 19^e eeuw en bestaan uit één of twee bouwlagen met kap en zijn opgetrokken uit rode en roodbruine baksteen. Accenten zijn aangebracht in de vorm van siermetselwerk en gekleurde baksteendecoraties.

In het zuidelijke, later ontstane deel (1910) ten zuiden van de Paulus Lamanstraat zijn de straten recht en hier en daar voorzien van pleinvormige verbredingen. De architectuur van de woningen is in de geest van de bouwtijd rijker gedetailleerd. In het oostelijke deel heeft in de jaren '80 van de 20^e eeuw veel vervangende nieuwbouw plaatsgevonden. De grotere binnenterreinen bieden meer ruimte voor groen, één er van is ingericht als openbare groenvoorziening voor de buurt.

Het gebied ten oosten van de Meeuwerderweg ontleent zijn kwaliteit aan de gaafheid van uniforme, karakteristieke bebouwing langs een gebogen met per straat een eigen karakter. In stedenbouwkundige en architectonische zin dient hiermee zorgvuldig te worden omgegaan. De stedenbouwkundige structuur en uniforme bebouwing versterken elkaar als ruimtelijke eenheid, wat resulteert in een hoge beeldkwaliteit.



Annastraat en Meeuwerderweg

Het gebied tussen de spoorlijn en de Meeuwerderweg

Dit gebied wordt gekenmerkt door een patroon van rechte straten en, in vergelijking tot het gebied ten oosten van de Meeuwerderweg, relatief grote bouwblokken. De bebouwing laat een grote verscheidenheid zien aan woningtypen. In de grotere bouwblokken zijn de binnenterreinen voorzien van bebouwing in de vorm van ondermeer woningen, scholen, bedrijvigheid en een buurtstalling voor auto's. Bijzondere invullingen met woningen op binnenterreinen zijn het woonhof 'Gasthuis voor den Werkenden Stand' en een tot appartementen verbouwde kerk aan de Oosterweg. Een voorbeeld van een andere functie is de school op het binnenterrein tussen de Oliemulderstraat en de Warmoesstraat.



Woonhof aan de Oosterweg en school aan de Warmoesstraat

In het noordelijke deel is een aantal bouwblokken vervangen door nieuwbouw. Een opvallend element dat behouden is, is de voormalige boerderij met erf aan de noordzijde van de Oliemulderstraat uit einde van de 19^e eeuw. Belangrijk is dat dergelijke bebouwing gehandhaafd blijft, zodat de geschiedenis van het gebied afleesbaar blijft. In het zuidelijke deel van dit gebied onderscheidt de Frederikstraat zich door het brede straatprofiel met zeer karakteristieke bebouwing. De Frederikstraat is tot stand gekomen op initiatief van de Bouwvereniging die in 1876 besloot 61 woningen voor kleine zelfstandigen te bouwen. Het geheel bestaat uit ensembles woonhuizen van afwisselend één en twee bouwlagen met kap en forse dakkapellen.



Voormalige boerderij aan de Oliemulderstraat en karakteristieke bebouwing aan de Frederikstraat

De bebouwing langs de Oosterweg, één van de belangrijkste hoofdroutes van de wijk, kent een zeer divers karakter, variërend van een karakteristiek schoolgebouw uit 1880, oorspronkelijke arbeiders- en moeskerswoningen van rond 1900 tot later invullingen uit de jaren 30 van de 20^e eeuw in verstrakte Amsterdamse Schoolstijl.

Aan de zuidzijde wordt de Oosterpoortbuurt afgerond door een invulling in de jaren '90 van de 20^e eeuw op het voormalige terrein van de Kwintfabriek. Deze invulling bestaat uit woningen, een groenvoorziening voor de buurt en een bebouwingsaccent in de uiterste hoek met dienstverlening. Bij de verkavelingsopzet is uitgegaan van het voortzetten van de bestaande bouwblok- en wegenstructuur. De Blekerslaan, het R. Muller's Laantje en de Kwintlaan sluiten aan bij het stratenpatroon van de rest van de Oosterpoort. De bouwblokdiepte sluit goed aan bij de maat en schaal van de rest van de wijk en vormt de basis voor een goede woonkwaliteit. Met het bebouwingsaccent in de uiterste zuidelijke hoek, heeft de wijk een markeringspunt gekregen. Met deze invulling heeft de Oosterpoort een heldere beëindiging gekregen.



Voormalig schoolgebouw aan de Oosterweg en woningen aan de Blekerslaan

Beschermd stadsgezicht Zuiderpark

Het Zuiderpark is een fraai uitgevoerd villapark uit het eind van de 19^e eeuw. De contouren van het villapark zijn gebaseerd op het oude vesting. Bij de singelaanleg in het eind van de 19^e werd het huidige verbindingskanaal gegraven en werd het vestingterrein bestemd voor villabouw.

Het ruimtelijke karakter en bebouwingsbeeld van het Zuiderpark is zeer herkenbaar en gaaf bewaard gebleven. Kenmerkend is de driehoekige vorm van het gebied, waarbinnen zes qua vorm verschillende groene eilanden liggen waarop enkele of dubbele villa's zijn gesitueerd. De gebogen straten tussen de eilanden en de losse in het groen gegroepede villa's verlenen het Zuiderpark een romantisch, parkachtig karakter. Kenmerkend is het straatprofiel met aan beide zijden een groene berm en daarachter de villa's op groene percelen.

In het beloop van de Parklaan is de oude singelweg herkenbaar, die langs de 'vooruitgeschoven' gracht liep. De singelachtige bebouwing bestaat uit een nagenoeg aaneengesloten gevelwand van herenhuizen van twee bouwlagen, al dan niet voorzien van een souterrain en een kapverdieping. Deze bebouwing vormt een afsluitende wand ten opzichte van de villabebouwing en is nadrukkelijk gepland om het park visueel te scheiden van de Brandenburgerbuurt, een vanaf circa 1864 ontstane arbeidersbuurt. Het classicistische en eclectische bebouwingsbeeld langs de Parklaan toont veelal geheel gepleisterde gevels en een rijke ornamentering van deur- en raamkozijnen, balkons en kroonlijsten. Het oostelijke deel van de Parklaan bestaat uit een gesloten wand van herenhuizen van overwegend twee en drie bouwlagen hoog met een kapverdieping en een soberder architectonische vormgeving. Hier overheerst schoon metselwerk het gevelbeeld, afgewisseld met bepleisterde raamomlijstingen.

Het bebouwingsbeeld van de vrijstaande villa's wordt gekenmerkt door rechthoekige bouwvolumes van overwegend twee bouwlagen en een souterrain met al dan niet afgeknotte kapverdieping. De bouwmassa's zijn verlevendigd met in- en uitspringende geveldelen als serres, erkers, loggia's en balkons. De villa's zijn in diverse bouwstijlen gebouwd. In de eerste periode van ontwikkeling, vanaf 1880, zijn de villa's voornamelijk in neoclassicistische en eclectische stijl gebouwd. Vanaf 1890 maakte de neorenaissance zijn opwachting en vanaf 1895 zijn de villa's gebouwd in chaletstijl en art-nouveau-stijl. Een groot aantal villa's is aangewezen als rijksmonument.

Om het tuin- en parkachtige karakter te behouden en/of te versterken is het niet zondermeer toegestaan om parkeerplaatsen in de tuinen aan te leggen. Een klein aantal parkeerplaatsen in de tuinen is mogelijk, zolang een tuin niet wordt gedomineerd door geparkeerde auto's of verharding. Om het groene karakter te beschermen is voor het Zuiderpark een stelsel voor omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden opgenomen in het bestemmingsplan.



Villa's in het Zuiderpark

Brandenburgerbuurt

De Brandenburgerbuurt is gelegen ten zuidwesten van het Zuiderpark, in het noordwestelijke deel van de wijk. De arbeidersbuurt is ontwikkeld vanaf 1864 en vormt de eerste planmatige bebouwing buiten de vesting van de stad.

De buurt heeft een geheel eigen stedenbouwkundige en architectonische karakteristiek. De opzet van de buurt wordt gekenmerkt door een historisch bepaalde, driehoekige structuur tussen de Brandenburgerstraat en de Kleine Brandenburgerstraat. De driehoek wordt doorkruist door de Sophiastreet en de Kleine Sophiastreet; kleine, smalle straatjes die elkaar haaks kruisen. Kenmerkend voor de straatprofielen zijn de geveltuintjes die zich op diverse plekken bevinden en de buurt een groen karakter geven. De bebouwing bestaat overwegend uit kleine woningen van één bouwlaag met kapverdieping. Op de hoeken van de belangrijkste toegangen van het buurtje zijn de woningen afgeschuind, waardoor de driehoekige contour van de buurt wordt geaccentueerd. Het geheel heeft een besloten, dorps karakter. De architectuur is eenvoudig, maar de straatwanden als geheel zijn sfeerrijk en waardevol.

Aan het zuidelijke uiteinde van de Kleine Brandenburgerstraat bevindt zich in het bouwblok een (gemeentelijke) tuin, met daar grenzend een vrijstaande woning. Vanuit de Kleine Sophiastreet is, langs een aantal woningen en tuinen, een voetgangersdoorsteek in zuidelijke richting naar de Lodewijkstraat. Het groene en besloten karakter van de buurt komt op deze twee plekken het meest tot uiting.

Het buurtje is vooral van waarde vanuit cultuurhistorisch oogpunt. Hier bevindt zich de vroegste sociale woningbouw van Groningen. Vanwege de karakteristieke ruimtelijke opzet is de buurt tevens in stedenbouwkundig opzicht van groot belang. Doel van dit bestemmingsplan is het karakter van de buurt te handhaven.



Sophiastreet en tuin

Kop Oosterpoort

De kop Oosterpoort vormt de noordzijde van de Oosterpoort. Het betreft de bebouwing langs de Trompsingel, Veemarktstraat en Griffeweg. De verschillende functies in de gebouwen zijn voornamelijk bovenwijks georiënteerd. Dit is af te lezen aan de schaalgrootte van de bebouwing, die geheel anders is dan in de rest van de Oosterpoort.

Langs de Trompsingel bevinden zich grootschalige panden met verschillende functies. Van west naar oost zijn dat dienstverlening, het cultuurcentrum 'de Oosterpoort' en een kantoorgebouw. Deze functies hebben een bovenwijkse oriëntatie. De gebouwen zijn richting de binnenstad georiënteerd en zijn enigszins van de woonbuurten van de Oosterpoort afgeschermd door een groene bufferzone. Door verschil in schaalgrootte en oriëntatie van de bebouwing langs de Trompsingel bestaat er een scherp contrast met de achterliggende woonbuurt.

De bebouwing aan de zuidzijde van de Griffeweg wordt gevormd door een complex van vier tot zeven bouwlagen hoog, met winkels en voorzieningen op de begane grond en woningen daarboven. Samen met een aantal oude panden aan de overzijde van de Meeuwerderweg vormt dit complex een markering voor de entree van de Oosterpoortbuurt via de Meeuwerderweg als belangrijkste 'ader' van de buurt.

Aan de overzijde van de Griffeweg bevindt zich een horecavoorziening in een oude silo en een gesloten bouwblok met dienstverlening, horeca en woningen. Door de bijzondere ligging aan een pleinachtige ruimte en langs het Oude Winschoterdiep is de silo uitermate geschikt voor de huidige horecafunctie. Deze functie wordt versterkt door uitbreiding van het gebouw met een aan de gevel hangend terras. De silo en het naastliggende bouwblok vormen geen straatwanden, maar liggen 'los in de ruimte'. Hiermee vinden deze twee elementen aansluiting bij de open bebouwingsstructuur van 'de Brink' ten oosten van dit gebied, aan de overzijde van het Oude Winschoterdiep.

De bebouwing aan weerszijden van de Veemarktstraat en de Griffeweg vormen de randen van een open pleinachtige ruimte. Doordat deze ruimte wordt doorsneden –en gedomineerd- door de doorgaande weg, is het gebied versnipperd en is er geen sprake van ruimtelijke samenhang.



Cultureel centrum De Oosterpoort en de (voormalige) silo met horecafunctie

Ontwikkelingen

In de Oosterpoortbuurt doen zich, met uitzondering van het perceel Oosterweg 83, geen grootschalige ontwikkelingen voor. Het voorliggende bestemmingsplan is erop gericht de bestaande karakteristiek en kwaliteit te behouden en waar mogelijk te versterken. De opbouw van het gebied met een afwisseling van verschillende buurten is kenmerkend. Op perceelsniveau wordt beperkte ruimte geboden voor uitbreiding van de huidige bebouwing. Per straat is steeds de heersende hoogte vastgelegd, om op deze manier de karakteristiek te beschermen. Zo mag in een straat waar de heersende hoogte twee lagen met kap is, een woning van één bouwlaag met kap worden verhoogd met een extra bouwlaag. Uiteraard worden alle bouwplannen tevens getoetst aan de welstandsnota. Voor bijbehorende bouwwerken kent dit bestemmingsplan de standaardregeling, die ook bij andere bestemmingsplannen van de gemeente Groningen wordt gehanteerd.

Op het perceel Oosterweg 83 is een rij woningen toegestaan van twee bouwlagen met een lessenaarskap. Vanwege de huidige wooneisen is een dergelijk volume noodzakelijk om verkoopbare woningen te kunnen realiseren. De kap is zo gesitueerd dat de hoge zijde zich aan de zuidkant bevindt en de lage zijde aan de noordkant. Met deze situering treedt er geen vermindering op van bezonning in de tuinen ten noorden van de locatie. In maart en september is er in de ochtend en avond ongeveer een halve meter minder zon in de tuinen.

Vanwege de typologie van grondgeboden woningen ontstaat er geen onevenredige aantasting van de privacy in omliggende tuinen en woningen. Op de verdiepingen bevinden zich de slaapkamers, er is geen inblik in de omliggende tuinen vanuit een woon-/leefvertrek.

Het nieuwe bouwvlak heeft hetzelfde grondvlak als het in eerdere versies van het bestemmingsplan ingetekende bouwvlak. Dit vlak was gebaseerd op een vergund bouwplan. Binnen deze contour is een realistisch bouwplan derhalve mogelijk.

Aan de zuidzijde wordt de begrenzing van het bouwvlak bepaald door de locatie van de aanwezige bomen. De bouwgrens wordt op dezelfde plek gelegd als het vergunde bouwplan. Aan de zuidzijde speelt bezonning geen rol, hier is een hoogte van drie bouwlagen (11 meter) niet bezwaarlijk.

Aan de noordzijde van het bouwvlak wordt de bouwgrens bepaald door enerzijds de minimale diepte die voor een woning nodig is en anderzijds de bezonning van de aangrenzende tuinen. Met een bouwblok van 9 meter diep blijft er circa drie meter tuin over tot de brandgang achter de woningen aan de noordzijde.

Aan de oost- en westzijde van het bouwblok bevinden zich de kopgevels van het gebouw. Vanwege de ligging is er weinig invloed op de bezonning in de omliggende tuinen.

De goothoogte aan de noordzijde mag maximaal 7 meter bedragen. Onderstaande zonnediagrammen tonen aan dat er bij deze hoogte nauwelijks vermindering van bezonning optreedt. In maart en september is er om 10 uur in de ochtend ongeveer een halve meter minder zonlicht in de betreffende achtertuinen. In de zomer treedt er geen vermindering van zonlicht op in de aangrenzende tuinen aan de noordzijde.



Zonnediagram (vanuit het oosten) van de situatie op 21 maart om 10.00 uur bij een goothoogte van 7 meter en een nokhoogte van 11 meter



Zonnediagram (vanuit het zuidwesten) van de situatie op 21 maart om 10.00 uur bij een goothoogte van 7 meter en een nokhoogte van 11 meter

2.2 Wonen

De Oosterpoort is een populaire buurt om in te wonen. Het is een vooroorlogse buurt wat overigens niet betekent dat alle woningen vooroorlogs zijn. Dit geldt voor ongeveer tweederde van de woningvoorraad. De vooroorlogse voorraad is met name in bezit van eigenaren-bewoners. Deze groep bezit ongeveer de helft van de vooroorlogse woningen. Eén derde is in bezit van particuliere verhuurders. De rest van de vooroorlogse woningen is in bezit van corporaties. Van de naoorlogse woningen zijn de meeste corporatief bezit. Dit geldt voor 80% van de woningen. De overige 20% is in bezit van eigenaren-bewoners.

Het aantal inwoners van de Oosterpoort groeide vanaf 1991 van ruim 4.300 naar ruim 4.700 in 2008. De bevolking van de Oosterpoort is jong, zelfs jonger dan de stad. Van de totale bevolking van de Oosterpoort is ruim een derde tussen de 20 en 29 jaar. In de stad is dit een kwart. Samenhangend met de jonge bevolking is het aantal eenpersoonshuishoudens in de Oosterpoort groot. Ruim de helft van de huishoudens valt in deze categorie. Een derde van de huishoudens is samenwonend zonder kinderen. Dat betekent dat 15% van de huishoudens gezinnen betreft. Het woningbouwproject De Linie, aan de andere kant van de ringweg, toont overigens aan dat wonen aan de rand van het centrum in hoge dichtheden, maar wel grondgebonden woningen, populair is bij gezinnen.

De Oosterpoort kent een intensieve bebouwing. Om de huidige woonkwaliteit te bewaren dienen de aanwezige binnenterreinen zoveel mogelijk groene openbare ruimtes te blijven.

2.3 Bedrijvigheid en voorzieningen

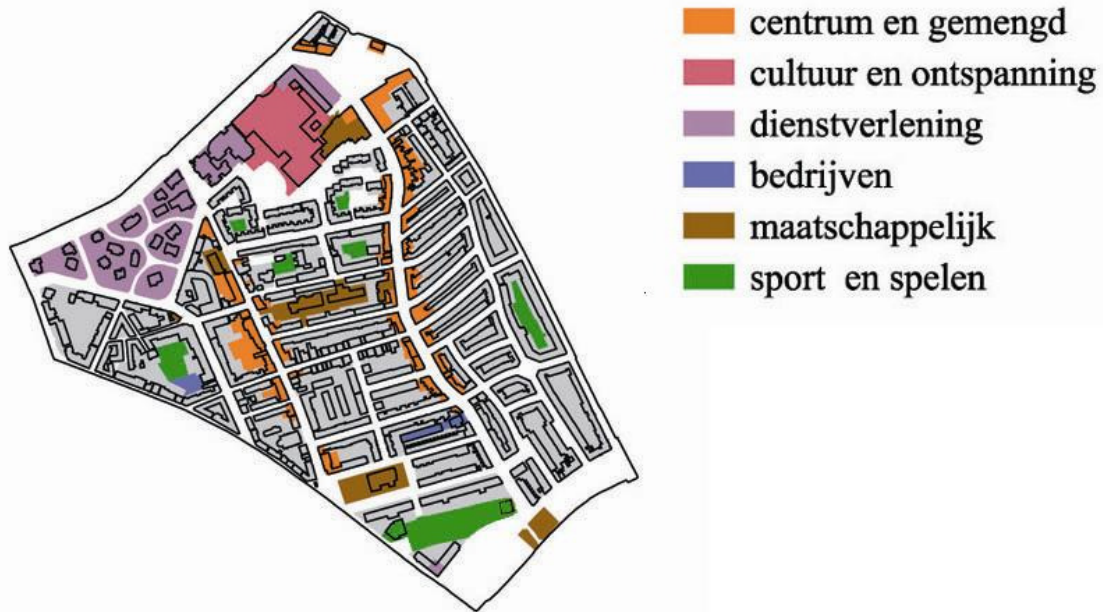
De Oosterpoort kent als één van de oudste woonwijken buiten het stadscentrum een bijzondere structuur ten aanzien van haar voorzieningen. Waar in andere stadswijken de commerciële voorzieningen zijn geconcentreerd in wijkwinkelcentra is dit hier niet het geval. De voorzieningen zijn op organische wijze ingebed in de wijkbebouwing.

Hierbij is een aantal economische functies verspreid in de wijk. Dit varieert van bouwbedrijven tot horeca, dienstverlening en detailhandel. Daar waar deze functies gevestigd zijn buiten de hieronder beschreven zones kunnen ze gehandhaafd blijven. Voor de functie wonen geldt evenals in andere stadsdelen dat een deel van de woning gebruikt mag worden voor bedrijfsmatige doeleinden in de dienstverlenende sfeer zonder dat er sprake is van functieverlies.

De sociaal culturele functie in de popbunker onder de ringweg is van stedelijke betekenis op grond van de aanwezigheid van oefenruimtes voor bands. Binnen en ondersteunend aan deze activiteit zijn horeca-activiteiten hier geoorloofd.

In de Oosterpoort is ook sprake van enige concentratie en differentiatie in economische activiteit en de aanwezigheid van voorzieningen. Hierin zijn de volgende gebieden te onderscheiden:

- De Meeuwerderweg vanaf de Verlengde Frederikstraat/Frederikstraat tot aan de Duikerstraat/Houtzagersstraat;
- De kop van de Oosterpoort vanaf de Duikerstraat tot aan het Oude Winschoterdiep en de silo;
- De Veemarktstraat;
- Het Zuiderpark;
- Het blok tussen het cultuurcentrum de Oosterpoort en de Oosterweg;
- De Oosterweg en de Verlengde Lodewijkstraat tussen de Parklaan en de Esperantostraat.



Bedrijvigheid en voorzieningen

De Meeuwerderweg vanaf de Verlengde Frederikstraat/Frederikstraat tot aan de Duikerstraat/Houtzagersstraat: bestemming Centrum

In deze zone zijn buurtverzorgende detailhandel, dienstverlening en horeca gevestigd. Gelet op de aard van de horecavestigingen in deze zone richt de horeca zich voornamelijk op de buurt zelf. De horeca is ruim voldoende vertegenwoordigd. Uitbreiding is dan ook niet noodzakelijk of wenselijk. Detailhandel, dienstverlening en wonen zijn in deze zone gelijkgesteld en geheel uitwisselbaar. De schaalgrootte van de detailhandel is begrensd op 650 m² in verband met de verkeersaantrekkende werking van grotere formules.

De kop van de Oosterpoort vanaf de Duikerstraat tot aan het Oude Winschoterdiep en de silo: bestemmingen Centrum en Horeca

De kop van de Oosterpoort heeft een gedifferentieerd functieprofiel als toe- en uitgang van de wijk, als doorgangsgebied van de binnenstad naar het Sontplein en als verblijfs- en winkelgebied. Detailhandel en dienstverlening zijn volledig mogelijk op de begane grond van de zuidzijde van de Griffeweg en aan de Meeuwerderweg tot aan de Duikerstraat. Ook hier geldt een beperking van het maximum metrage van 650 m² per eenheid. De silo heeft een invulling gekregen met horeca en heeft daarmee de potentie om uit te groeien tot een verblijfsfunctie met allure.

De Veemarktstraat: bestemming Centrum

Het eiland dat wordt gevormd door de Veemarktstraat en de Trompkade kent een bijzonder karakter. Horeca is relatief oververtegenwoordigd en wordt op het huidige aantal vastgelegd. Detailhandel is toegestaan evenals dienstverlening en wonen. De adressen aan de Trompkade zijn uitsluitend bestemd voor wonen.

Het Zuiderpark: bestemming Dienstverlening

Het Zuiderpark is een zeer herkenbaar stukje stad. Ooit begonnen als villawijk wordt de functie nu gedomineerd door dienstverlening en wonen. Deze functies zijn beide bij recht toegestaan.

Het blok tussen het cultuurcentrum de Oosterpoort en de Oosterweg: bestemming Dienstverlening

Het beschreven bouwblok heeft diverse functies; wonen, dienstverlening en voorheen was er detailhandel gevestigd in de vorm van de Anwb-winkel. Voor de verdieping zijn wonen en dienstverlening de aangewezen functies, voor de begane grond zijn dienstverlening en detailhandel aangewezen als volledig toegestane functies.

De Oosterweg en de Verlengde Lodewijkstraat tussen de Parklaan en de Esperantostraat: bestemming Gemengd

Deze zone zal in de toekomst een nadrukkelijker verkeersfunctie krijgen als verbinding tussen het zuiden van de stad, specifiek het Europapark, en de binnenstad. Naar verwachting zullen de Oosterweg en de Verlengde Lodewijkstraat hierdoor interessanter worden voor de vestiging van detailhandel en kleinschalige dienstverlening. De zone kan zo als broedplaats voor startende ondernemers gaan werken. Deze functies willen we dan ook toestaan op de benedenverdiepingen. Horeca is in deze zone voldoende vertegenwoordigd en uitbreiding is dan ook niet toegestaan.

Maatschappelijke voorzieningen en speelplekken

Verspreid door de wijk komen diverse maatschappelijke functies en speelplekken voor. Deze functies richten zich voornamelijk op het schaalniveau van de buurten zelf. Behoud van deze functies is van groot belang voor de woon- en verblijfskwaliteit van de wijk.

2.4 Verkeer

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

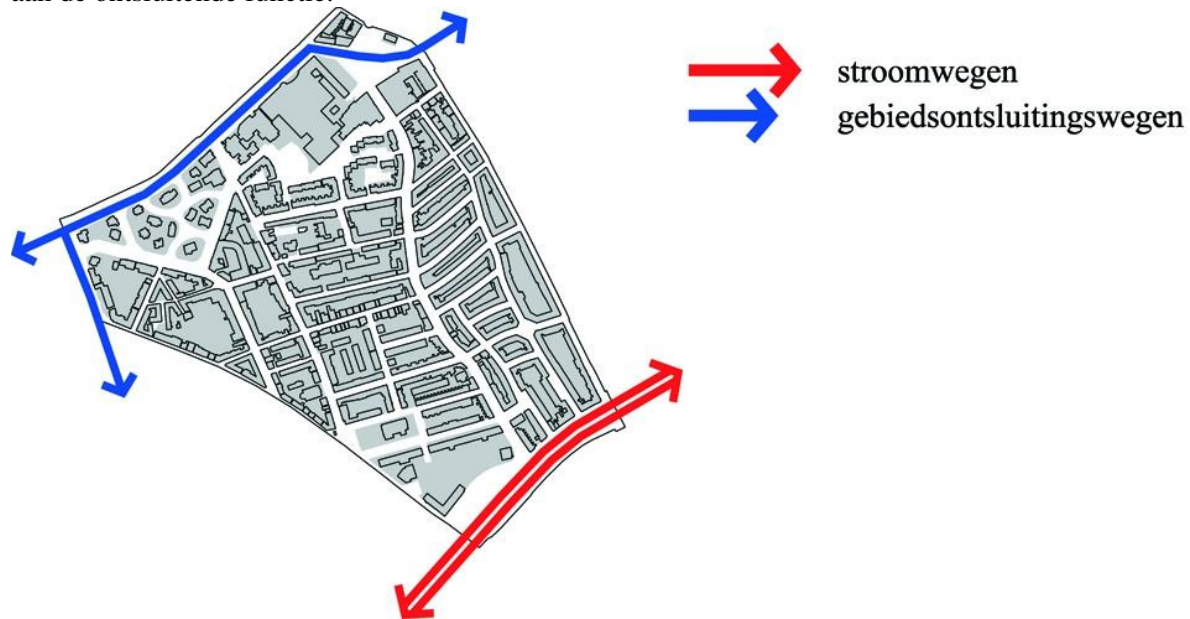
In het kader van het landelijke concept “Duurzaam Veilig” zijn in de gemeentelijke nota “Kalm aan en rap een beetje” alle wegen in de gemeente Groningen onderverdeeld in een drietal categorieën, te weten stroomwegen (ringwegen), gebiedsontsluitingswegen (50 km/u), waar stromen centraal staat en erftoegangswegen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

Auto

Aan de zuidzijde wordt het gebied begrensd door een belangrijke stroomweg, de zuidelijke ringweg (Weg der Verenigde Naties). De aansluiting op de zuidelijke ringweg, via het Winschoterdiep, is ongelijkvloers uitgevoerd door middel van op- en afritten. Het betreft hier een halve Haarlemmermeeraansluiting. De ringweg kan alleen in westelijke richting op- en in oostelijke richting afgereden worden. Op termijn wordt de capaciteit van de Zuidelijke Ringweg uitgebreid. De eventuele gevolgen hiervan voor de Oosterpoort worden in een afzonderlijk traject uitgewerkt.

Het gebied wordt aan de noordzijde begrensd door de gebiedsontsluitingswegen Hereweg, Zuiderpark, Trompsingel, Veemarktstraat en de Griffeweg (tot aan de brug over het Oude Winschoterdiep). Dit traject vormt een belangrijke verbinding voor verkeer tussen de binnenstad en het Europaplein. Daarnaast wordt het gebruik van deze wegen mede bepaald door de aanwezigheid van het cultuurcentrum De Oosterpoort. Deze bovenwijkse voorziening trekt extra verkeer. Aan de oostzijde vormt het Oude Winschoterdiep de begrenzing en aan de westzijde wordt de begrenzing gevormd door de spoorlijn Zwolle – Groningen.

De spoorwegovergang bij de Esperantostraat is gecategoriseerd als erftoegangsweg, en heeft daarnaast een ontsluitende functie die van belang is voor de buurt. Deze weg kan nader gespecificeerd worden als erftoegangsweg met een buurtontsluitende functie. Vanwege de categorisering als erftoegangsweg komt de overgang bij de Esperantostraat niet terug op onderstaande afbeelding. Dit doet echter niet af aan de ontsluitende functie.



Autostructuur op basis van de gemeentelijke nota “Kalm aan en rap een beetje”

Alle overige wegen zijn erftoegangswegen (woonstraten), waar verblijven centraal staat en een maximum snelheid van 30 km/u geldt. De buurt is daarbij op hoofdlijnen in drie gebieden opgedeeld, waarbij de Meeuwerderweg en de Oosterweg de scheiding tussen de buurten vormen. Deze beide straten zijn de belangrijkste ontsluitingswegen voor de wijk. De wijk kent verder een uitgebreid stelsel van straten met eenrichtingsverkeer.

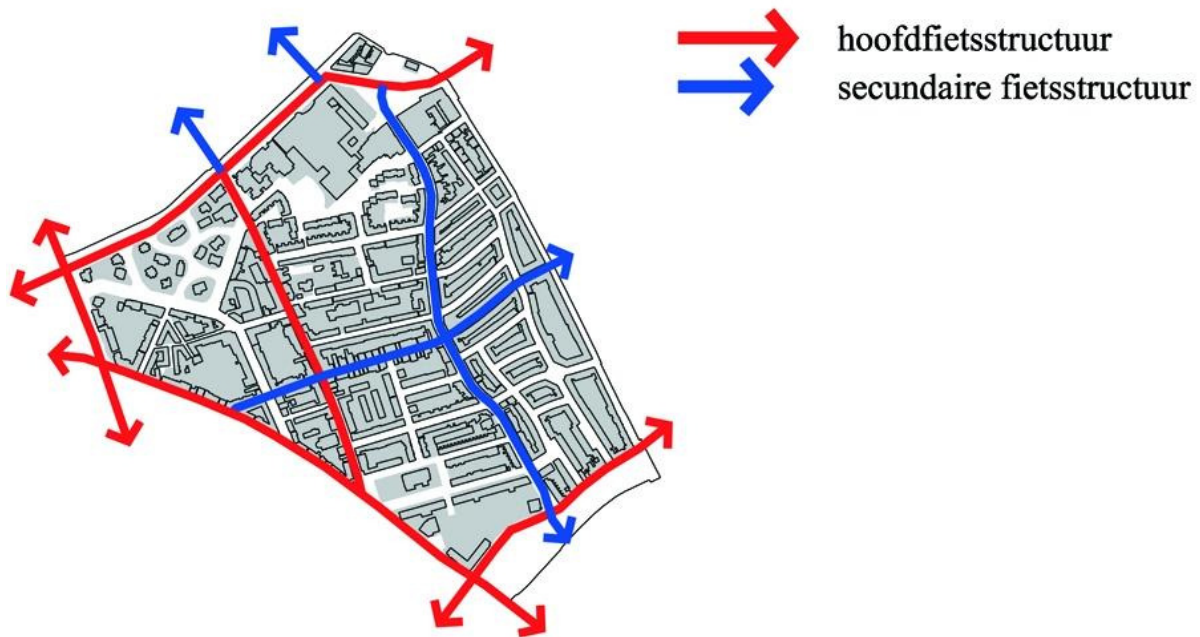
Overgangen van een gebiedsontsluitingsweg naar een erftoegangsweg zijn zo vormgegeven dat de weggebruiker wordt gewezen op het veranderde snelheidsregime en het te verwachten verkeersgedrag. De aansluitingen op de gebiedsontsluitingswegen zijn vormgegeven met een VerkeersRegelInstallatie (VRI) of een voorrangskruispunt in combinatie met een 30 km/u aanduiding. Op de overige wegen is deze overgang in de vorm van een zogenaamde inritconstructie. De Lodewijkstraat vormt van oudsher nog een woonerf.

Fiets

In de beleidsnota “Fietsverkeer 2000” wordt de fietsstructuur in de stad onderverdeeld in een hoofdstructuur en een secundaire structuur. In het plangebied behoren het Zuiderpark-Trompsingel-Veemarktstraat-Griffeweg, de Meeuwerderbaan–Esperantostraat, de Oosterweg en de Verlengde Lodewijkstraat tot de hoofdfietsstructuur.

Met uitzondering van de Esperantostraat en de Verlengde Lodewijkstraat beschikken deze wegen allemaal over vrijliggende fietspaden of – stroken. De route Zuiderpark-Trompsingel-Veemarkstraat-Griffeweg heeft vrijliggende fietspaden. De Meeuwerderbaan beschikt over een fietsstrook tot aan de oprit met de Zuidelijke Ringweg. Fietsverkeer op de Oosterweg van noord naar zuid heeft de beschikking over een fietsstrook. Fietsers van zuid naar noord op de Oosterweg rijden mee met het overige verkeer.

De Meeuwerderweg en de route Mauritsdwarsstraat–Jacobstraat–Van Julsinghastraat behoren tot de secundaire fietsstructuur. Fietsers maken hier gebruik van dezelfde wegenstructuur als gemotoriseerd verkeer en hebben geen beschikking over een aparte fietsstructuur.



Fietsstructuur op basis van de beleidsnota "Fietsverkeer 2000"

Parkeren

In de gehele Oosterpoort geldt betaald parkeren. De Oosterpoort behoort volgens het parkeerbeleid tot de schilwijken voor betaald parkeren. Dit houdt in dat bewoners parkeren met een parkeervergunning. Ondanks deze maatregel is de parkeerdruk in de gehele wijk zeer hoog en benadert deze veelal de capaciteit. Bijna overal wordt in de openbare ruimte geparkeerd. Bij nieuwbouwplannen dient rekening te worden gehouden met voldoende parkeerruimte voor zowel de auto als de fiets. Het aantal parkeerplaatsen wordt bepaald door de geldende gemeentelijke parkeernormen. De kosten van de parkeerplaatsen zijn voor rekening van de ontwikkelaar.

Openbaar vervoer

Het openbaar vervoer maakt gebruik van de gebiedsontsluitingswegen in het gebied, alsmede de Meeuwerderweg. Lijn 5 rijdt via de Trompsingel en de Meeuwerderweg en heeft als eindbestemming Ter Borch. Lijn 7 en 20 maken gebruik van de gebiedsontsluitingswegen en hebben als eindbestemming station Europapark. Verder maken stadsdiensten naar het UMCG en Kardinge ook gebruik van de gebiedsontsluitingswegen. Qliner 301 Groningen – Veendam maakt ook gebruik van de gebiedsontsluitingswegen. De treinstations *Centraal Station* en *Europapark* zijn op loopafstand bereikbaar vanuit de Oosterpoort.



Buslijnen door en langs de Oosterpoort

2.5 Openbare ruimte

2.5.1 Groenstructuur

De Oosterpoort is een wijk met een hoge bebouwingsdichtheid. Het groen in de wijk komt voornamelijk voor binnen de bouwblokken. Deze groene ruimtes zijn, samen met de speeltuin, de enige openbare speelplekken in de wijk en daarmee van grote waarde voor de woon- en verblijfskwaliteit. De verzameling van privé-tuinen in het Zuiderpark vormt een ander zeer kenmerkend groen in de wijk. De straatprofielen zijn stenig, maar met veel bomen ingericht en met op diverse plaatsen geveltuintjes.



Groenstructuur

Privé-tuinen Zuiderpark

Het groen van het Zuiderpark, bestaande uit de privé-tuinen en groene bermen, vormt een sterk samenhangend ensemble met een parkachtig karakter. In de tuinen bevindt zich veel waardevol groen met onder meer monumentale bomen. Behoud van het privé-groen is van groot belang. Voorkomen moet worden dat de privé-tuinen worden gedomineerd door geparkeerde auto's of verharding, wat op een aantal plaatsen al het geval is. Om het groene karakter te beschermen is voor het Zuiderpark een stelsel voor omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden opgenomen in het bestemmingsplan.

Groen in bouwblokken

Het openbare groen binnen de bouwblokken is van grote waarde voor de woon- en verblijfskwaliteit. Er is relatief weinig privé-groen, waardoor de bewoners voor een groot deel zijn aangewezen op het openbare groen. De openbare groenplekken zijn ingericht als speelplek en/of verblijfsruimte en hebben de bestemming Groen gekregen. Opvallende en fraai ingerichte binnenterreinen zijn de Mauritstuin, tussen de Mauritsstraat, de Sophiastraat en de Lodewijkstraat, en het terrein tussen de Van Julsinghastraat, het Winschoterdiep, de Verlengde Frederikstraat en de Nieuwstraat.



Mauritstuin

Sport en maatschappelijk

In het zuiden van het plangebied, tussen de Esperantostraat en de Verlengde Lodewijkstraat, bevindt zich een groengebied met een speeltuin en diverse sportvoorzieningen. Dit groengebied fungeert als een overgangszone tussen de woningen en de zuidelijke ringweg. Gezien de omvang en de gebruikswaarde is dit gebied van groot belang voor de wijk.

Overig groen in de straten

Het overig groen in de wijk wordt gevormd door straatbomen, geveltuintjes en op een enkele plek een plantsoentje langs een straat. De van oorsprong overwegend stenige straatprofielen hebben op diverse plekken een groen en sfeervol karakter door de geveltuintjes. Met name in de Brandenburgerbuurt zijn de geveltuintjes zeer sfeerbepalend. In het zuidoostelijk deel van het plangebied zijn de bouwblokken zo gesitueerd dat verbredingen in de straatprofielen zijn ontstaan waar ruimte is voor plantsoentjes en boomvakken. Een andere bijzondere groene plek is het monumentaal ogende plein met bomen van de school aan de Blekerslaan.



Geveltuin en bomen in de Verlengde Nieuwstraat

In het bomenstructuurplan is per straat aangegeven welke bomen de groene hoofdstructuur vormen van de stad. Op onderstaande afbeeldingen is te zien wat de huidige kwaliteit en wat de gewenste situatie is. De bomenhoofdstructuren zijn belangrijk voor het ondersteunen van de belangrijke ruimtelijke structuren van de stad.



Kwaliteit

	goed
	voldoende
	slecht
	eerste grootte
	tweede grootte
{Geen rand}	derde grootte

Bomenstructuurplan, bestaande kwaliteit



Bomenstructuurplan, gewenste kwaliteit

Ecologie

Dit oudere stadsdeel, grotendeels gelegen op de flanken van de Hondsrug, kenmerkt zich door verschillende stedelijke woonklimaten. De oppervlakten groen zijn afzonderlijk en in zijn geheel gezien beperkt. Onderscheidend zijn het monumentale groen van het Zuiderpark, de bekende ecologische binnentuin Mauritsstraat, het groen achter de Esperantostraat en de oude bomenpartij bij de Blekerslaan. Vrijwel alle randen van het bestemmingsplan, te weten de bloemrijke taluds van het Verbindingskanaal, een stuk talud van de A7 bij de Esperantostraat en de kade van het Oude Winschoterdiep, zijn van belang en onderdeel van de Stedelijke ecologische structuur (SES). Daarnaast zitten er ecologische waarden in de verschillende straten met laanbomen, in een aantal “binnengroentjes” en in het straatgroen en de stoeptegeltuintjes in verschillende straatjes waaronder de Sophiastraat.

Ecologisch gezien zijn vooral het Zuiderpark met zijn gevarieerde en monumentale bomen en stinzenplanten, de ecologische tuin aan de Mauritsstraat, een klein kerngebied met een veelheid aan plantensoorten waaronder zeldzame en beschermde soorten, kenmerkend. Langs de randen van het plangebied liggen de belangrijke ecologische verbindingzones Verbindingskanaal met opvallend veel inheemse soorten, het Oude Winschoterdiep met zeldzame en beschermde muurplanten en de struikrijke taluds van Weg der Verenigde Naties. Daarnaast zijn de kwaliteiten van de “binnengroentjes” tussen Winschoterdiep en Nieuwstraat en tussen Polderstraat en Oliemuldersweg, die veelal in gebruik zijn als speel- en recreatieplek of gewoon als siergroen, opvallend. Deze laatstgenoemde zone bestaat uit drie afzonderlijke groenpartijen die met kleinere corridors met elkaar verbonden zijn. Hier staan verschillende en oudere boomsoorten, struiken en nectarplanten. De monumentale boom en haagbegroeiingen rond de speelplaats aan de Esperantostraat, de boomweide bij de Cubastraat en de oude bomen bij de Blekerslaan zijn eveneens van belang. In al deze groenelementen leven belangrijke (deel)populaties van onder andere verschillende en beschermde vleermuissoorten, egels, muizen, vlinders en vogelsoorten.

Voorts zijn vooral de straten met oude laanbomen zoals Nieuwstraat en Verlengde Nieuwstraat met waardevolle rijke besdragende meelbesbomen waardevol. Straten met laanbomen zijn van belang voor vogels, vlinders en vleermuizen. Hetzelfde geldt, zij het in mindere mate, voor de zeer vormenrijke natuur van de stoeptegeltuintjes in dit stadsdeel. Zij functioneren als foerageerplek, voortplantingsplek en trekroute. Indien vleermuisverblijfplaatsen of routes aanwezig zijn, zijn deze locaties of trekroutes beschermd. Genoemde kerngebieden en verbindingzone zijn vastgesteld op de Stedelijke Ecologische Structuurkaart van 2008.

De watermilieus zorgen voor natuurwaarden op het gebied van vleermuizen, vissen en watervogels. Niet alleen als voortplantingsgebied maar tevens als foerageer- of rustgebied. Verschillende vleermuissoorten gebruiken de waterstructuren eveneens als trekroute. Deze trekroutes zijn wettelijk beschermd. Behoud en versterking van deze zones is van groot belang. Alle wateren hebben de functie boezemwater. Natuurwaarden zijn daardoor beperkt; zeker door het ontbreken van natuurlijke oevers. Desalniettemin wordt de kade van de westzijde van het Oude Winschoterdiep gekenmerkt door muurplanten waaronder zeldzame en beschermde soorten.

2.5.2 Waterstructuur

Langs de noord- en oostzijde van het plangebied bevinden zich twee belangrijke waterlopen. Aan de noordzijde is dit het Verbindingskanaal, als onderdeel van de Diepenring rond de binnenstad. Aan de oostzijde is dit het Oude Winschoterdiep. Voor de stad zijn dit beide hoofdstructuurbepalende elementen. Beide waterlopen vallen in het bestemmingsplan Openbaar Vaarwater. In het Verbindingskanaal ligt aan de zuidelijke oever een aantal woonschepen. Door de grote hoogte van het talud bestaat vanaf de straat en het fietspad zicht over de schepen heen op de noordoever van het Verbindingskanaal. In het Oude Winschoterdiep liggen over bijna de gehele lengte van het plangebied woonschepen. Het contact met het water is minimaal doordat de schepen vaak dicht op elkaar liggen. Het bestemmingsplan Openbaar Vaarwater beoogt een onderlinge afstand tussen de schepen van minimaal 5 meter, zodat op termijn meer contact met het water mogelijk wordt.

In de Oosterpoort bevindt zich geen oppervlaktewater. Het complete gebied watert af op het Verbindingskanaal en op het Oude Winschoterdiep. Deze wateren vallen onder de boezem en hebben een streefpeil van NAP + 0.53 meter. Voor het gebied van bestemmingsplan Oosterpoort is gekeken in hoeverre de waterstructuur voldoende waterberging biedt. In de Oosterpoort is geen oppervlaktewater aanwezig. Door de hoogteligging en de lozingsmogelijkheden naar andere gebieden/boezem is de kans op overlast gering.

Hoofdstuk 3 Randvoorwaarden / omgevingsaspecten

3.1 Duurzaamheid (energie en leefomgevingskwaliteit)

De gemeente Groningen heeft de ambitie uitgesproken om van Groningen de duurzaamste stad van Nederland te maken. Hiervoor heeft het college in 2007 een duurzaamheidsvisie opgesteld en vastgesteld. De uitwerking van deze visie heeft het college verwoord in de documenten: 'het Beleidskader duurzaamstestad.groningen.nl' en de 'Routekaart Groningen Energieneutraal+2025'. Hierin wordt bij de ambitie de duurzaamste stad te worden de focus gelegd op twee thema's: energie en kwaliteit van de leefomgeving.

Energie

Binnen elk nieuwbouw- of renovatieplan moet het beleid zoals verwoord in de Routekaart worden meegenomen. Er dient bijvoorbeeld naast aandacht aan een optimale isolatie en besparingen op het gebied van elektra ook gekeken te worden of er ook andere mogelijkheden in de buurt aanwezig zijn. Zoals bijvoorbeeld restwarmte van nabij gelegen bedrijven / kantoren / scholen. Het gebruik van aardwarmte in de vorm van warmte/koude opslag in de bodem in combinatie met warmtepompen is een duurzaam alternatief voor verwarming door middel van aardgas. Daarnaast is het raadzaam om bij grote (nieuwbouw) projecten te kijken naar een centraal gebruik van duurzame energie in combinatie met het inrichten van de omgeving. Hierbij wordt gedacht aan een gezamenlijk systeem voor warmte, koudeopslag met centrale warmtepompen en een warmte distributiesysteem. Deze warmte koudeopslag kan eventueel gecombineerd worden met het binnen dit bestemmingsplan aanwezige oppervlaktewater. Dus een optimaal gebruik van duurzame energiebronnen en een maximale efficiency.

Kwaliteit van de leefomgeving

In dit bestemmingsplan komt de duurzame leefomgeving tot uitdrukking in de manier hoe wordt omgegaan met ecologie, groen, water en onder meer de milieuaspecten geluid, lucht, veiligheid en bodem. In algemene zin kunnen we dan concluderen dat duurzaamheid al een goede verankering in dit bestemmingsplan heeft gekregen.

Overige (duurzaamheid)aspecten

Op het gebied van materiaalgebruik wordt gestreefd om materialen te gebruiken die gerecycled kunnen worden of herwinbaar zijn. Hiertoe dienen materialen tevens zodanig te worden toegepast dat deze na sloop eenvoudig kunnen worden gescheiden en geschikt voor hergebruik zijn. Bij het gebruik van materialen dient uitloging naar de bodem, het grondwater en het oppervlaktewater zoveel mogelijk te worden voorkomen.

3.2 Archeologie

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

Elk bestemmingsplan dient vanaf 1 september 2007 daarom een paragraaf archeologie te bevatten, waarin wordt aangegeven welke archeologische waarden in het plan aanwezig, dan wel te verwachten zijn. Daarnaast dient het bestemmingsplan regels te bevatten om eventueel aanwezige archeologische waarden te beschermen. Die regels kunnen in enkele op archeologische gronden geselecteerde gebieden aan een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk of voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden worden verbonden.

Daarmee wordt de aanvrager van een dergelijke vergunning verantwoordelijk voor behoud van archeologisch erfgoed. De Monumentenwet 1988, de Erfgoedverordening van de gemeente en dit bestemmingsplan beschrijven vervolgens de procedure.

Het bestemmingsplan Oosterpoort is een actualisatie van het vigerende bestemmingsplan. Er is in het grootste gedeelte van het plan géén archeologisch (voor) onderzoek verricht en de gegevens in het plan over de ligging van archeologische waarden zijn daarmee (nog) schaars. Dit heeft tot gevolg dat het archeologisch onderzoek verplaatst wordt naar het moment dat er een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk of voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden wordt aangevraagd. Om het bestemmingsplan 'Malta-proof' te maken is het dus noodzakelijk dat er een stelsel voor omgevingsvergunningen voor het bouwen van een bouwwerk of voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden opgenomen wordt in de gebieden waar archeologische waarden verwacht worden.

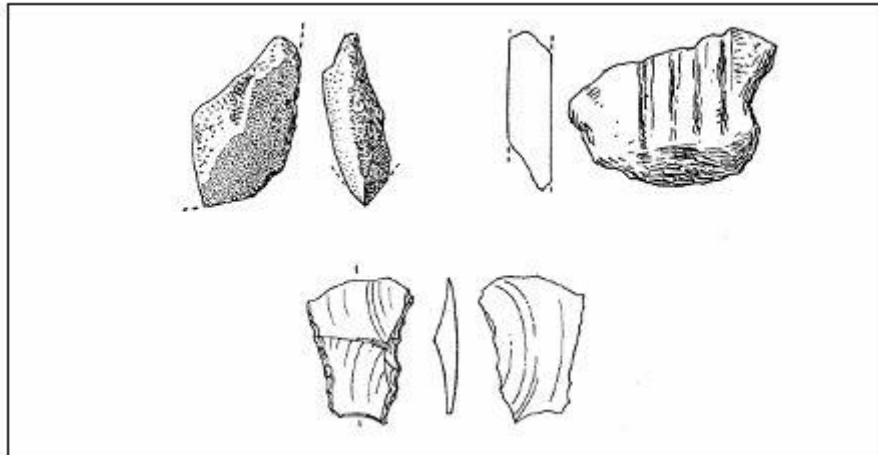
Er zijn wel enkele meldingen van vondsten en sporen binnen het plangebied. Er kan dus wel een inschatting gemaakt worden van de verschillende archeologische *verwachtingswaarden* binnen het plan.

Steentijdvindplaatsen op de Hondsrug

De Oosterpoort ligt in zijn geheel op de oostflank van de Hondsrug. De Hondsrug is een ijstijdfenomeen (een gestuwde eindmore uit de voorlaatste Saale-IJstijd) en bestaat uit keileem en keizand. De Hondsrug ligt hoger dan de directe omgeving en is een aantrekkelijke vestigingsplaats gebleken voor bewoning vanaf de (Oude) Steentijd. Er kunnen verschillende soorten sporen en vondsten worden verwacht op verschillende plaatsen op de Hondsrug. Dit varieert van vuursteenvindplaatsen die de resten van jachtkampen van Steentijdbewoners representeren, tot ontginningssporen en nederzettingen uit de Middeleeuwen.

Het dekzand van de Hondsrug wordt in het oostelijk deel van de Oosterpoort afgedekt door veen- en kleilagen. Deze lagen conserveren de vondsten en sporen in het dekzand. Naast het voorkomen van verschillende soorten vuursteenartefacten is daarom ook de kans op het aantreffen van organische resten groot, aangezien de afdekkende lagen ervoor hebben gezorgd dat ook de kwetsbare resten in de bodem niet zijn vergaan. De afgedekte flanken van de Hondsrug vormen als het ware nog een 'archeologisch reservaat' voor sporen uit de Steentijd. Dit is van groot belang, omdat elders, waar het keileem van de Hondsrug aan het maaiveld komt, de vindplaatsen zijn verdwenen of verstoord door bebouwing, verploeging en uitdroging.

Een vindplaats, zoals boven beschreven, werd aangetoond in het onderzoek dat de gemeente verrichtte voor het aanleggen van een parkeergarage op de hoek van de Van Julsinghastraat en het Winschoterdiep. Niet alleen werden hier vondsten uit de Nieuwe Steentijd gedaan, zoals aardewerk (wat voor deze tijd zeldzaam is) en vuursteen, ook de krassen die de ploeg van de steentijdmens hier heeft getrokken konden nog worden herkend en gedocumenteerd. De kwaliteit van de sporen was zelfs dermate goed dat met pollenonderzoek een beeld van de toenmalige vegetatie kon worden samengesteld.

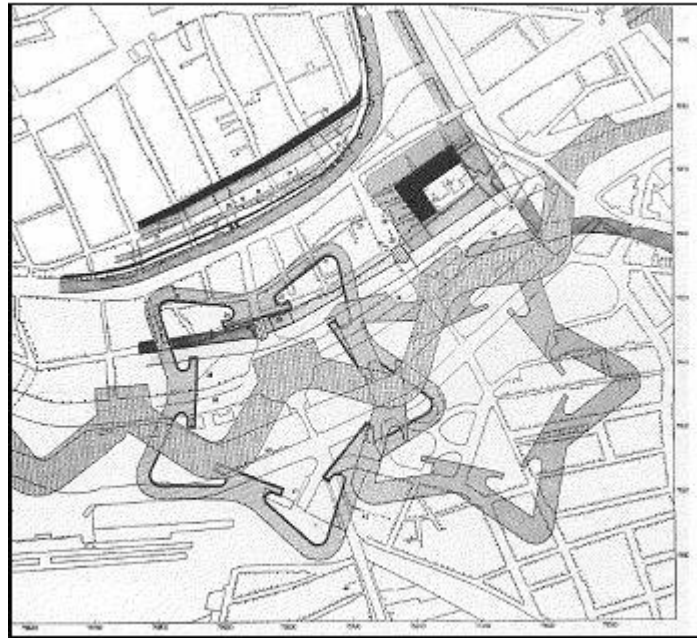


Vondsten van de locatie Van Julsinghastraat. Van links naar rechts: snede van een geslepen bijl en een aardewerken scherfje met evenwijdige groeven. Onder: transversale pijlpunt

Na de Steentijd

De Hondsrug is na de Steentijd waarschijnlijk nog steeds een aantrekkelijke vestigingsplaats gebleven; archeologische bewijzen hiervan ontbreken echter (nog). In de Van Sijzenstraat is een overslibd slotenstelsel aangetroffen, met een mogelijke datering uit de Romeinse tijd. Echter, mogelijke archeologische sporen zijn in de eerste meter beneden maaiveld hoogstwaarschijnlijk verstoord. Er is in de loop van de tijd namelijk nogal wat omgewoeld en afgegraven, wat te maken heeft met de relatief gunstige positie van dit deel van de Hondsrug ten opzichte van de stad. In oorlogstijd kon de stad Groningen alleen belegerd worden vanuit het zuiden, waardoor meermaals de tactiek van de verschroeiide aarde is toegepast: alles wat de vijand kon gebruiken, werd afgebroken. Eind 17e eeuw werd zelfs - naast een bebouwingsverbod - besloten om de hooggelegen gronden buiten de Here- en Oosterpoort af te graven.

Sporen van de kastelen (Statenkasteel en het kasteel van Alva), die voor en gedeeltelijk in de Oosterpoort hebben gelegen, zijn nooit teruggevonden. De burcht van Alva, in een vijfhoek aangelegd met hoekige dvingers, was omgeven door aarden wallen en een gracht. De punt van de zuidelijke dwinger lag tussen de Oosterweg, de Mauritsdwaarsstraat en de Mauritsstraat. De oostelijke punt lag in de Houtzagersstraat, niet ver van de Meeuwerderweg.



De ligging van het Statenkasteel (links) en het Kasteel van Alva (rechts) ten opzichte van de huidige topografie

Stelsel van omgevingsvergunningen

Het gehele gebied van de Oosterpoort heeft een hoge archeologische verwachting voor de periode Steentijd. Omdat slecht te voorspellen is waar de resten precies aan te treffen zijn, geldt het omgevingsvergunningvereiste alleen voor bouwwerken, werken en werkzaamheden vanaf 200 vierkante meter. We weten echter wel dat de bovenste meter hoogstwaarschijnlijk geen vondsten (meer) herbergt. Er is daarom ook geen omgevingsvergunning nodig voor werken en werkzaamheden tot een diepte van 1 meter beneden maaiveld.

3.3 Ecologie

Gewenste ontwikkeling

Genetische uitwisseling en klimaatopwarming vragen om duurzame goed functionerende kerngebieden en ecologische verbindingen tussen groengebieden. Optimale stadsverbindingen zijn minimaal 25 meter breed en bevatten benevens een waterstructuur een boom-, struik- en kruidlaag om voor een doelsoort als wezel en egel passeerbaar te zijn. Bij ontbrekende verbindingzones zijn kleinere groengebieden als steppingstones van belang.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen geldt niet alleen het behoud van de genoemde gebieden en verbindingen. Door hun oppervlakte en soortenvariatie hebben de “binnengroentjes” namelijk een belangrijke ecologische waarde. Bij wijkvernieuwingen of renovatie moet daarom nadrukkelijk gezocht worden om deze kwaliteiten te behouden en te integreren en zo mogelijk te verbinden. Een beter afgestemd ecologisch beheer van de oevers en taluds van het Verbindingskanaal kan de kwaliteit van het watersysteem en de soortenvariatie nog verhogen. Alle boomstructuren in het gebied zijn waardevol voor vogels en vleermuizen als nestplaats, voedselvoorziening en trekroute. Inrichting en beheer van alle groengebieden moet afgestemd zijn op het Doelsoorten beleid deelgebied centrum.

Overige aandachtspunten

De bouwwijzen van huizen in dit stadsdeel kenmerken zich veelal nog door traditionele dakbouw met dakpannen. In beschikbare holten leven waardevolle stadsdieren als gierzwaluwen, huismussen, roodstaarten en verschillende vleermuissoorten. De aantallen van deze soorten nemen stadsbreed af. Bestaande kolonies van gierzwaluwen bevinden zich in Zuiderpark Parklaan, Martenstraat-Annastraat-Meeuwerderweg, Helper Westsingel, Veemarktstraat- Meeuwerderweg, Frederiksplein-Nieuwstraat, Sijsenstraat-Verlengde Frederikstraat-Hendrikstraat, Oosterweg nabij de kerk en Oosterweg-Polderstraat. Al deze nestplaatsen zijn beschermd en moeten voor sloop of renovatie gecompenseerd worden. Bij renovatie en nieuwbouwplannen is het überhaupt noodzakelijk voorzieningen voor deze soorten als randvoorwaarde op te nemen. Bij nieuwbouw moet tevens nadrukkelijk ingezet worden op het realiseren van dakvegetaties. Deze dragen in een intense stad in hoge mate bij aan verhoging van de kwaliteit van de leefomgeving en de duurzaamheid.

Wet- en regelgeving

Door middel van quickscans en zonodig nader onderzoek dienen ruimtelijke ontwikkelingen getoetst te worden aan de Flora- en faunawet als ook het stedelijke ecologisch beleid. De afstand tot de Ecologische Hoofdstructuur Structuur-Oosterpolder in Haren bedraagt ongeveer 3 kilometer. De afstand tot het Leekstermeergebied bedraagt ruim 3 kilometer.

3.4 Water, bodem en riolering

Het beleid ten aanzien van water is vastgelegd in Waterwerk, verbreed Groninger Rioleringsplan van de gemeente Groningen (planperiode 2009-2013). Daarnaast wordt gewerkt volgens de stedelijk wateropgave van het waterschap Noorderzijlvest en van het waterschap Hunze en Aa's.

De natuurlijke relatie van water met zijn omgeving ligt in steeds sterkere mate (mede) ten grondslag aan de ruimtelijke ontwikkeling. Het water als medeordenend principe. Water legt verbindingen tussen bodem, natuurlijke ontwikkeling en de gesteldheid en beleving van de woon- en werkomgeving.

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

Bij nieuwbouw en eventuele inbreiding van het plangebied moet rekening gehouden worden met de gevolgen van een toename van verhard en bebouwd oppervlak. Door deze verdere verstedelijking komt regenwater sneller tot afstroming. Voor het bestaande watersysteem betekent deze toename een extra belasting en moet meer water worden geborgen. Hiervoor wordt door de waterschappen een compensatie in de vorm van oppervlaktewater vereist is. Als vuistregel wordt een compensatie van 10% van de toename van het verhard en/of bebouwd oppervlak in de vorm van oppervlaktewater geëist. Binnen het plan is dit niet aan de orde, aangezien het plan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt.

Kaden

Het Verbindingskanaal (als onderdeel van de Diepenring) en het Oude Winschoterdiep zijn onderdeel van het boezemsysteem van het waterschap Hunze en Aa's. Direct langs deze boezemwateren ligt een strook met de functie boezemkade. Langs deze boezemkaden gelden beschermingszones in het kader van de waterschapskeur met ruimtelijke beperkingen. Vanwege het belang van deze kaden voor de bescherming van het achterliggende gebied tegen overstroming is de medebestemming kaden binnen de bestemming Verkeer expliciet opgenomen in de bestemmingsomschrijving.

Bodem

De drooglegging is de afstand van de grondwaterstand tot aan de bovenzijde van het maaiveld. Bij wegen en bomen moet dit minimaal 1.00 meter zijn en bij gebouwen moet dit minimaal 0.20 meter beneden de bodemafsluiting van de kruipruimte zijn. De drooglegging bij winterpeil t.o.v. het laagste relevante maaiveld bedraagt in de Oosterpoort 1.45 meter (bron stedelijke wateropgave Groningen). De drooglegging in het gebied voldoet hiermee aan de uitgangspunten.

Riolering

In de Oosterpoort is overwegend een gemengd rioolstelsel aanwezig. In het Winschoterdiep westzijde is een extra regenwaterriool aangelegd voor het afvoeren van water dat afstroomt van schoon afvoerend oppervlak. De wijk wordt in fases voorzien van nieuwe riolering. Fase 1 en 2 zijn reeds uitgevoerd. Hierbij is de bestaande gemengde riolering vervangen door een nieuw gemengd stelsel. De keuze voor een gemengd stelsel ten opzichte van een gescheiden stelsel is gemaakt op basis van de benodigde kosten die nodig zijn voor een gescheiden stelsel door de grote afstand naar oppervlaktewater. Voor de laatste fase (realisatie 2010/2011) wordt eveneens uitgegaan van de aanleg van een gemengd stelsel. Bij de realisatie van eventuele nieuwbouw wordt aangesloten op een gemengd stelsel. Wel moet ter plaatse van de erfgrans het huishoudelijk afvalwater gescheiden aangeboden worden van het regenwater. Zodoende kan op termijn mogelijk het hemelwater gescheiden worden van de afvoer naar de rioolwaterzuivering. Ook eventuele drainagesystemen moeten indien mogelijk rechtstreeks afwateren richting het oppervlaktewater.

Bouwmaterialen

Bij de bouw van de gebouwen mogen geen materialen gebruikt worden die milieuverontreinigend zijn zoals lood, zink en koper. Ook bepaalde bitumen en behandeld hout logen milieugevaarlijke stoffen uit welke via het regenwater in het oppervlaktewater terecht kunnen komen. In het algemeen geldt dat het toepassen van vegetatiedaken/groene daken een prima middel is 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 energieslurende voorzieningen zoals airco's e.d.

3.5 Milieu

Dit hoofdstuk gaat in op de milieuaspecten die relevant zijn voor het bestemmingsplan Oosterpoort. Het plangebied betreft een woonwijk. Achtereenvolgens wordt ingegaan op bedrijven(terreinen), geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, bodem en duurzaamheid.

3.5.1 Bedrijven(terreinen)

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

In de wijk Oosterpoort zijn uitsluitend bedrijven toegestaan in de categorieën 1 en 2, conform de beschrijving van de VNG in "Bedrijven en milieuzonering". Dergelijke bedrijven passen binnen een woonomgeving. In het plangebied bevindt zich één bedrijf uit de categorie 3. Dat is Café Cheers aan de Veemarktstraat 80. Bij vertrek van dit bedrijf mag alleen een bedrijf uit een lagere categorie hiervoor terugkomen. De regels van dit bestemmingsplan staan geen nieuwe bedrijven toe die vanwege de aard van de bedrijvigheid een risicocontour hebben die buiten het eigen terrein is gelegen.

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

3.5.2 Geluid (weg, spoor en industrie)

Geluid is één van de factoren die (grote) invloed kan hebben op de beleving van de leefomgevingskwaliteit. Daarom moet er bij nieuwe ruimtelijke- of verkeersontwikkelingen akoestisch onderzoek plaatsvinden om de geluidssituatie in beeld te brengen. Hierbij moet de geluidbelasting op de gevel van (nieuwe) geluidgevoelige bestemmingen (zoals woningen) worden getoetst aan de wettelijke geluidnormen. Hierbij worden drie bronnen van geluidhinder onderscheiden:

1. wegverkeerslawaai
2. spoorweglawaai
3. industrielawaai

In dit plangebied zijn alle drie de bronnen van geluidhinder aanwezig.

1. Wegverkeerslawaai

In het plangebied liggen veel wegen die zijn aangewezen als 30-kilometerzone. Deze vallen niet onder de werkingssfeer van de Wet geluidhinder. Dit is wel het geval bij de volgende drukke wegen in het plangebied (met tussen haakjes de breedte van de geluidzone vanaf de as van de weg):

- Weg der Verenigde Naties (A7) 400 meter
- Hereweg 200 meter
- Griffeweg 200 meter
- Veemarktstraat 200 meter
- Trompsingel 200 meter
- Zuiderweg 200 meter

Ook de andere 50-kilometer-wegen in het plangebied vallen onder de werkingssfeer van de Wet geluidhinder met een bijbehorende geluidzone van 200 meter vanaf de as van de weg.

De geluidbelasting vanwege deze wegen op nabijgelegen woningen of andere geluidgevoelige bestemmingen kan op een aantal drukke punten hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder. Deze wet heeft geen gevolgen voor dergelijke bestaande situaties, tenzij hier nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden. In dat geval schrijft de Wet geluidhinder een procedure en werkwijze voor die consequenties kan hebben voor de geluidbelasting die is toegestaan op nieuwe maar ook op bestaande geluidgevoelige bestemmingen. Een maatregel om het wegverkeerslawaai te beperken is het toepassen van stil asfalt. Waar nodig en (technisch) mogelijk zal een wegdek bij groot onderhoud worden vervangen door stil asfalt.

2. Spoorweglawaai

Het plangebied ligt langs de spoorlijn Zwolle-Groningen. Zoals in veel binnenstedelijke gebieden wordt de voorkeursgrenswaarde van 55 dB voor bestaande woningen langs het spoor overschreden. Voor bestaande woningen met een relatief hoge geluidbelasting langs het spoor is landelijk een regeling getroffen om het geluid vanwege het spoorweglawaai op deze woningen te verminderen. Dit geldt ook voor enkele woningen binnen het plangebied. Voor deze woningen zijn in overleg met de bewoners maatregelen voorgesteld. Met de uitvoering van deze maatregelen is in 2009 gestart. Nieuwe ontwikkelingen voor woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen binnen de geluidzone van de spoorlijn mogen niet zonder meer plaatsvinden. Hiervoor moet de gemeente een hogere waarde vast stellen.

3. Industrielawaai

De geluidzone van industrieterrein Groningen Zuid Oost liep vroeger gedeeltelijk over het plangebied Oosterpoort. Na berekening van de huidige 50 dB(A) contour van industrieterrein Groningen Zuid Oost blijkt dat de geluidzone teruggedrukt kan worden. De modelberekening is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. In dit bestemmingsplan is de geluidzone van industrieterrein Groningen Zuid Oost teruggedrukt tot op de plangrens van het plangebied.

3.5.3 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit geeft het kwaliteitsniveau aan waaraan de buitenlucht moet voldoen om ongewenste effecten van luchtverontreiniging op de gezondheid van mensen te voorkomen. In deze wet zijn luchtkwaliteitsnormen vastgelegd voor onder meer stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Korthedshalve wordt hier gesproken van de Wet luchtkwaliteit, die op 15 november 2007 in werking is getreden. Formeel gaat het hier echter om de *Wet van 11 oktober 2007 tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen)*.

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. Voor dit bestemmingsplan is nagegaan wat de concentraties zijn van de luchtverontreinigende stoffen en of er luchtkwaliteitsnormen worden overschreden. Hierbij is gekeken naar de jaren 2008 en 2018. De concentraties zijn berekend voor de vier meest drukke wegen in het plangebied, te weten: de Griffeweg, de Meeuwerderweg, het Zuiderpark en de Esperantostraat. Als input voor de berekeningen zijn verkeerscijfers gebruikt uit het verkeersmodel Regio Groningen - Assen (RGA), versie 1.2. De concentraties voor de Weg der Verenigde Naties zijn uit de Rapportagetool van Rijkswaterstaat gehaald.

De gemeente heeft in haar Duurzaamheidsbeleid opgenomen dat er ook getoetst wordt aan de veel strengere gezondheidskundige advieswaarde voor fijn stof van de Wereld Gezondheidsraad (WHO).

Uit het onderzoek blijkt dat de onderzochte situaties voldoen aan de luchtkwaliteitsnormen. Dit betekent, dat er vanwege de luchtkwaliteit geen belemmeringen zijn voor de vaststelling van dit bestemmingsplan. Voor een toelichting/onderbouwing wordt verwezen naar de bijlage Notitie luchtkwaliteit ten behoeve van het bestemmingsplan Oosterpoort.

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

Inleiding

Externe veiligheid gaat over de omgang met de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water, spoor en door buisleidingen. De term 'externe' veiligheid wordt gehanteerd omdat het overlijdensrisico van derden centraal staat. Het gaat om mensen die niet deelnemen aan de activiteit die het overlijdensrisico met zich meebrengt.

Wettelijk kader

Conform het Europese kader dient er een scheiding tussen risicobronnen en -ontvangers te worden gerealiseerd. In Nederland is gekozen voor de risicobenadering. De risicobenadering kent een tweetal pijlers, te weten het plaatsgebonden risico (PR) als grenswaarde voor kwetsbare objecten en richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten en het groepsrisico (GR) met een verantwoordingsplicht. Voor transport is dit beleid uitgewerkt in de nota Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen en de Circulaire 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' (RNVGS). Voor inrichtingen geldt het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI). Op dit moment wordt nieuw wettelijk instrumentarium ontwikkeld voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en de binnenwateren (Besluit Transport Externe Veiligheid (BTEV), verwacht voor 2009 en Basisnetten Weg, Spoor en Water). De circulaire RNVGS en het BEVI bevatten eisen voor het plaatsgebonden risico (PR) en regels voor het groepsrisico (GR). Beide kaders verplichten gemeenten en provincies, hiermee rekening te houden bij het maken van ruimtelijke plannen.

Risicosituatie bestemmingsplan

Het plangebied ligt direct aan de spoorlijn Zwolle - Groningen. Over deze spoorlijn vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats, onder andere van en naar de industrieclusters Eemshaven en Delfzijl. Aan de zuidoostkant grenst het plangebied aan de zuidelijke ringweg ('Weg der Verenigde Naties'). Ook over deze weg worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Andere risicobronnen zijn niet van invloed op het plangebied. Grote delen van het plangebied liggen in het invloedsgebied van de twee risicobronnen. Het plangebied bestaat uit een woonwijk met daarin winkels, scholen, woonvormen voor ouderen en terreinen voor sport en recreatie. Conform de landelijke wet- en regelgeving voor externe veiligheid kunnen alle gebouwen in het plangebied worden beschouwd als (beperkt) kwetsbare objecten.

Risicoberekening

De Milieudienst van de gemeente Groningen heeft de risico's voor het bestemmingsplan berekend met het wettelijk voorgeschreven model RBM II. De berekeningen zijn zowel met de huidige als met geprognosticeerde vervoersgegevens uitgevoerd. Een rapportage van de berekeningen en een aanvullende veiligheidsstudie zijn als losse bijlagen bij dit bestemmingsplan gevoegd. Uit de berekeningen blijkt dat aan de harde normen van het plaatsgebonden risico wordt voldaan. Verder blijkt dat sprake is van een hoog groepsrisico. De oriëntatiewaarde wordt overschreden.

Verantwoording groepsrisico

Op grond van de 'Circulaire RVGS' (Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, ministeries van VenW, BZK en VROM, 2004) moet een verantwoording worden afgelegd over elke overschrijding van de zogenaamde oriëntatiewaarde van het groepsrisico óf toename van het groepsrisico. In onderhavige situatie wordt de oriëntatiewaarde overschreden. De vaststelling van het bestemmingsplan leidt niet tot een toename van het groepsrisico. Omdat de oriëntatiewaarde overschreden wordt bestaat er een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico. De verantwoording is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Basisnet provincie

De provincie Groningen heeft ten behoeve van het provinciale basisnet (het Basisnet is een netwerk van infrastructuur van rijkswegen, spoor- en waterwegen dat robuust bestand is tegen de toename van transport van gevaarlijke stoffen zonder dat daaronder nieuwe veiligheidsknelpunten ontstaan) een eigen prognose opgesteld van transportaantallen van gevaarlijke stoffen. Hierbij heeft men onder ander gekeken naar de benutting van niet ingevulde bestemmingsplancapaciteit ter plaatse van de Eemshaven en het chemiepark Delfzijl ('Vervoer basisnet relevante gevaarlijke stoffen over weg en spoor naar chemiepark Delfzijl en de Eemshaven', provincie Groningen, 6 mei 2008). In de benadering van de provincie wordt ervan uitgegaan dat alle nog niet benutte ruimte ter plaatse van de twee chemieclusters wordt gebruikt door risicovolle inrichtingen. Deze genereren dan volgens de provincie een grote hoeveelheid extra vervoersbewegingen met gevaarlijke stoffen. De provincie komt in haar prognose op frequenties die de prognoses van de minister van Verkeer & Waterstaat met een factor 4 tot 7 overschrijden.

De Milieudienst van de gemeente Groningen heeft een risicoberekening uitgevoerd met de door de provincie geprognoseerde vervoersgegevens. Deze berekening is niet verplicht. Hierbij wordt rekening gehouden met de wens van de provincie om deze getallen te gebruiken. Bij gebruikmaking van deze vervoersgegevens wordt de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico overschreden. Een rapportage van deze berekeningen is eveneens als losse bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Deze uitkomst heeft verder geen gevolgen voor de vaststelling van het bestemmingsplan. Wel vormt de berekening een indicatie voor de potentiële gevolgen van een ongeremde toename van het vervoer van gevaarlijke stoffen in de toekomst zonder het treffen van risicobeperkende maatregelen.

Toekomstig beleid vervoer gevaarlijke stoffen

Met de vaststelling van het nieuwe beleid voor vervoer van gevaarlijke stoffen zal het zogenaamde plasbrandaandachtsgebied (PAG) worden geïntroduceerd. Het PAG betreft een zone van 30 meter langs gevaarlijke transportroutes, gebaseerd op de dodelijke effecten van ongelukken met brandbare vloeistoffen. Binnen deze zone gelden zware beperkingen voor nieuwbouw en zwaarwegende veiligheidsvoorschriften. Binnen het plangebied bevinden zich diverse (kwetsbare) objecten binnen de 30 meter zone van het spoor. Het betreft bestaande bebouwing. Ruimte voor nieuwe ontwikkelingen binnen deze zone biedt het bestemmingsplan niet. Hiermee wordt voldaan aan de eisen van het nieuwe beleid.

Conclusie

In het plangebied is sprake van een relatief hoge risicobelasting vanwege het spoor en de A7. De risicosituatie voldoet echter aan de wettelijke normen voor externe veiligheid. Vanwege de overschrijding van de oriëntatiewaarde is een verantwoording van het groepsrisico opgesteld. Voor de vaststelling van het bestemmingplan vormt het aspect externe veiligheid daarom geen belemmering.

3.5.5 Bodem

De functies in dit gebied zijn voornamelijk (grondgebonden) woningen met hierbij de reguliere wijkvoorzieningen zoals scholen en winkels. In het gebied is op verschillende locaties bedrijvigheid gevestigd. De bodemkwaliteit voldoet over het algemeen aan de normen die gekoppeld zijn aan het gebruik of de betreffende functie. In het plangebied zijn echter wel diverse bronnen van verontreiniging aanwezig en is sprake van een diffuse (lichte) verontreiniging van de bodem.

Bronverontreiniging

Binnen het plangebied bevinden zich diverse locaties die verdacht zijn van een (ernstige) bodemverontreiniging. De verdachtmaking kan het gevolg zijn van bodembedreigende activiteiten in het verleden of een eerder bodemonderzoek. In het gebied zijn veel ophogingen, dempingen en ondergrondse tanks aanwezig waardoor de bodem plaatselijk verontreinigd kan zijn. Daarnaast zijn een aantal (voormalige) bedrijfsterreinen en tanklocaties aangemerkt als mogelijk (ernstig) verontreinigde locaties.

Binnen het plangebied Oosterpoort bevinden zich vijf locaties waar een ernstige bodemverontreiniging is vastgesteld. Daarvan zijn drie locaties aangemerkt als niet spoedeisend en twee locaties als spoedeisend. Van de vijf locaties waar een ernstige bodemverontreiniging is vastgesteld is één locatie voldoende gesaneerd voor de huidige functie. Dit betreft het wegtracé aan de Warmoesstraat. Twee locaties zijn als niet-spoedeisend aangemerkt. Deze locaties hoeven niet binnen vier jaar na afgifte van de beschikking gesaneerd te zijn. Van de vijf locaties zijn twee locaties aangemerkt als spoedeisend. Deze locaties moeten binnen vier jaar na afgifte van de beschikking gesaneerd worden. Ter plaatse van de locatie Veemarktstraat 90-92 is nog geen sanering uitgevoerd. De locatie Winschoterdiep, Kop Oosterpoort wordt op dit moment gemonitord. In onderstaande tabel zijn de locaties met een ernstige bodemverontreiniging weergegeven. Hierbij is tevens aangegeven of er al een sanering heeft plaatsgevonden en of er eventuele gebruikbeperkingen zijn.

Locaties met een ernstige bodemverontreiniging

Locatie code	Locatie naam	Beoordeling verontreiniging	Sanering uitgevoerd	Zorg na sanering
GR001400043	Veemarkstraat 90 - 92	Spoedeisend, sanering binnen 4 jaar	nee	n.v.t.
GR001400120	Wirschoerdiep, Kop Oosterpoort	Spoedeisend, sanering binnen 4 jaar	Ja, deels anering	n.v.t.
GR001400041	Oosterweg 91 - 103	Ernstig, niet spoedeisend	Ja, deels anering	n.v.t.
GR001400114	Zuiderpark 3	Ernstig, niet spoedeisend	Nee	n.v.t.
GC001401518	Warmoesstraat, trace	Ernstig, niet spoedeisend	Ja	n.v.t.

Zorgmaatregelen en gebruiksbeperkingen na sanering

1. bestemmingswijzigingen melden bij bevoegd gezag W bb
2. leeflaag in stand houden
3. verharding in stand houden
4. monitoring grondwater
5. verbod graafactiviteiten
6. grondwateronttrekkingssysteem aanwezig

Diffuse verontreinigingen

Als gevolg van jarenlange activiteiten is de bodem belast met een diffuse, niet tot een bron te herleiden, bodemverontreiniging. Uit de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Groningen blijkt dat ook in dit plangebied diffuse (lichte) bodemverontreiniging voorkomt. Dit is van invloed op de voorwaarden voor hergebruik van grond. De beoordeling van de bodemkwaliteit voor het bestemmingsplan gaat uit van een gebiedsbenadering en van de beschikbare gegevens op het moment van de inventarisatie.

Individuele locaties zullen telkens opnieuw moeten worden beoordeeld op het aspect van geschiktheid. De inventarisatie is uitgevoerd op 4 september 2009 en is gebaseerd op de op dat moment bij de Milieudienst beschikbare gegevens over (potentiële) ernstige verontreinigingen. Dagelijks worden gegevens aangeleverd en bijgewerkt. Voor een actuele situatie of voor informatie over individuele locaties verwijzen wij daarom naar www.eloket.groningen.nl.

Hoofdstuk 4 Juridische toelichting

4.1 Algemeen

Het bestemmingsplan Oosterpoort 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 2008 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008) en het standaard-bestemmingsplan van de gemeente Groningen. Daarin zijn de regels gestandaardiseerd. De bestemmingsregels zijn opgemaakt in een vaste indeling en bevatten in principe voor elke bestemming achtereenvolgens: een bestemmingsomschrijving, bouwregels, nadere eisen, afwijken van de bouwregels, specifieke gebruiksregels, afwijken van de gebruiksregels, en waar nodig een stelsel voor omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden.

Het bestemmingsplan is digitaal gemaakt. De digitale kaart (verbeelding) is variabel in schaal doordat kan worden in- en uitgezoomd, en bezit een meetfunctie. Het digitale plan is raadpleegbaar via het internet (bestemmingsplannen.groningen.nl alsook www.ruimtelijkeplannen.nl). Daar zijn de digitale bestanden ook te downloaden.

De papieren plankaart bestaat uit één kaartblad met schaal 1:1000. De kaart is getekend conform de SVBP 2008. De plankaart 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 twee onderstaande (bestemmings)plannen. Deze worden geheel door het voorliggende bestemmingsplan vervangen.

Nr.	(Bestemmings)plan	Vastgesteld door de gemeenteraad	Goedgekeurd door gedeputeerde staten
372	Kop Oosterpoort	11-10-1994	25-01-1996 nummer 95/18646/1 RBB
379	Oosterpoort	27-03-1996	31-10-1996 beroep bij ABRS

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.

Bestemmingsregels

Artikel 4 Bedrijf

Binnen deze bestemming zijn bedrijven van categorie 1 en 2 toegestaan. De bestemming omvat het garagebedrijf aan de Meeuwerderweg en een bouwbedrijf aan de Mauritsstraat. Daar waar aangeduid is een bedrijfswoning toegestaan. Het uitoefenen van detailhandel is aangemerkt als verboden gebruik, met uitzondering van het verkopen van auto's en aanverwanten bij het eerdergenoemde garagebedrijf.

Artikel 5 Centrum

Binnen de bestemming Centrum zijn meerdere functies bij recht toegestaan en dus uitwisselbaar. Dit is om de flexibiliteit van het plan te vergroten. De bestemming omvat beide zijden van de Meeuwerderweg, tussen Frederikstraat/Verlengde Frederikstraat en Houtzagersstraat/Duikerstraat. Ook de kop van de Oosterpoort (Griffeweg) en de strook aan de oostzijde van de Veemarktstraat vallen binnen deze bestemming. De functie detailhandel is tot een maximale oppervlakte van 650 m² toegestaan op de begane grond. De functies maatschappelijke en zakelijke dienstverlening zijn onbeperkt toegestaan op de begane grond. Bestaande detailhandel (galerie) en maatschappelijke dienstverlening (tandartsenpraktijk) op de bovenverdieping zijn met een aanduiding vastgelegd. Horeca in de categorieën 1 tot en met 3 en bedrijven van de categorieën 1 en 2 zijn met een aanduiding aangegeven. Ook horeca en bedrijvigheid is uitsluitend toegestaan op de begane grond. Wonen is op alle gronden toegestaan. Onder wonen vallen ook bijzondere vormen van huisvesting, zoals begeleid wonen en kamerverhuur. Waar dat is aangegeven mag op de begane grond niet gewoond worden. Dit is van toepassing op de kop van de Oosterpoort (Griffeweg). Met een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid kunnen op de begane grond nieuwe bedrijfjes of restaurants gerealiseerd worden.

Artikel 6 Cultuur en ontspanning

Deze bestemming geldt voor het cultuurcentrum 'de Oosterpoort'. Toegestaan zijn een theater en een concertzaal, sociaal-culturele voorzieningen en zakelijke dienstverlening in de vorm van zalenverhuur.

Artikel 7 Dienstverlening

De bestemming Dienstverlening geldt voor het Zuiderpark en de hoeken Trompsingel/Oosterweg en Esperantostraat/Verlengde Lodewijkstraat. Hier is ruimte voor allerlei vormen van zakelijke en maatschappelijke dienstverlening, kantoren en wonen. Op de hoeken Trompsingel/Oosterweg en Esperantostraat/Verlengde Lodewijkstraat is op de begane grond geen wonen toegestaan. Op de hoek Trompsingel/Oosterweg is op de begane grond juist wel detailhandel toegestaan. Er geldt een specifieke afwijkingsbevoegdheid voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij de villabebouwing in het Zuiderpark met een koppeling daarin naar de regeling van het beschermd stadsgezicht.

Artikel 8 Gemengd

De bestemming Gemengd is, net als de bestemming Centrum, een mengbestemming waarbinnen meerdere functies bij recht zijn toegestaan. De bestemming omvat grote delen van beide zijden van de Oosterweg, globaal tussen Blekerslaan en Parklaan/Palmslag. Bepaalde delen, die een uitgesproken woonkarakter hebben, zijn buiten de mengbestemming gelaten en hebben een specifieke woonbestemming gekregen. Op alle gronden is wonen toegestaan. Hieronder vallen ook bijzondere vormen van huisvesting, zoals begeleid wonen en kamerverhuur. De functie detailhandel is tot een maximale oppervlakte van 650 m² toegestaan op de begane grond. De functies maatschappelijke en zakelijke dienstverlening, bedrijvigheid van categorie 1 en 2 en bedrijven uit de Staat van bedrijfsactiviteiten wonen-werken zijn onbeperkt toegestaan op de begane grond. Horeca in de categorieën 1 tot en met 3 is met een aanduiding aangegeven en is uitsluitend toegestaan op de begane grond.

Artikel 9 Groen

De bestemming Groen omvat de hoofdgroenstructuur van de Oosterpoort. De Oosterpoort kent niet veel groen. Vandaar dat het gewenst is het groen dat er is goed te beschermen. Onder de groenbestemming vallen onder meer de groenstroken in het Zuiderpark, de Maurits tuin, de tuin bij de Kleine Sophiastraat, de groene binnenterreinen tussen Houtzagersstraat en Polderstraat, tussen Cubastraat en Polderstraat, tussen Polderstraat en Oliemulderstraat (drie stuks) en tussen Oliemulderstraat en Warmoesstraat. Andere groenbestemmingen zijn het grasveld bij Palmslag, de groene stukken van het hofje aan de Oosterweg, de groenstroken rond de school aan de Blekerslaan en langs de zuidelijke ringweg en een binnenterrein tussen Nieuwstraat en Winschoterdiep. Binnen de groenbestemming is naast groen ook ruimte voor speelvoorzieningen en voor paden. Parkeren is niet toegestaan.

Artikel 10 Horeca

De horecabestemming geldt exclusief voor de silo aan de Griffeweg. Er is ruimte voor horecabedrijven in de categorieën 1 tot en met 3 (cafetaria's, snackbars, lunchrooms, grillrooms, shoarmazaken, broodjeszaken, restaurants, bistro's en (eet)café's). Op de bovengelegen verdiepingen is de functie dienstverlening toegestaan.

Artikel 11 Kantoor

De bestemming Kantoor geldt voor het kantoorgebouw aan de Veemarktstraat.

Artikel 12 Maatschappelijk

Binnen de Oosterpoort komt veel maatschappelijke dienstverlening voor. De bestemming Maatschappelijk geldt bijvoorbeeld voor de scholen in het plangebied, maar ook voor de kerken, het conservatorium, de speeltuinvereniging en het buurtcentrum 'Poortershoes'. Onder de bestemming vallen ook bijzondere vormen van huisvesting. Bij het kerkgebouw aan de Meeuwerderweg geeft de aanduiding 'wonen' aan dat er ook gewoond mag worden.

Artikel 13 Sport

De bestemming Sport geldt voor het gebouw van de tafeltennisvereniging aan de Verlengde Lodewijkstraat en het openbare sport/speelsterrein tussen Verlengde Lodewijkstraat, Kwintlaan, Meeuwerderweg en Esperantostraat.

Artikel 14 Verkeer

De bestemming Verkeer omvat de hoofdverkeersstructuur van de Oosterpoort. Het gaat hier om alle (hoofd)wegen, maar ook om pleinen (zoals rond de silo en rond de kop van de Oosterpoort) en om parkeerplaatsen/stroken. Onder de zuidelijke ringweg geeft de aanduiding 'maatschappelijke dienstverlening' aan waar in de ruimte onder de ringweg plaats is voor dienstverlening in de vorm van een onderhoudswinkel en oefenruimtes voor bands.

Artikel 15 Wonen

De regels van de bestemming Wonen zijn gericht op behoud en versterking van de ruimtelijke karakteristiek, maar het is niet de intentie het gebied geheel op 'slot' te zetten. Zo worden bij de bestaande woningen aan de achterzijde royale uitbreidingsmogelijkheden geboden. Dit in aanvulling op de mogelijkheden van het vergunningsvrije bouwen die de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) sinds 1 oktober 2010 biedt.

De woonbestemming omvat het grootste deel van de Oosterpoort. Naast regulier wonen vallen ook bijzondere vormen van huisvesting, zoals begeleid wonen en kamerverhuur, binnen deze bestemming.

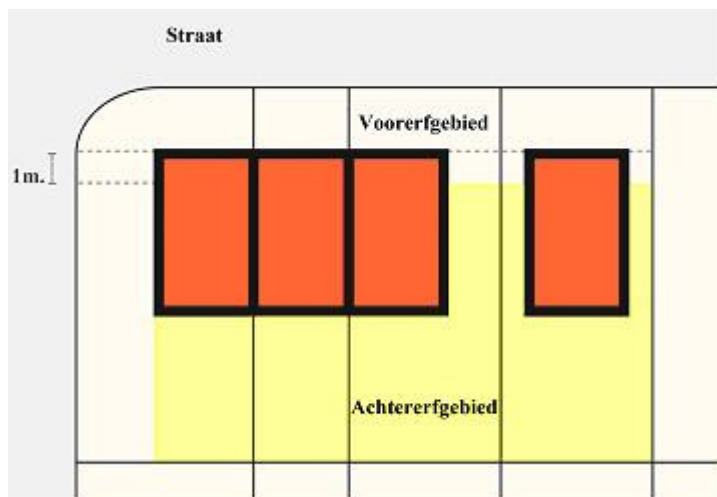
Buiten de structuur van de Meeuwerderweg (bestemming Centrum) en de Oosterweg (bestemming Gemengd) komen binnen de woonbestemming nog diverse andere functies voor. Er is voor gekozen om deze functies als hoofdbestemming de woonbestemming te geven. Dit betekent dat er overal gewoond mag worden. De specifieke bestaande functie mag uiteraard blijven bestaan. In dat kader zijn diverse aanduidingen opgenomen. De aanduiding 'detailhandel' betreft een winkel in de Jacobstraat. De aanduiding 'bedrijf' betreft bedrijfjes in de Warmoesstraat en de Van Sijsenstraat. De aanduiding 'horeca - 2' betreft een restaurant aan het Frederiksplein en de aanduiding 'horeca - 3' een café in de Oliemulderstraat. Op diverse locaties in het plangebied is met de aanduiding 'dienstverlening' maatschappelijke en zakelijke dienstverlening mogelijk gemaakt, met name langs de Parklaan, Hereweg en Mauritsstraat). Daar waar zakelijke dienstverlening minder gewenst is is enkel maatschappelijke dienstverlening mogelijk gemaakt middels een aanduiding 'maatschappelijk' (bijvoorbeeld in de Warmoesstraat en op de hoek Mauritsstraat en Lodewijkstraat).

In het plangebied zijn op diverse locaties garageboxen, bergingen en bijgebouwen specifiek aangeduid. Deze kennen eigen regels ten aanzien van hoogte en oppervlakte. Ook kent de Oosterpoort een aantal onderdoorgangen waarvan is geregeld dat zij tot een bepaalde hoogte vrij moeten blijven van bebouwing.

Voor de hoofdgebouwen binnen de woonbestemming geldt dat zij uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak mogen worden gebouwd met inachtneming van het aangegeven bebouwingspercentage, de aangegeven goot- en/of bouwhoogte en de aangegeven dakhelling.

Regeling voor bijbehorende bouwwerken

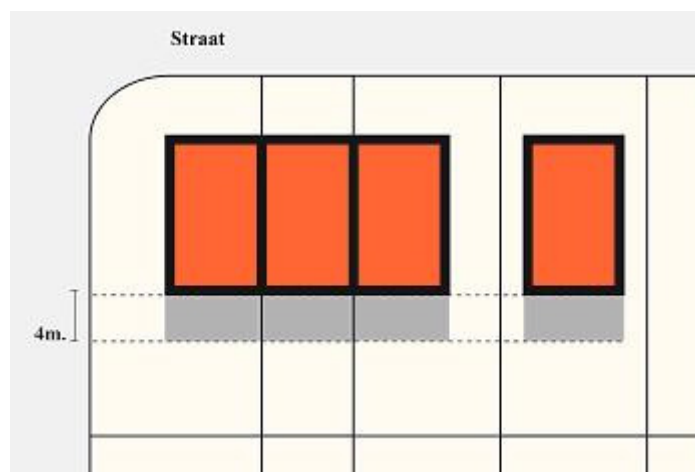
Voor de bouw mogelijkheden is het van belang op welk gedeelte van het erf gebouwd wordt. Bijbehorende bouwwerken zijn (bij recht) uitsluitend toegestaan op het achtererfgebied.



Voorerfgebied en achtererfgebied

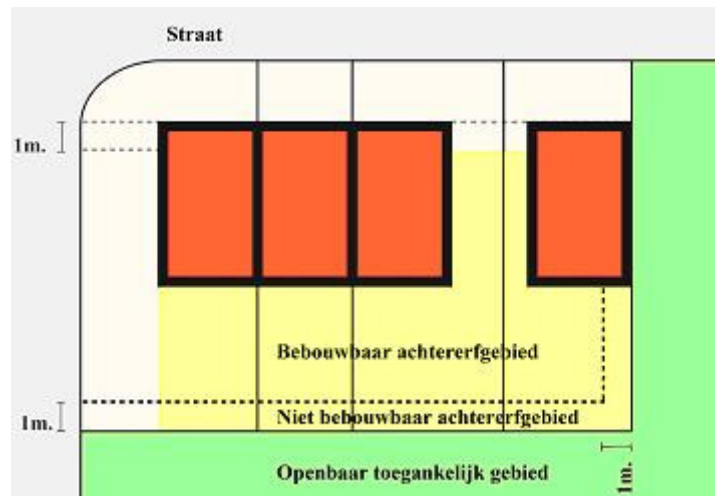
Aangebouwde bijbehorende bouwwerken zijn (bij recht) toegestaan, mits zij:

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



Aangebouwde bijbehorende bouwwerken

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



Ligging aan het openbaar toegankelijk gebied

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

Artikel 16 Waarde - Archeologie 2

Deze archeologische dubbelbestemming beschermt mogelijke archeologische waarden in de bodem. Voor het bouwen van bouwwerken met een grotere oppervlakte dan 200m² en een grotere diepte dan 1 meter beneden maaiveld, waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk 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.

Artikel 17 Waarde - Beschermd stadsgezicht - 1

De dubbelbestemming Waarde - Beschermd stadsgezicht - 1 dient om de ruimtelijke en functionele karakteristiek van het beschermd stadsgezicht Oosterpoort-Oost te behouden (en te herstellen). In dat kader kunnen burgemeester en wethouders nadere eisen stellen aan het aantal, de plaats, de afmetingen en de gevelindeling van de bebouwing.

Artikel 18 Waarde - Beschermd stadsgezicht - 2

De dubbelbestemming Waarde - Beschermd stadsgezicht - 2 dient om de ruimtelijke en functionele karakteristiek van het beschermd stadsgezicht Zuiderpark te behouden (en te herstellen). In dat kader kunnen burgemeester en wethouders nadere eisen stellen aan het aantal, de plaats, de afmetingen en de gevelindeling van de bebouwing. Ook is een stelsel voor omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden opgenomen. Dat houdt in dat het verboden is om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (de omgevingsvergunning) bepaalde werken en werkzaamheden uit te voeren. Binnen het beschermd stadsgezicht Zuiderpark geldt deze omgevingsvergunningseis voor het aanleggen van verharde wegen, paden, in- en uitritten, parkeervoorzieningen of terrassen, het verwijderen van de houtopstanden en het afgraven of ophogen van de gronden met meer dan 40 centimeter.

Algemene regels

Artikel 19

Dit artikel bevat de anti-dubbeltelbepaling. 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 22

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 23

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

Artikel 24

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, Cesar/Mensendieck, organisatieadviseur, orthopedagoog, psycholoog, raadgevend adviseur, redacteur, registeraccountant, stedenbouwkundige, tandarts, tandarts-specialist, (al dan niet beëdigd) tolkvertaler, tuin- en landschapsarchitect, verloskundige.

Aan huis verbonden beroepen in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk

Voor het gebruik van *vrijstaande* bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden beroep is het nodig om bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan. Hiertoe is een bevoegdheid voor burgemeester en wethouders opgenomen in lid 15.6.

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 15.6, voor zover voorkomend op de bij dit plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten wonen-werken (bijlage 2).

Hoofdstuk 5 Participatie

5.1 Participatie

Er is voldaan aan het bepaalde in artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening door middel van een kennisgeving van het voornemen tot het maken van het voorliggend bestemmingsplan. Gezien het stadium waarin het plan op dat moment verkeerde, zijn toen geen stukken ter inzage gelegd, is toen evenmin gelegenheid geboden zienswijzen omtrent het voornemen naar voren te brengen en zijn onafhankelijke instanties niet in de gelegenheid gesteld advies uit te brengen over het voornemen. Op 15 december 2009 is het voorontwerp-bestemmingsplan Oosterpoort toegelicht aan Buurtoverleg Oosterpoort.

5.2 Inspraak

Over het voorontwerp-bestemmingsplan is een inspraakprocedure gevoerd op grond van de Algemene Inspraakverordening Groningen 2005. Bij besluit van 17 augustus 2010 hebben burgemeester en wethouders het voorontwerp-bestemmingsplan Oosterpoort vrijgegeven voor inspraak en wettelijk overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening. In het kader van deze procedure heeft het voorontwerp-bestemmingsplan van 17 september 2010 tot en met 14 oktober 2010 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon schriftelijk op het bestemmingsplan worden gereageerd. Van deze geboden mogelijkheid is door een zestal personen/instanties gebruik gemaakt. Voor de precieze inhoud van de inspraakreacties en de gemeentelijke reactie daarop wordt verwezen naar het inspraakverslag dat als de losse bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd.

Naar aanleiding van de inspraakreacties op het voorontwerp-bestemmingsplan is de bouwhoogte van een pand aan de Warmoesstraat aangepast naar 11 meter, gebaseerd op 3 bouwlagen, conform de werkelijke situatie. Daarnaast is de bouwmogelijkheid op het achtererf van een perceel in de Albertstraat van de plankaart verwijderd, aangezien deze onterecht was ingetekend.

5.3 Overleg

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro is het voorontwerp-bestemmingsplan toegezonden aan een aantal (overheids)instanties. De volgende instanties hebben gereageerd:

- Waterschap Hunze en Aa's (12 oktober 2010);
- Brandweer Regio Groningen (14 oktober 2010);
- Provincie Groningen (13 oktober 2010);
- Ministerie van VROM, regio Noord (28 oktober 2010).

De brieven, zijn in het navolgende samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien.

Ad 1. Waterschap Hunze en Aa's d.d. 12 oktober 2010

Het waterschap Hunze en Aa's geeft aan dat de wateraspecten op één onderdeel na goed zijn weergegeven in het plan. Binnen de bestemming Verkeer ligt direct langs de boezemwateren Verbindingskanaal en Oude Winschoterdiep een strook met de functie boezemkade van het waterschap. Aan deze kaden is in het plan niet de bestemmingsomschrijving 'kade' in de planregels en plantoelichting gegeven. Langs deze boezemkaden gelden daarnaast beschermingszones in het kader van de waterschapskeur. Vanuit deze keur rusten er ruimtelijke beperkingen op. Vanwege het belang van deze kaden voor de bescherming van het achterliggende gebied tegen overstroming dient deze medebestemming in de bestemmingsomschrijving te worden opgenomen. Het waterschap verzoekt dit in het bestemmingsplan op te nemen.

Reactie gemeente:

Het verzoek van het waterschap Hunze en Aa's wordt overgenomen. Aan de bestemmingsomschrijving van de bestemming Verkeer wordt 'kaden' toegevoegd. Daarnaast is in de plantoelichting in de waterparagraaf een extra alinea over de kaden opgenomen.

Ad 2. Brandweer, regio Groningen d.d. 14 maart 2010

Het bestemmingsplan Oosterpoort is beoordeeld in het kader van externe veiligheid, specifiek het groepsrisico. In de externe veiligheidsparagraaf van het bestemmingsplan is aangegeven dat in het plangebied sprake is van externe veiligheidsrisico's door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor Zwolle-Groningen en de zuidelijke ringweg (N7, Weg der Verenigde Naties). Omdat het plangebied in de invloedsgebieden van beide risicobronnen ligt, is de beoordeling van het groepsrisico noodzakelijk. Het groepsrisico in de bestaande situatie is hoog, maar blijft onder de orientatiewaarde. Voor de rapportage van de berekeningen van het groepsrisico wordt verwezen naar de bijlage van het bestemmingsplan. Deze bijlage is echter niet opgenomen in het plan. *De brandweer adviseert om deze rapportage alsnog bij te voegen.*

De brandweer heeft de berekeningen opgevraagd bij de Milieudienst Groningen. Uit beoordeling van deze berekeningen blijkt dat deze gebaseerd zijn op verouderde vervoersaantallen. Begin 2010 is de circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen gewijzigd. Hierin zijn nu vervoershoeveelheden opgenomen voor het berekenen van het groepsrisico. Hierdoor is voor LPG met te lage hoeveelheden gerekend, waardoor een herberekening noodzakelijk is. *De brandweer adviseert om de berekening van de N7 te herzien door deze af te stemmen op de gewijzigde circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen.*

In de externe veiligheidsparagraaf is ook aangegeven dat de vaststelling van het bestemmingsplan niet leidt tot een toename van het groepsrisico of een overschrijding van de orienterende waarden. Geconcludeerd wordt dat een verantwoording van het groepsrisico niet noodzakelijk is. De huidige circulaire geeft weliswaar aan dat verantwoording alleen noodzakelijk is indien het groepsrisico toeneemt of de orienterende waarde overschrijdt. Volgens het Besluit transport externe veiligheid (Btev) is verantwoording echter altijd noodzakelijk. *De brandweer adviseert om te anticiperen op het Btev door het groepsrisico alsnog te verantwoorden.*

Om de gemeente te ondersteunen bij de invulling van deze verantwoording gaat de brandweer vervolgens in op de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Deze aspecten maken deel uit van de verantwoording. *De brandweer adviseert om onderstaande adviezen te vertalen naar de externe veiligheidsparagraaf en deze mee te laten wegen in de verantwoording van het groepsrisico.*

Uit de beoordeling van bereikbaarheid blijkt dat het plangebied voldoende snel en in voldoende mate tweezijdig bereikbaar is. Ook de primaire bluswatervoorzieningen blijken voldoende te zijn. Het naast het plangebied gelegen Verbindingskanaal en Oude Winschoterdiep zijn te gebruiken als secundaire c.q. tertiaire bluswatervoorziening. Langs het spoor zijn in beperkte mate primaire bluswatervoorzieningen aanwezig. Deze zijn alleen geschikt voor het bestrijden van kleine incidenten. Het bestrijden van incidenten is alleen mogelijk als de spanning op de bovenleidingen is afgeschakeld. Voor grote incidenten is de brandweer afhankelijk van secundaire of tertiaire voorzieningen (groot watertransport). Door de onderlinge afstand tussen het spoor en het Verbindingskanaal c.q. het Oude Winschoterdiep zijn deze alleen te gebruiken als bluswatervoorziening door middel van groot watertransport. Hiervoor geldt echter een opkomst- en opbouwtijd van minimaal een half uur. Dit beperkt het snel en effectief bestrijden van grote incidenten, wat leidt tot een verhoogde kans op slachtoffers. Langs de N7 zijn nauwelijks bluswatervoorzieningen aanwezig voor het bestrijden van calamiteiten. Door de verhoogde ligging van de weg zijn de voorzieningen in de naastgelegen wijken hier niet te gebruiken. Hierdoor is de brandweer voor grote incidenten afhankelijk van groot watertransport. Door de hoge opkomst- en opbouwtijd geeft dit een verhoogde kans op slachtoffers.

Uit de beoordeling van zelfredzaamheid blijkt dat het bestemmingsplan niet voorziet in de realisatie van objecten waarbij sprake is van langdurig verblijf van groepen verminderd zelfredzame personen, zoals ouderen, zieken en kleine kinderen. In het plangebied zijn echter wel een aantal bestaande objecten aanwezig, waarbij sprake is van langdurig verblijf van verminderd zelfredzame personen. Uit beoordeling van ontvluchttingsmogelijkheden blijkt dat het plangebied en de directe omgeving daarvan voldoende mogelijkheden bieden om van de risicobronnen weg te vluchten. Daarnaast blijkt dat het plangebied grotendeels in het sirenebereik van het bestaande Waarschuwing en Alarmering Systeem (WAS) ligt. Het aspect zelfredzaamheid geeft dan ook geen aanleiding tot het treffen van nadere voorzieningen.

Reactie gemeente:

De Milieudienst heeft een aanvullende veiligheidsstudie voor de A7 uitgevoerd. Deze veiligheidsstudie is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

Ad 3. Provincie Groningen d.d. 13 oktober 2010

Het doel van overleg is om te voorkomen dat het bestemmingsplan het ruimtelijke beleid van de provincie doorkruist. In hoofdstuk 4 van de Omgevingsverordening van de provincie Groningen 2009 zijn, op grond van artikel 4.1, lid 1 en lid 3, van de Wet ruimtelijke ordening, algemene regels gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen en de daarbij behorende toelichting. Deze regels hebben tot gevolg dat de gemeentelijke beleidsruimte voor de vaststelling van de inhoud van bestemmingsplannen vooraf wordt genormeerd of ingekaderd. De inhoud van het bestemmingsplan Oosterpoort geeft de provincie Groningen aanleiding tot een tweetal opmerkingen.

Het provinciale ruimtelijke beleid laat de oprichting van reclamemasten hoger dan 6 meter niet toe. Dit is geregeld in artikel 4.14, lid 1 van de verordening. Op grond van artikel 14.2.2. van de planregels kunnen bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden opgericht tot een bouwhoogte van maximaal 15 meter. In artikel 22.1, lid h en lid k, van de planregels, is aan het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid toegekend om ontheffing te verlenen voor het oprichten van bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals reclameuitingen en voor het overschrijden van de maximaal toegestane hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, tot niet meer dan 10 meter. In beide artikelen is de bouw van reclamemasten hoger dan 6 meter niet uitgesloten. De provincie stelt vast dat beide artikelen in de planregels in strijd zijn met het provinciale beleid en verzoekt de regels op dit punt aan te passen.

Het plangebied grenst aan de spoorlijn Groningen-Zwolle, waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Op grond van het ontwerp Besluit transport externe veiligheid moet het groepsrisico worden verantwoord. Wanneer het bestemmingsplan slechts geringe wijzigingen ten opzichte van het huidige planologische regime tot gevolg heeft, zou kunnen worden volstaan met een beperkte groepsrisicoverantwoording, waarbij aandacht wordt besteed aan bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid en advies wordt gevraagd aan de brandweer. De provincie raadt de gemeente aan een dergelijke groepsrisicoverantwoording uit te voeren. Ook wijst de provincie nog op het provinciale rapport "Veilig op weg; het provinciaal basisnet Groningen".

Reactie gemeente:

De planregels in artikel 14.2.2 en in artikel 22.1, lid h en lid k zijn overeenkomstig het verzoek van de provincie aangepast. Reclamemasten hoger dan 6 meter zijn niet langer mogelijk. De gemeente is echter wel van mening dat reclamemasten binnen de bestemming Verkeer, vanwege de bestemmingsomschrijving, sowieso niet bij recht mogelijk waren.

De Milieudienst heeft, in overleg met de Brandweer, een uitgebreide groepsrisicoverantwoording opgesteld. Deze verantwoording is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Ad 4. VROM-Inspectie d.d. 28 oktober 2010

De VROM-Inspectie refereert aan de brief van 26 mei 2009 aan alle colleges van burgemeester en wethouders waarin de minister van VROM heeft aangegeven over welke nationale belangen uit de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB, TK 2007-2008, 31500 nr.1) gemeenten altijd overleg moeten voeren met het Rijk. Gemeenten verzoeken zelf de afzonderlijke rijksdiensten om advies. De VROM-Inspectie coördineert de rijksreactie over onder meer voorontwerp-bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan Oosterpoort geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen zoals verwoord in de RNRB.

Reactie gemeente:

De opmerking van de VROM-Inspectie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Naar aanleiding van de overlegreacties op het voorontwerp-bestemmingsplan is aan de bestemmingsomschrijving van de bestemming Verkeer het woord 'kaden' toegevoegd. Daarnaast is in de plantoelichting in de waterparagraaf een extra alinea over de kaden opgenomen. De Milieudienst heeft een aanvullende veiligheidsstudie voor de A7 uitgevoerd. Deze veiligheidsstudie is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. De planregels in artikel 14.2.2 en in artikel 22.1, lid h en lid k zijn aangepast om reclamemasten hoger dan 6 meter niet langer mogelijk te maken. Tot slot heeft de Milieudienst, in overleg met de Brandweer, een uitgebreide groepsrisicoverantwoording opgesteld. Deze verantwoording is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

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. Het bestemmingsplan Oosterpoort heeft echter betrekking op een reeds bebouwd deel van de gemeente, waarbij de ontwikkelingen aan het particuliere initiatief worden overgelaten. Met betrekking tot het bestemmingsplan spreekt men daarom ook wel van "toelatingsplanologie" als tegenhanger van "uitvoeringsplanologie". Daar waar de gemeente wél ontwikkelingen realiseert (zoals bijvoorbeeld het herinrichten van de openbare ruimte) zal de economische uitvoerbaarheid bij die ontwikkelingen worden aangetoond.

Nagegaan is of het op basis van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening en de daarin opgenomen regeling omtrent grondexploitatie noodzakelijk is een exploitatieplan aan het bestemmingsplan toe te voegen. Een dergelijk plan wordt tezamen met het bestemmingsplan door de raad vastgesteld en bevat een verantwoording van de wijze, waarop de kosten van een ontwikkeling, waaronder de bouw van woningen, verzekerd zijn. Daarnaast kan een exploitatieplan inrichtingseisen voor de ontwikkeling bevatten. Het opstellen van een exploitatieplan is niet nodig als ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan een exploitatieovereenkomst is gesloten met de ontwikkelaar, als het gaat om gronden die in eigendom zijn van de gemeente danwel die reeds zijn vergund of waarvoor een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan is opgenomen. In afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (Grondexploitatie) is geregeld dat een exploitatieplan ten behoeve van ontwikkelingen die door middel van een wijzigingsbevoegdheid wordt mogelijk gemaakt pas ten tijde van de wijziging van de bestemming hoeft worden vastgesteld. Aangezien er binnen het bestemmingsplan Oosterpoort geen sprake is van nieuwe ontwikkelingen (de bestaande situatie wordt vastgelegd óf de bestaande planologische rechten uit het oude bestemmingsplan Oosterpoort worden overgenomen) is het niet nodig een aparte overeenkomst met de ontwikkelaar te sluiten of een exploitatieplan vast te stellen.

Bijlagen

Bijlage 1 Besluit tot aanwijzing beschermd stadsgezicht Oosterpoort-Oost

09 MEI 2000

De Staatssecretaris van
Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen

en

De Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening
en Milieubeheer

Overwegende

dat de Oosterpoortwijk aan de zuidoostzijde van de binnenstad van Groningen vanaf 1870 tot ontwikkeling is gekomen als een eerste aaneengesloten uitbreiding met particuliere woonbebouwing buiten de 17de-eeuwse stadsomwalling,

dat het gedeelte van deze wijk ten oosten van de Meeuwerderweg in de periode 1890-1910 is ontstaan op basis van private ontwikkeling van arbeiders- en middenstandswoningen waarbij de planvorming in toenemende mate door overheidsrichtlijnen werd beïnvloed,

dat in dit gebied Oosterpoort-Oost het kenmerkende, laat-negentiende-eeuwse bebouwingsbeeld in samenhang met de karakteristieke ontwikkeling van het stratenpatroon goed herkenbaar is gebleven,

dat het gebied mitsdien een beeld oplevert dat van algemeen belang is vanwege zijn schoonheid en zijn ruimtelijke en structurele samenhang;

Voorts overwegende dat het geldende bestemmingsplan "Oosterpoort", vastgesteld op 27 maart 1996 en goedgekeurd op 29 oktober 1996, in voldoende mate recht doet aan de omschreven historische karakteristiek;

Gelet op artikel 35 en artikel 36 van de Monumentenwet 1988;

Gehoord de raad van de gemeente Groningen, Gedeputeerde Staten van Groningen, de Raad voor Cultuur en de Rijksplanologische Commissie;

Besluiten

het gebied Oosterpoort-Oost in de gemeente Groningen, zoals is aangegeven op de bij dit besluit behorende tekening nr. MSP/03/04 en zoals is omschreven in de toelichting bij dit besluit, aan te wijzen als beschermd stadsgezicht in de zin van artikel 1, onder g, van de Monumentenwet 1988;

het geldende bestemmingsplan "Oosterpoort", vastgesteld op 27 maart 1996 en goedgekeurd op 29 oktober 1996, aan te merken als beschermend bestemmingsplan in de zin van artikel 36, tweede lid, van de wet.

Van deze beschikking, waarvan tenminste mededeling zal worden gedaan in de Nederlandse Staatscourant, zal afschrift worden gezonden aan de raad van de gemeente Groningen, Gedeputeerde Staten van Groningen, de Raad voor Cultuur en de Rijksplanologische Commissie.

Op grond van artikel 7:1 van de Algemene wet bestuursrecht kan degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken daartegen binnen zes weken na de dag waarop het aangevallen besluit bekend is gemaakt, een bezwaarschrift indienen bij het bestuursorgaan dat het besluit heeft genomen. Een dergelijk bezwaarschrift dient u te adresseren aan het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen, Cfi/FJZ t.a.v. de Commissie voor de bezwaarschriften Postbus 606, 2700 LZ Zoetermeer.

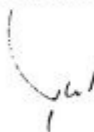
Tenminste deze beschikking of een kopie daarvan moet bij het bezwaarschrift worden gevoegd.

De Staatssecretaris van Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen,



Dr. F. van der Ploeg

De Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,



drs. J.P. Pronk

Nummer: 98/8263.1

Bijlage 2 Besluit tot aanwijzing beschermd stadsgezicht Zuiderpark

109 MEI 2000

De Staatssecretaris van
Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen

en

De Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening
en Milieubeheer

Overwegende

dat het Zuiderpark in Groningen in de jaren 1880-1905 aan de zuidzijde van de historische binnenstad tot stand is gekomen als onderdeel van de herinrichting van de vrijgekomen vestingterreinen,

dat het Zuiderpark een karakteristiek beeld geeft van een laat-negentiende-eeuws villagegebied met voornamelijk vrijstaande woonhuizen, begrensd door aaneengesloten bebouwingswanden die het beloop van de voormalige vesting markeren,

dat de kenmerkende wijze van parcelering en de groene inrichting van de onbebouwde ruimte en het straatbeeld een ruimtelijke kwaliteit vertegenwoordigen die het waardevolle bebouwingsbeeld ondersteunt,

dat het gebied mitsdien een beeld oplevert dat van algemeen belang is vanwege zijn schoonheid en zijn ruimtelijke en structurele samenhang;

Voorts overwegende dat het geldende bestemmingsplan "Oosterpoort", vastgesteld op 27 maart 1996 en goedgekeurd op 29 oktober 1996, in voldoende mate recht doet aan de omschreven historische karakteristiek;

Gelet op artikel 35 en artikel 36 van de Monumentenwet 1988;

Gehoord de raad van de gemeente Groningen, Gedeputeerde Staten van Groningen, de Raad voor Cultuur en de Rijksplanologische Commissie;

Besluiten

het gebied Zuiderpark in de gemeente Groningen, zoals is aangegeven op de bij dit besluit behorende tekening nr. MSP/03/01 en zoals is omschreven in de toelichting bij dit besluit, aan te wijzen als beschermd stadsgezicht in de zin van artikel 1, onder g, van de Monumentenwet 1988;

het geldende bestemmingsplan "Oosterpoort", vastgesteld op 27 maart 1996 en goedgekeurd op 29 oktober 1996, aan te merken als beschermend bestemmingsplan in de zin van artikel 36, tweede lid, van de wet.

Van deze beschikking, waarvan tenminste mededeling zal worden gedaan in de Nederlandse Staatscourant, zal afschrift worden gezonden aan de raad van de gemeente Groningen, Gedeputeerde Staten van Groningen, de Raad voor Cultuur en de Rijksplanologische Commissie.

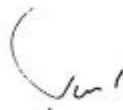
Op grond van artikel 7:1 van de Algemene wet bestuursrecht kan degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken daartegen binnen zes weken na de dag waarop het aangevallen besluit bekend is gemaakt, een bezwaarschrift indienen bij het bestuursorgaan dat het besluit heeft genomen. Een dergelijk bezwaarschrift dient u te adresseren aan het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen, Cfi/FJZ t.a.v. de Commissie voor de bezwaarschriften Postbus 606, 2700 LZ Zoetermeer. Tenminste deze beschikking of een kopie daarvan moet bij het bezwaarschrift worden gevoegd.

De Staatssecretaris van Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen,



Dr. F. van der Ploeg

De Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,



drs. J.P. Pronk

1

Nummer: 98/8263.4

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

- 1.1 plan:
 het bestemmingsplan Oosterpoort van de gemeente Groningen.
- 1.2 bestemmingsplan:
 de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand
 NL.IMRO.0014.BP480Oosterpoort.gml met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen).
- 1.3 de kaart:
 de plankaart van het bestemmingsplan Oosterpoort.
- 1.4 aanduiding:
 een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de
 regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.
- 1.5 aanduidingsgrens:
 de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.
- 1.6 bebouwing:
 één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.
- 1.7 bebouwingspercentage:
 een op de kaart of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van
 een bouwperceel, dat ten hoogste mag worden bebouwd.
- 1.8 bestemmingsgrens:
 de grens van een bestemmingsvlak.
- 1.9 bestemmingsvlak:
 een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.
- 1.10 bouwgrens:
 de grens van een bouwvlak.
- 1.11 bouwperceel:
 een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar
 behorende bebouwing is toegelaten.
- 1.12 bouwperceelgrens:
 de grens van een bouwperceel.

- 1.13 bouwvlak:
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.
- 1.14 maatvoeringsgrens:
een op de kaart aangegeven lijn, die de grens aanduidt van een maatvoeringsvlak.
- 1.15 maatvoeringsvlak:
een op de kaart 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 bedrijfsgebouw:
een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.
- 1.23 bedrijfsvloeroppervlakte:
de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een functie die wordt gebruikt voor een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke.

- 1.24 bedrijfswoning / dienstwoning:
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.
- 1.25 beperkt kwetsbaar object:
een object waarvoor ingevolge het besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden.
- 1.26 bodemingrepen:
werken en werkzaamheden waarvan mag worden aangenomen dat zij het bodemarchief kunnen aantasten.
- 1.27 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 van een standplaats.
- 1.28 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.
- 1.29 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.
- 1.30 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.
- 1.31 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.
- 1.32 dak:
iedere bovenbeëindiging van een gebouw.
- 1.33 detailhandel:
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

- 1.34 detailhandel in motorbrandstoffen:
detailhandel in motorbrandstoffen, waaronder begrepen smeermiddelen voor motorvoertuigen en benodigdheden voor gebruik, reiniging of spoedeisende reparaties van motorvoertuigen alsmede accessoires daarvoor en daaraan ondergeschikt detailhandel in voedings- en genotmiddelen.
- 1.35 detailhandel in volumineuze goederen:
detailhandel die vanwege de omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling, zoals verkoop van auto's, boten, caravans, tuininrichtingsartikelen, grove bouwmaterialen, keukens en sanitair.
- 1.36 dienstverlening:
het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder ook een belwinkel en een internetcafé.
- 1.37 erf:
het al dan niet bebouwde perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw.
- 1.38 erotisch getinte vermaaksfunctie:
een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal.
- 1.39 gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
- 1.40 geluidszoneringplichtige inrichting:
een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld.
- 1.41 groothandel:
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan instellingen of personen ter aanwending in een andere bedrijfsactiviteit.
- 1.42 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.
- 1.43 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 dit bestemming het belangrijkste is.

- 1.44 hoofdmassa van de bebouwing
het hoofdgebouw exclusief architectonisch ondergeschikte delen die door de vorm onderscheiden kunnen worden van dit hoofdgebouw.
- 1.45 horecabedrijf:
een bedrijf of instelling, waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie.
- 1.46 horeca - 1:
horecabedrijven gericht op het verstrekken van al dan niet voor consumptie ter plaatse bereide etenswaren, met als nevenactiviteit het verstrekken van zwak- en niet-alcoholische dranken zoals cafetaria's, snackbars, lunchrooms, grillrooms, shoarmazaken, broodjeszaken en daarmee vergelijkbare horecabedrijven.
- 1.47 horeca - 2:
horecabedrijven gericht op het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken, zoals restaurants, bistro's en daarmee vergelijkbare horecabedrijven.
- 1.48 horeca - 3:
horecabedrijven gericht op het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, met eventueel daaraan ondergeschikt het verstrekken van etenswaren of maaltijden voor gebruik ter plaatse, zoals (eet)café's, met uitzondering van discotheken en nachtclubs.
- 1.49 kamerverhuurpand:
een gebouw of een deel van een gebouw met of geschikt te maken voor vier of meer woonvertrekken, niet vallende onder het begrip logiesgebouw en/of logiesverblijf als bedoeld in het Bouwbesluit en niet zijnde een zelfstandige woonruimte als bedoeld in de Huisvestingswet, waarin (ongeacht de duur van het verblijf) (aan) drie of meer personen (al dan niet tegen betaling) nachtverblijf wordt verschaft (hebben).
- 1.50 kantoor:
een ruimte die dient voor de uitoefening van administratieve, boekhoudkundige, financiële, organisatorische en/of zakelijke dienstverlening - niet zijnde detailhandel - al dan niet met een publiekgerichte baliefunctie.
- 1.51 kap:
een door tenminste één hellend dakvlak omsloten dak dat meer dan 50% van de bovenste vloerlaag van de onderliggende verdieping omvat.
- 1.52 kleinschalige bedrijfsmatige activiteit:
bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in of bij een woning met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend.

- 1.53 kwetsbaar object:
een object waarvoor ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een grenswaarde voor het risico c.q. een risicoafstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, die in acht genomen moet worden.
- 1.54 logies met ontbijt:
het verstrekken van gelegenheid tot overnachting met ontbijt als toeristisch-recreatieve voorziening in een woning en ondergeschikt aan de woonfunctie.
- 1.55 maatschappelijke dienstverlening:
het geheel van diensten die de overheden aan hun burgers leveren, alsmede het verlenen van maatschappelijke diensten, medische dienstverlening, psychosociale zorg, onderwijs, kinderdagopvang, sociaal-culturele voorzieningen, voorzieningen van levensbeschouwelijke aard, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie en speelterreinen, evenwel met uitzondering van een seksinrichting.
- 1.56 oorspronkelijk hoofdgebouw:
het hoofdgebouw zoals dat ten tijde van de afronding van de bouwwerkzaamheden, overeenkomstig de voor het hoofdgebouw verleende vergunning, is opgeleverd.
- 1.57 openbaar toegankelijk gebied:
weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer.
- 1.58 peil:
voor een bouwwerk op een bouwperceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
voor een bouwwerk op een bouwperceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
voor schepen: de waterspiegel.
- 1.59 prostitutie:
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.
- 1.60 recreatief medegebruik:
een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan.
- 1.61 risicovolle inrichting:
een inrichting, bij welke ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten.

- 1.62 seksinrichting:
de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, seks theater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.
- 1.63 standplaats
een standplaats voor een kraam zoals bedoeld in de Algemene Plaatselijke Verordening.
- 1.64 verkooppunt van motorbrandstoffen:
een inrichting voor de uitoefening van detailhandel in motorbrandstoffen, waaronder begrepen smeermiddelen voor motorvoertuigen en benodigdheden voor gebruik, reiniging of spoedeisende reparaties van motorvoertuigen alsmede accessoires daarvoor en daaraan ondergeschikt detailhandel in voedings- en genotmiddelen.
- 1.65 verkoopvloeroppervlakte (vvo):
de voor het publiek zichtbare en toegankelijke besloten winkelruimte ten behoeve van de detailhandel.
- 1.66 voorerfgebied:
erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied.
- 1.67 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.
- 1.68 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.
- 1.69 winkel:
een gebouw, dat een ruimte omvat, welke door zijn indeling kennelijk bedoeld is te worden gebruikt voor de detailhandel.
- 1.70 woning:
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.
- 1.71 woonwagen:
voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst.

1.72 woon-werkcombinaties:

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

1.73 zakelijke dienstverlening:

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

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

Artikel 3 Uitmetingsverschillen

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

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 4 Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven die zijn genoemd in de categorieën 1 en 2 van de bij dit plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten, met uitzondering van geluidszoneringplichtige en risicovolle inrichtingen;
- b. bedrijfswoningen, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' en met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de bovengelegen verdieping;
- c. additionele voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemene bouwregels

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

4.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goot- en/of bouwhoogte mogen maximaal de aangegeven goot- en/of bouwhoogte bedragen;
- c. het aantal bedrijfswoningen mag, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', maximaal 1 bedragen.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

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

4.3 Nadere eisen

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

a. 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 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.

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.2 onder b voor het vergroten van de toegestane goot- en/of bouwhoogte met maximaal 4 meter.

4.4.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in lid 4.4.1, is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

Het gestelde in lid 4.3 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

4.5 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven, behorende tot een andere categorie dan die welke volgens lid 7.1 onder a zijn toegestaan;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, met dien verstande dat ter plaatse van het perceel met de bestemming Bedrijf aan de Meeuwerderweg uitoefening van een autoverkoopbedrijf is toegestaan;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bewoning, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' bewoning in de vorm van één bedrijfswoning is toegestaan;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van recreatief nachtverblijf.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.5 onder a. juncto lid 4.1 onder a voor de vestiging van bedrijven die naar de aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in de categorieën 1, 2, 3.1 en 3.2 van de bij dit plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten, mits het geen geluidszoneringplichtige of risicovolle inrichtingen betreft.

Artikel 5 Centrum

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond én met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan tot een maximale oppervlakte van 650 m²;
- b. detailhandel, **tevens op bovengelegen verdiepingen**, ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel', met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan tot een maximale oppervlakte van 500 m²;
- c. maatschappelijke en zakelijke dienstverlening, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- d. maatschappelijke dienstverlening, **tevens op bovengelegen verdiepingen**, ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk';
- e. horeca - 1, horeca - 2 en horeca - 3, ter plaatse van de aanduiding 'horeca' en met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- f. bedrijven als bedoeld in de categorieën 1 en 2 van de bij dit plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten, met uitzondering van geluidszoneringplichtige en risicovolle inrichtingen, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf' en met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- g. wonen, waaronder bijzondere vormen van huisvesting, zoals begeleid wonen en kamerverhuur, met dien verstande dat deze functie ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' **op de begane grond** niet is toegestaan;
- h. logies met ontbijt, met dien verstande dat deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend in een woning en ten dienste van deze functie maximaal twee (slaap)kamers voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt;
- i. additionele voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemene bouwregels

- a. er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 5.1 genoemde doeleinden;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' dienen de gronden tot een hoogte van 3 meter vrij te blijven van bebouwing, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' aan de Griffeweg de gronden tot een hoogte van 5 meter vrij dienen te blijven van bebouwing.

5.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat aan de gevel aangebrachte reclame-uitingen buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd;
- b. de goot- en/of bouwhoogte mogen maximaal de aangegeven goot- en/of bouwhoogte bedragen;
- c. de dakhelling mag maximaal 60° bedragen.

5.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

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

5.2.4 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

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

5.3 Nadere eisen

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

a. de woonsituatie:

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.

5.4 Afwijken van de bouwregels

5.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 5.2.2 onder b voor vergroting van de toegestane goot- en/of bouwhoogte met maximaal 4 meter;
- b. het bepaalde in lid 5.2.2 onder c voor vergroting van de maximale dakhelling van hoofdgebouwen tot maximaal 75°;
- c. het bepaalde in lid 5.2.3 onder a.1 voor het vergroten van de toegestane bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk, echter uitsluitend ten behoeve van een kap en met dien verstande dat de goothoogte maximaal 4 meter mag bedragen;
- d. het bepaalde in lid 5.2.3 onder a.3 voor het vergroten van de toegestane diepte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk, gemeten vanuit (het verlengde van) de achtergevel van de hoofdmassa van de bebouwing tot maximaal 5 meter;
- e. het bepaalde in lid 5.2.3 onder a.3 voor het bouwen van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk achter een oorspronkelijk aangebouwd bijbehorend bouwwerk, met dien verstande dat:
 1. de maximale diepte achter het oorspronkelijk aangebouwd bijbehorende bouwwerk 4 meter bedraagt;
 2. de maximale breedte gelijk is aan de breedte van het oorspronkelijk aangebouwd bijbehorende bouwwerk;
- f. het bepaalde in lid 5.2.3 onder a.4 voor het bouwen van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk tot op de erfgrans;
- g. het bepaalde in lid 5.2.3 onder a voor het oprichten van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk aan de zijgevel van de hoofdmassa van de bebouwing, met dien verstande dat:
 1. de maximale goothoogte 4 meter bedraagt;
 2. de maximale bouwhoogte niet hoger is dan 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
 3. de maximale breedte, gemeten vanuit (het verlengde van) de zijgevel van de hoofdmassa van de bebouwing, 4 meter bedraagt;
 4. een kap is toegestaan;
- h. het bepaalde in lid 5.2.3 onder b.1 voor het vergroten van de toegestane bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk tot maximaal 4,50 meter, echter uitsluitend ten behoeve van een kap;
- i. het bepaalde in lid 5.2.3 onder b.2 voor het bouwen van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk tot op de erfgrans;
- j. het bepaalde in lid 5.2.3 onder b voor het oprichten van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk op het voorerfgebied, met dien verstande dat:
 1. het vrijstaand bijbehorend bouwwerk achter (het verlengde van) de voorgevelrooilijn moet zijn gesitueerd;
 2. de goothoogte maximaal 3 meter bedraagt;
 3. de bouwhoogte maximaal 4,50 meter bedraagt, echter uitsluitend ten behoeve van een kap;
 4. door het hier bedoelde bouwen mag de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, op het gehele perceel maximaal 70m² bedragen waarbij het deel van het voorerfgebied dat is gelegen achter het verlengde van de voorgevelrooilijn voor maximaal 60% mag zijn bebouwd;
- k. het bepaalde in lid 5.2.3 onder c voor vergroting van de totale oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, op het achtererfgebied tot maximaal 70m² waarbij het achtererfgebied voor maximaal 60% mag worden bebouwd.

5.4.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in lid 5.4.1, is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de woonsituatie;
 - b. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - c. de verkeersveiligheid;
 - d. de sociale veiligheid;
 - e. de milieusituatie;
 - f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- Het gestelde in lid 5.3 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

5.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met het 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;
- d. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor logies met ontbijt;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven, behorende tot een andere categorie dan die welke volgens lid 5.1 onder f zijn toegestaan;
- f. het gebruik van de gronden en gebouwen ten behoeve van de uitoefening van een autoverkoopbedrijf.

5.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 5.1 onder e voor het gebruik van de gronden en gebouwen ten behoeve van horeca - 2 (restaurants), met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- b. het bepaalde in lid 5.1 onder f voor het gebruik van de gronden en gebouwen ten behoeve van bedrijven als bedoeld in de categorieën 1 en 2 van de bij dit plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten, met uitzondering van geluidszoneringplichtige en risicovolle inrichtingen, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- c. het bepaalde in lid 5.5 onder d voor het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden beroep tot een maximum van 70m². Het gestelde in lid 15.4.2 is hierbij van overeenkomstige toepassing;
- d. het bepaalde in lid 5.5 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 15.4.2 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

Artikel 6 Cultuur en ontspanning

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. een theater en een concertzaal;
- b. sociaal-culturele voorzieningen;
- c. zakelijke dienstverlening in de vorm van zalenverhuur;
- d. additionele voorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemene bouwregels

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

6.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. De gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. Het bebouwingspercentage en de bouwhoogte mogen maximaal het 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 mag maximaal 2,50 meter bedragen;
- b. De bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 6 meter bedragen.

6.3 Nadere eisen

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

a. de woonsituatie:

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.

6.4 Afwijken van de bouwregels

6.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 6.2.2 onder b voor het vergroten van de maximaal toegestane bebouwingspercentage met maximaal het getal 10;
- b. het bepaalde in lid 6.2.2 onder b voor het vergroten van de maximaal toegestane bouwhoogte met 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 Dienstverlening

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'dienstverlening' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. zakelijke en maatschappelijke dienstverlening;
- b. kantoren;
- c. wonen, met dien verstande dat deze functie ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' **op de begane grond** niet is toegestaan;
- d. logies met ontbijt, met dien verstande dat deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend in een woning en ten dienste van deze functie maximaal twee (slaap)kamers voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt;
- e. detailhandel, ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' en met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- f. groenvoorzieningen en tuinen;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. additionele voorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemene bouwregels

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

7.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Dde gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. Het bebouwingspercentage en de goot- en/of bouwhoogte mogen maximaal het aangegeven percentage en de aangegeven goot- en/of bouwhoogte bedragen.

7.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

- a. Voor zover het niet erf- of perceelsafscheidingen betreft mogen de bouwwerken, geen gebouw zijnde, uitsluitend op het achtererfgebied worden gebouwd.
- b. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag voor de voorgevelrooilijn maximaal 1 meter bedragen en achter de voorgevelrooilijn maximaal 2 meter.
- c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 4 meter bedragen.

7.3 Nadere eisen

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

- a. de woonsituatie:

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.

7.4 Afwijken van de bouwregels

7.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 7.2.2 onder a voor het oprichten van bijbehorende bouwwerken op het achtererfgebied (buiten het bouwvlak), met dien verstande dat de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken per perceel maximaal 30m² bedraagt, de goot- en bouwhoogte maximaal 3 respectievelijk 4,5 meter bedragen en het bepaalde in artikel 18 (Beschermd Stadsgezicht Zuiderpark) in acht wordt genomen;
- b. het bepaalde in lid 7.2.2 onder b voor het vergroten van het maximaal toegestane bebouwingspercentage met maximaal het getal 10;
- c. het bepaalde in lid 7.2.2 onder b voor het vergroten van de toegestane goot- en/of bouwhoogte met maximaal 4 meter.

7.4.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in lid 7.4.1, 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 7.3 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

7.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met het 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;
- d. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor logies met ontbijt.

Artikel 8 Gemengd

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke en zakelijke dienstverlening, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- b. detailhandel, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan tot een maximale oppervlakte van 650 m²;
- c. horeca - 1, horeca - 2 en horeca - 3, ter plaatse van de aanduiding 'horeca' en met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- d. bedrijven als bedoeld in de categorieën 1 en 2 van de bij dit plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten, met uitzondering van geluidszoneringplichtige en risicovolle inrichtingen en met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- e. bedrijven als bedoeld in de bij dit plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten wonen-werken, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- f. wonen, waaronder bijzondere vormen van huisvesting, zoals begeleid wonen en kamerverhuur;
- g. logies met ontbijt, met dien verstande dat deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend in een woning en ten dienste van deze functie maximaal twee (slaap)kamers voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt;
- h. additionele voorzieningen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemene bouwregels

- a. Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 8.1 genoemde doeleinden;
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' dienen de gronden tot een hoogte van 3 meter vrij te blijven van bebouwing.

8.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen.

- a. De gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd.
- b. Het bebouwingspercentage en de goot- en/of bouwhoogte mogen maximaal het aangegeven percentage en de aangegeven goot- en/of bouwhoogte bedragen.
- c. De dakhelling mag maximaal 60° bedragen.

8.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. Aangebouwd bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend aan de achtergevel van de hoofdmassa van de bebouwing worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. de maximale bouwhoogte 4 meter bedraagt;
 2. de maximale bouwhoogte niet hoger is dan 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
 3. de maximale diepte, gemeten vanuit (het verlengde van) de achtergevel van de hoofdmassa van de bebouwing, 4 meter bedraagt;
 4. de afstand tot de zij- en achtererfgrens, indien deze grenst aan het openbaar toegankelijk, minimaal 1 meter bedraagt.
- b. Vrijstaande bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend op het achtererfgebied worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. de maximale bouwhoogte 3 meter bedraagt;
 2. de afstand tot de zij- en achtererfgrens, indien deze grenst aan het openbaar toegankelijk gebied, minimaal 1 meter bedraagt.

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

8.2.4 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

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

8.3 Nadere eisen

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

a. de woonsituatie:

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

b. het straat- en bebouwingsbeeld:

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

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

c. de verkeersveiligheid:

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

d. de sociale veiligheid:

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

e. de milieusituatie:

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

f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden:

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

8.4 Afwijken van de bouwregels

8.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 8.2.2 onder b voor overschrijding van het toegestane bebouwingspercentage met maximaal het getal 10;
- b. het bepaalde in lid 8.2.2 onder b voor vergroting van de toegestane goot- en/of bouwhoogte met maximaal 4 meter;

- c. het bepaalde in lid 8.2.2 onder c voor vergroting van de maximale dakhelling van hoofdgebouwen tot maximaal 75°;
- d. het bepaalde in lid 8.2.3 onder a.1 voor het vergroten van de toegestane bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk, echter uitsluitend ten behoeve van een kap en met dien verstande dat de goothoogte maximaal 4 meter mag bedragen;
- e. het bepaalde in lid 8.2.3 onder a.3 voor het vergroten van de toegestane diepte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk, gemeten vanuit (het verlengde van) de achtergevel van de hoofdmassa van de bebouwing tot maximaal 5 meter;
- f. het bepaalde in lid 8.2.3 onder a.3 voor het bouwen van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk achter een oorspronkelijk aangebouwd bijbehorend bouwwerk, met dien verstande dat:
 - 1. de maximale diepte achter het oorspronkelijk aangebouwd bijbehorende bouwwerk 4 meter bedraagt;
 - 2. de maximale breedte gelijk is aan de breedte van het oorspronkelijk aangebouwde bijbehorende bouwwerk;
- g. het bepaalde in lid 8.2.3 onder a.4 voor het bouwen van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk tot op de erfgrans;
- h. het bepaalde in lid 8.2.3 onder a voor het oprichten van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk aan de zijgevel van de hoofdmassa van de bebouwing, met dien verstande dat:
 - 1. de maximale goothoogte 4 meter bedraagt;
 - 2. de maximale bouwhoogte niet hoger is dan 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
 - 3. de maximale breedte, gemeten vanuit (het verlengde van) de zijgevel van de hoofdmassa van de bebouwing, 4 meter bedraagt;
 - 4. een kap is toegestaan;
- i. het bepaalde in lid 8.2.3 onder b.1 voor het vergroten van de toegestane bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk tot maximaal 4,50 meter, echter uitsluitend ten behoeve van een kap;
- j. het bepaalde in lid 8.2.3 onder b.2 voor het bouwen van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk tot op de erfgrans;
- k. het bepaalde in lid 8.2.3 onder b voor het oprichten van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk op het voorerfgebied, met dien verstande dat:
 - 1. het vrijstaand bijbehorend bouwwerk achter (het verlengde van) de voorgevelrooilijn moet zijn gesitueerd;
 - 2. de goothoogte maximaal 3 meter bedraagt;
 - 3. de bouwhoogte maximaal 4,50 meter bedraagt, echter uitsluitend ten behoeve van een kap;
 - 4. door het hier bedoelde bouwen mag de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, op het gehele perceel maximaal 70m² bedragen waarbij het deel van het voorerfgebied dat is gelegen achter het verlengde van de voorgevelrooilijn voor maximaal 60% mag zijn bebouwd;
- l. het bepaalde in lid 8.2.3 onder c voor vergroting van de totale oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, op het achtererfgebied tot maximaal 70m² waarbij het achtererfgebied voor maximaal 60% mag worden bebouwd.

8.4.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in lid 8.4.1, is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

Het gestelde in lid 8.3 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

8.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met het 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;
- d. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor logies met ontbijt;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven, behorende tot een andere categorie dan die welke volgens lid 8.1 onder d zijn toegestaan;
- f. het gebruik van de gronden en gebouwen ten behoeve van de uitoefening van een autoverkoopbedrijf.

8.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 8.5 onder c voor het gebruik van bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden beroep tot een maximum van 70m². Het gestelde in lid 8.4.2 is hierbij van overeenkomstige toepassing;
- b. het bepaalde in lid 8.5 onder e voor het gebruik van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit tot een maximum van 70 m² en voor zover voorkomend op de bij dit plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten wonen-werken. Het gestelde in lid 8.4.2 ois hierbij van overeenkomstige toepassing;
- c. het bepaalde in lid 8.1 onder a voor het gebruik van de gronden en gebouwen voor de vestiging van maatschappelijke en zakelijke dienstverlening op bovengelegen verdiepingen. Het gestelde in lid 8.4.2 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

Artikel 9 Groen

9.1 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. nutsvoorzieningen;
- g. additionele voorzieningen.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemene bouwregels

Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend 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.

9.3 Afwijken van de bouwregels

9.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.2.1 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 9.1 bedoelde gronden, daaronder mede begrepen dierenverblijven, mits de oppervlakte per gebouw maximaal 50 m² en de bouwhoogte maximaal 3 meter bedraagt.

9.3.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in lid 9.3.1, 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 10 Horeca

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horecabedrijven in de categorieën horeca - 1, horeca - 2 en horeca - 3;
- b. dienstverlening, ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening' en met dien verstande dat deze functie niet is toegestaan op de begane grond;
- 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 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte mag maximaal de aangegeven bouwhoogte bedragen.

10.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

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.

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 het vergroten 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 lid 10.3 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

Artikel 11 Kantoor

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. additionele voorzieningen.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Algemene bouwregels

Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 11.1 genoemde doeleinden.

11.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. De gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd.
- b. De bouwhoogte mag maximaal de aangegeven bouwhoogte bedragen.

11.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

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

11.3 Nadere eisen

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

a. de woonsituatie:

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

b. het straat- en bebouwingsbeeld:

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

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

c. de verkeersveiligheid:

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

d. de sociale veiligheid:

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

e. de milieusituatie:

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

f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden:

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

11.4 Afwijken van de bouwregels

11.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.2.2 onder b voor het vergroten van de toegestane bouwhoogte met maximaal 4 meter.

11.4.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in lid 11.4.1, 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 11.3 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

Artikel 12 Maatschappelijk

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke dienstverlening;
- b. bijzondere vormen van huisvesting;
- c. wonen, ter plaatse van de aanduiding 'wonen';
- d. wegen en paden;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. water;
- h. additionele voorzieningen, waaronder nutsvoorzieningen.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Algemene bouwregels

Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 12.1 genoemde doeleinden.

12.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. De gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd.
- b. Het bebouwingspercentage en de goot- en/of bouwhoogte mogen maximaal het aangegeven percentage en de aangegeven goot- en/of bouwhoogte bedragen.

12.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidings mag voor de voorgevelrooilijn maximaal 1 meter bedragen en achter de voorgevelrooilijn maximaal 2 meter.
- b. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 6 meter bedragen.

12.3 Nadere eisen

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

a. de woonsituatie:

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

b. het straat- en bebouwingsbeeld:

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

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

c. de verkeersveiligheid:

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

d. de sociale veiligheid:

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

e. de milieusituatie:

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

f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden:

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

12.4 Afwijken van de bouwregels

12.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 12.2.2 onder b voor het vergroten van het maximaal toegestane bebouwingspercentage met maximaal het getal 10;
- b. het bepaalde in lid 12.2.2 onder b voor het vergroten van de toegestane goot- en/of bouwhoogte met maximaal 4 meter.

12.4.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in lid 12.4.1, 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 12.3 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

Artikel 13 Sport

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sportbeoefening;
- b. sportvoorzieningen;
- c. additionele voorzieningen.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Algemene bouwregels

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

13.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. De gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd.
- b. De bouwhoogte mag maximaal de aangegeven bouwhoogte bedragen.

13.2.3 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.

13.3 Afwijken van de bouwregels

13.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 13.2.2 onder b voor het vergroten van het maximaal toegestane bebouwingspercentage met maximaal het getal 10;
- b. het bepaalde in lid 13.2.2 onder b voor het vergroten van de toegestane bouwhoogte met maximaal 4 meter.

13.3.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in lid 13.3.1, 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 14 Verkeer

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, fiets- en voetpaden;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. kaden, bermen, taluds, groenvoorzieningen en waterlopen;
- d. recreatieve voorzieningen;
- e. maatschappelijke dienstverlening in de vorm van het verlenen van maatschappelijke diensten, sociaal-culturele voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie met bijbehorende additionele voorzieningen, ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' en met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- f. additionele voorzieningen, waaronder nutsvoorzieningen en geluidsschermen.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Algemene bouwregels

- a. Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 14.1 genoemde doeleinden.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a mogen nutsgebouwen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd tot een maximale goothoogte van 4 meter.
- c. In afwijking van het bepaalde onder a mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overbouwing' een overbouwing worden gebouwd, met dien verstande dat de gronden tot een hoogte van 5 meter vrij dienen te blijven van bebouwing.
- d. In afwijking van het bepaalde onder a mogen ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' gebouwen worden gebouwd tot een maximale hoogte van 5 meter.

14.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, geldt dat de bouwhoogte maximaal 15 meter mag bedragen, met dien verstande dat voor reclamemasten een maximale bouwhoogte van 6 meter geldt.

Artikel 15 Wonen

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. bijzondere vormen van huisvesting, zoals begeleid wonen en kamerverhuur;
- c. logies met ontbijt, met dien verstande dat deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en ten dienste van deze functie maximaal twee (slaap)kamers voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt;
- d. detailhandel, ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' en met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- e. bedrijven als bedoeld in de categorieën 1 en 2 van de bij dit plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten, met uitzondering van geluidszoneringplichtige en risicovolle inrichtingen, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf' en met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- f. horeca - 2, ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 2' en met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- g. horeca - 3, ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 3' en met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- h. maatschappelijke en zakelijke dienstverlening, ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening' en met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- i. maatschappelijke dienstverlening, ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' en met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- j. additionele voorzieningen, waaronder nutsvoorzieningen en recreatieve voorzieningen; .

15.2 Bouwregels

15.2.1 Algemene bouwregels

- a. Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 15.1 genoemde doeleinden.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'garage' mogen uitsluitend garageboxen en bergingen worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 3 meter en een maximale oppervlakte van 20m² per garagebox/berging.
- c. Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mogen uitsluitend bergingen worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 3 meter.
- d. Nutsgebouwen mogen worden gebouwd tot een maximale oppervlakte van 30m² en een maximale goothoogte van 4 meter.
- e. Ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' dienen de gronden tot een hoogte van 3 meter vrij te blijven van bebouwing, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' aan de Duikerstraat de gronden tot een hoogte van 5 meter vrij dienen te blijven van bebouwing.

15.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. De gebouwen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd.
- b. De goot- en/of bouwhoogte mogen maximaal de aangegeven goot- en/of bouwhoogte bedragen.
- c. In aanvulling op het bepaalde onder b geldt dat, ter plaatse van de aanduiding 'kap', een lessenaarskap is toegestaan, waarbij aan de noordzijde van het bouwvlak een maximale goothoogte geldt van 7 meter en aan de zuidzijde van het bouwvlak een maximale bouwhoogte geldt van 11 meter.
- d. De dakhelling mag maximaal 60° bedragen.

15.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

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

15.2.4 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

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

15.3 Nadere eisen

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

a. de woonsituatie:

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

b. het straat- en bebouwingsbeeld:

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

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

c. de verkeersveiligheid:

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

d. de sociale veiligheid:

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

e. de milieusituatie:

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

f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden:

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

15.4 Afwijken van de bouwregels

15.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 15.2.2 onder b voor vergroting van de toegestane goot- en/of bouwhoogte met maximaal 4 meter, met dien verstande dat deze binnenplanse afwijkingsbevoegdheid niet geldt voor het perceel Oosterweg 83;
- b. het bepaalde in lid 15.2.2 onder c voor vergroting van de maximale dakhelling van hoofdgebouwen tot maximaal 75°;
- c. het bepaalde in lid 15.2.3 onder a.1 voor het vergroten van de toegestane bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk, echter uitsluitend ten behoeve van een kap en met dien verstande dat de goothoogte maximaal 4 meter mag bedragen;
- d. het bepaalde in lid 15.2.3 onder a.3 voor het vergroten van de toegestane diepte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk, gemeten vanuit (het verlengde van) de achtergevel van de hoofdmassa van de bebouwing tot maximaal 5 meter;
- e. het bepaalde in lid 15.2.3 onder a.3 voor het bouwen van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk achter een oorspronkelijk aangebouwd bijbehorend bouwwerk, met dien verstande dat:
 1. de maximale diepte achter het oorspronkelijk aangebouwd bijbehorende bouwwerk 4 meter bedraagt;
 2. de maximale breedte gelijk is aan de breedte van het oorspronkelijk aangebouwd bijbehorende bouwwerk;
- f. het bepaalde in lid 15.2.3 onder a.4 voor het bouwen van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk tot op de erfgrans;
- g. het bepaalde in lid 15.2.3 onder a voor het oprichten van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk aan de zijgevel van de hoofdmassa van de bebouwing, met dien verstande dat:
 1. de maximale goothoogte 4 meter bedraagt;
 2. de maximale bouwhoogte niet hoger is dan 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
 3. de maximale breedte, gemeten vanuit (het verlengde van) de zijgevel van de hoofdmassa van de bebouwing, 4 meter bedraagt;
 4. een kap is toegestaan;
- h. het bepaalde in lid 15.2.3 onder b.1 voor het vergroten van de toegestane bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk tot maximaal 4,50 meter, echter uitsluitend ten behoeve van een kap;
- i. het bepaalde in lid 15.2.3 onder b.2 voor het bouwen van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk tot op de erfgrans;

- j. het bepaalde in lid 15.2.3 onder b voor het oprichten van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk op het voorerfgebied, met dien verstande dat:
 - 1. het vrijstaand bijbehorend bouwwerk achter (het verlengde van) de voorgevelrooilijn moet zijn gesitueerd;
 - 2. de goothoogte maximaal 3 meter bedraagt;
 - 3. de bouwhoogte maximaal 4,50 meter bedraagt, echter uitsluitend ten behoeve van een kap;
 - 4. door het hier bedoelde bouwen mag de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, op het gehele perceel maximaal 70m² bedragen waarbij het deel van het voorerfgebied dat is gelegen achter het verlengde van de voorgevelrooilijn voor maximaal 60% mag zijn bebouwd;
- k. het bepaalde in lid 15.2.3 onder c voor vergroting van de totale oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, op het achtererfgebied tot maximaal 70m² waarbij het achtererfgebied voor maximaal 60% mag worden bebouwd.

15.4.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in lid 15.4.1, 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 15.3 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

15.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met het 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 vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor logies met ontbijt;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten, voor zover dit niet uitdrukkelijk op grond van lid 15.1 is toegestaan.

15.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 15.5 onder e voor het gebruik van bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden beroep tot een maximum van 70m². Het gestelde in lid 15.4.2 is hierbij van overeenkomstige toepassing;
- b. het bepaalde in lid 15.5 onder e voor het gebruik van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit tot een maximum van 70 m² en voor zover voorkomend op de bij dit plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten wonen-werken. Het gestelde in lid 15.4.2 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

Artikel 16 Waarde - Archeologie 2

16.1 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.

16.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken met een grotere oppervlakte dan 200m² en een grotere diepte dan 1 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.

16.3 Afwijken van de bouwregels

16.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 16.1 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. technische maatregelen worden getroffen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- d. archeologisch onderzoek door middel van opgraving wordt uitgevoerd;
- e. de bouw van het bouwwerk wordt begeleid door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

16.3.2 Voorwaarden voor afwijken

Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn om aan de in lid 16.3.1 genoemde vergunning voorwaarden te verbinden wordt een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg om advies gevraagd.

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

16.4.1 Vergunningplicht

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

- a. het ontgronden, afgraven, egaliseren en ophogen van de gronden en/of het anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur, tenzij deze in het kader van onderzoek naar mogelijke archeologische sporen worden uitgevoerd;
- b. het verwijderen en/of aanbrengen van bomen en diepwortelende beplanting;
- c. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse energie-, transport- en/of communicatieleidingen.

16.4.2 Uitzondering van de vergunningplicht

Het in lid 16.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden:

- a. die het normale onderhoud betreffen;
- b. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. tot een oppervlakte kleiner dan 200m² en een diepte kleiner dan 1 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.

16.4.3 Voorwaarden voor vergunningverlening

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

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

16.5 Wijzigingsbevoegdheid

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

Artikel 17 Waarde - Beschermd stadsgezicht - 1

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Beschermd stadsgezicht - 1' aangewezen gronden zijn, naast het bepaalde in de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, bestemd voor het behoud (en herstel) van de ruimtelijke en functionele karakteristiek van het gebied.

Deze ruimtelijke en functionele karakteristiek kenmerkt zich door:

- het goed bewaarde laat negentiende-eeuwse bebouwingsbeeld dat een zeer gaaf ensemble vormt met het stedenbouwkundige patroon van gebogen en rechte straten;
- het profiel: gesloten gevelwand, van boombeplanting voorzien trottoir - straat - van boombeplanting voorzien trottoir - gesloten gevelwand;
- het rechthoekige straatpatroon in het zuidelijke deel met ruitvormige en pleinvormige verbredingen;
- de per straat aanwezige individuele uniforme bakstenen bebouwing met verticale gevelopeningen, reeksen dakkapellen, kajuiten en gekleurde baksteenornamentiek;
- de nog oorspronkelijke bestrating van de Paulus Lamanstraat en de Verlengde Nieuwstraat, bestaande uit blauwgrijze scoria bricks;
- de uniforme bebouwing aan weerszijden van de Van Julsinghastraat van één bouwlaag met kap met kenmerkende reeks dakkapellen;
- de gevarieerde boombeplanting langs de verschillende straten.

17.2 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan het aantal, de plaats, de afmetingen en de gevelindeling van de bebouwing, ten behoeve van het behoud (en herstel) van de ruimtelijke en functionele karakteristiek van het gebied, zoals beschreven in lid 17.1.

Artikel 18 Waarde - Beschermd stadsgezicht - 2

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Beschermd stadsgezicht - 2' aangewezen gronden zijn, naast het bepaalde in de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, bestemd voor het behoud (en herstel) van de ruimtelijke en functionele karakteristiek van het gebied.

Deze ruimtelijke en functionele karakteristiek kenmerkt zich door:

- de gaafheid van het op de historische structuur geent ruimtelijk concept binnen de contouren van de voormalige zuidelijke vestingwerken, bestaande uit zes gebieden in een groene eilandstructuur;
- de eilandstructuur en de individuele setting van royale villa's op ruime kavels met een grote variatie in architectuur en verschijningsvorm;
- het ruime profiel: groene achtertuinen - vrijstaande villabebouwing - voortuinen, al dan niet voorzien van boombeplanting - erfafscheiding, bestaande uit ijzeren hekwerken - openbaar voetpad met boombeplanting - rijbaan - openbaar voetpad met boombeplanting - erfafscheiding, bestaande uit ijzeren hekwerken - voortuinen, al dan niet voorzien van boombeplanting - vrijstaande villabebouwing - groene achtertuinen;
- de rijke architectuur van een groot aantal villa's;
- het scherpe contrast tussen het open parkachtige karakter van het villagebied met enerzijds de gesloten, in de rooilijn geplaatste bebouwing aan de Parklaan en anderzijds de openheid naar het Verbindingskanaal;
- de tuinen met geboomte, die de bouwmassa's omringen en die in veel gevallen worden omzoomd door voor de bouwtijd karakteristieke ijzeren hekwerken;
- de visuele relatie met het Verbindingskanaal en de verschillende zichtassen vanuit het park naar het Verbindingskanaal.

18.2 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan het aantal, de plaats, de afmetingen en de gevelindeling van de bebouwing, ten behoeve van het behoud (en herstel) van de ruimtelijke en functionele karakteristiek van het gebied, zoals beschreven in lid 18.1.

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

18.3.1 Vergunningplicht

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

- a. het aanleggen van verharde wegen, paden, in- en uitritten, parkeervoorzieningen of terrassen;
- b. het verwijderen van de houtopstanden;
- c. het afgraven of ophogen van de gronden met meer dan 40 centimeter.

18.3.2 Uitzondering op de vergunningplicht

Het in lid 18.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden:

- a. die het normale onderhoud betreffen;
- b. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. die deel uitmaken van activiteiten die worden uitgevoerd in het kader van een beheers- of inrichtingsplan dat door burgemeester en wethouders is geaccepteerd.

18.3.3 Voorwaarden voor vergunningverlening

De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden wordt niet verleend indien onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ruimtelijke en functionele karakteristiek van het gebied overeenkomstig het bepaalde in lid 18.1.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 19 Anti-dubbeltelbepaling

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 20 Algemene gebruiksregels

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

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van standplaatsen;
- c. 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-, 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.

Artikel 21 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

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

- a. de richtlijnen voor het verlenen van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- c. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d. de parkeergelegenheid en de laad- en losmogelijkheden;
- e. de ruimte tussen bouwwerken.

Artikel 22 Algemene afwijkingsbevoegdheid

22.1 Afwijkingsbevoegdheid

Voor zover zulks niet op grond van een andere regel 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;
- 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 bouwgrenzen:
 1. indien een meetverschil of de situatie ter plekke daartoe aanleiding geeft;
 2. ten behoeve van stoepen, toegangen, portieken, hellingbanen, buitentrappen, terrassen, erkers, balkons, luifels, hijsinrichtingen, lift- en trappenhuizen alsmede naar de aard vergelijkbare delen van bouwwerken;
- d. voor overschrijding van de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en buitentrappen, mits:
 1. de oppervlakte van de vergroting maximaal 25 m² bedraagt;
 2. deze bouwhoogte met maximaal 25% wordt overschreden;
- e. voor het oprichten van kleine, niet voor bewoning bestemde, gebouwtjes voor zakelijke doeleinden, zoals kiosken en naar aard en omvang daarmee gelijk te stellen gebouwtjes, met een maximale inhoud van 50 m³;
- f. voor het oprichten van bouwwerken van openbaar nut, zoalsabri's, telefooncellen, transformatorhuisjes, gasreducerstations, verzamelcontainers voor flessen, oud papier e.d., en daarmee gelijk te stellen bouwwerken met een maximale inhoud van 200 m³;
- g. voor het realiseren van voorzieningen ten behoeve van de verkeers- en waterinfrastructuur;
- h. voor het oprichten van bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals vlaggenmasten, reclame-uitingen tot een maximale hoogte van 6 meter, gedenktekens, beeldhouwwerken en andere kunstuitingen;
- i. voor het innemen van een standplaats zoals bedoeld in de Algemene Plaatselijke Verordening;
- j. voor het oprichten van geluidwerende voorzieningen met een bouwhoogte van maximaal 4 meter;
- k. voor overschrijding van de maximaal toegestane hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot niet meer dan 10 meter vanaf peil, met dien verstande dat voor reclame-uitingen een maximale hoogte van 6 meter geldt;
- l. 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.

22.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in lid 22.1, 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 23 Overgangsrecht

23.1 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.

23.2 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 24 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan Oosterpoort.

Bijlagen

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten

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

SBI-code	SBI-code 2008	nr.	omschrijving	cat.	
1561	1061		Grutterswarenfabrieken	4.1	
1562	1062	0	Zetmeelfabrieken:		
1562	1062	1	- p.c. < 10 t/u	4.1	
1562	1062	2	- p.c. >= 10 t/u	4.2	Z
1571	1091	0	Veevoerbabrieken:		
1571	1091	3	- drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoeder) cap. < 10 t/u water	4.2	
1571	1091	5	- mengvoeder, p.c. < 100 t/u	4.1	
1571	1091	6	- mengvoeder, p.c. >= 100 t/u	4.2	Z
1572	1092		Vervaardiging van voer voor huisdieren	4.1	
1581	1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:		
1581	1071	1	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	2	
1581	1071	2	- v.c. >= 7500 kg meel/week	3.2	
1582	1072		Banket, biscuit- en koekfabrieken	3.2	
1583	1081	0	Suikerfabrieken:		
1583	1081	1	- v.c. < 2.500 t/j	5.1	
1583	1081	2	- v.c. >= 2.500 t/j	5.3	Z
1584	10821	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:		
1584	10821	2	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 2.000 m ²	3.2	
1584	10821	4	- Suikerwerkfabrieken met suiker branden	4.2	
1584	10821	5	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. > 200 m ²	3.2	
1585	1073		Deegwarenfabrieken	3.1	
1586	1083	0	Koffiebranderijen en theepakkerijen:		
1586	1083	2	- theepakkerijen	3.2	
1587	108401		Vervaardiging van azijn, specerijen en kruiden	4.1	
1589	1089		Vervaardiging van overige voedingsmiddelen	4.1	
1589.1	1089		Bakkerijgrondstoffenfabrieken	4.1	
1589.2	1089	0	Soep- en soeparomafabrieken:		
1589.2	1089	1	- zonder poederdrogen	3.2	
1589.2	1089	2	- met poederdrogen	4.2	
1589.2	1089		Bakmeel- en puddingpoederfabrieken	4.1	
1591	110101		Destilleerderijen en likeurstokerijen	4.2	
1592	110102	0	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:		
1592	110102	1	- p.c. < 5.000 t/j	4.1	
1592	110102	2	- p.c. >= 5.000 t/j	4.2	
1596	1105		Bierbrouwerijen	4.2	
1597	1106		Mouterijen	4.2	
1598	1107		Mineraalwater- en frisdrankfabrieken	3.2	
16	12	-	verwerking van tabak		
160	120		Tabakverwerkende industrie	4.1	
17	13	-	vervaardiging van textiel		
171	131		Bewerken en spinnen van textielvezels	3.2	
172	132	0	Weven van textiel:		
172	132	1	- aantal weefgetouwen < 50	3.2	
172	132	2	- aantal weefgetouwen >= 50	4.2	Z
173	133		Textielveredelingsbedrijven	3.1	
174, 175	139		Vervaardiging van textielwaren	3.1	
1751	1393		Tapijt-, kokos- en vloermattenfabrieken	4.1	
176, 177	139, 143		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	3.1	

SBI-code	SBI-code 2008	nr.	omschrijving	cat.
18	14	-	vervaardiging van kleding; bereiden en verven van bont	
181	141		Vervaardiging kleding van leer	3.1
183	142, 151		Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	3.1
19	15	-	vervaardiging van leer en lederwaren (excl. kleding)	
191	151, 152		Lederfabrieken	4.2
192	151		Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	3.1
193	152		Schoenenfabrieken	3.1
20	16	-	houtindustrie en vervaardiging artikelen van hout, riet, kurk e.d.	
2010.1	16101		Houtzagerijen	3.2
2010.2	16102	0	Houtconserveringsbedrijven:	
2010.2	16102	1	- met creosootolie	4.1
2010.2	16102	2	- met zoutoplossingen	3.1
202	1621		Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	3.2
203, 204, 205	162	0	Timmerwerfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	3.2
203, 204, 205	162	1	Timmerwerfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m2	3.1
21	17	-	vervaardiging van papier, karton en papier- en kartonwaren	
2111	1711		Vervaardiging van pulp	4.1
2112	1712	0	Papier- en kartonfabrieken:	
2112	1712	1	- p.c. < 3 t/u	3.1
2112	1712	2	- p.c. 3 - 15 t/u	4.1
2112	1712	3	- p.c. >= 15 t/u	4.2
212	172		Papier- en kartonwarenfabrieken	3.2
2121.2	17212	0	Golfkartonfabrieken:	
2121.2	17212	1	- p.c. < 3 t/u	3.2
2121.2	17212	2	- p.c. >= 3 t/u	4.1
22	58	-	uitgeverijen, drukkerijen en reproductie van opgenomen media	
2221	1811		Drukkerijen van dagbladen	3.2
2222	1812		Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	3.2
23	19	-	aardolie-/steenkoloverwerk. ind.	
2320.2	19202	A	Smeeroliën- en vettenfabrieken	3.2
2320.2	19202	B	Recyclingbedrijven voor afgewerkte olie	4.2
2320.2	19202	C	Aardolieproductenfabrieken n.e.g.	4.2
24	20	-	vervaardiging van chemische producten	
2411	2011	0	Vervaardiging van industriële gassen:	
2412	2012		Kleur- en verfstoffenfabrieken	4.1
2413	2012	0	Anorg. chemische grondstoffenfabrieken:	
2413	2012	1	- niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	4.2
2414.1	20141	A0	Organ. chemische grondstoffenfabrieken:	
2414.1	20141	A1	- niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	4.2
2414.1	20141	B0	Methanolfabrieken:	
2414.1	20141	B1	- p.c. < 100.000 t/j	4.1
2414.1	20141	B2	- p.c. >= 100.000 t/j	4.2
2414.2	20149	0	Vetzuren en alkanolenfabrieken (niet synth.):	Z

SBI-code	SBI-code 2008	nr.	omschrijving	cat.	
2414.2	20149	1	- p.c. < 50.000 t/j	4.2	
242	202	0	Landbouwchemicaliënfabrieken:		
243	203		Verf, lak en vernisfabrieken	4.2	
2441	2120	0	Farmaceutische grondstoffenfabrieken:		
2441	2110	1	- p.c. < 1.000 t/j	4.2	
2442	2120	0	Farmaceutische productenfabrieken:		
2442	2120	1	- formulering en afvullen geneesmiddelen	3.1	
2451	2041		ZEEP-, was- en reinigingsmiddelenfabrieken	4.2	
2452	2042		Parfumerie- en cosmeticafabrieken	4.2	
2462	2052	0	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:		
2462	2052	1	- zonder dierlijke grondstoffen	3.2	
2464	205902		Fotochemische productenfabrieken	3.2	
2466	205903	A	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	3.1	
2466	205903	B	Overige chemische productenfabrieken n.e.g.	4.1	
247	2060		Kunstmatige synthetische garen- en vezelfabrieken	4.2	
25	22	-	vervaardiging van producten van rubber en kunststof		
2511	221101		Rubberbandenfabrieken	4.2	
2512	221102	0	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:		
2512	221102	1	- vloeropp. < 100 m2	3.1	
2512	221102	2	- vloeropp. >= 100 m2	4.1	
2513	2219		Rubber-artikelenfabrieken	3.2	
252	222	0	Kunststofverwerkende bedrijven:		
252	222	1	- zonder fenolharsen	4.1	
252	222	2	- met fenolharsen	4.2	
252	222	3	- productie van verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouwmaterialen	3.1	
26	23	-	vervaardiging van glas, aardewerk, cement-, kalk- en gipsproducten		
261	231	0	Glasfabrieken:		
261	231	1	- glas en glasproducten, p.c. < 5.000 t/j	3.2	
261	231	2	- glas en glasproducten, p.c. >= 5.000 t/j	4.2	Z
261	231	3	- glaswol en glasvezels, p.c.< 5.000 t/j	4.2	
2615	231		Glasbewerkingsbedrijven	3.1	
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:		
262, 263	232, 234	2	- vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW	3.2	
264	233	A	Baksteen en baksteenelementenfabrieken	4.1	
264	233	B	Dakpannenfabrieken	4.1	
2651	2351	0	Cementfabrieken:		
2652	235201	0	Kalkfabrieken:		
2652	235201	1	- p.c. < 100.000 t/j	4.1	
2653	235202	0	Gipsfabrieken:		
2653	235202	1	- p.c. < 100.000 t/j	4.1	
2661.1	23611	0	Betonwarenfabrieken:		
2661.1	23611	1	- zonder persen, triltafels en bekistingtrille	4.1	
2661.1	23611	2	- met persen, triltafels of bekistingtrillers, p.c. < 100 t/d	4.2	
2661.2	23612	0	Kalkzandsteenfabrieken:		
2661.2	23612	1	- p.c. < 100.000 t/j	3.2	
2661.2	23612	2	- p.c. >= 100.000 t/j	4.2	Z
2662	2362		Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken	3.2	
2663, 2664	2363, 2364	0	Betonmortelcentrales:		
2663, 2664	2363, 2364	1	- p.c. < 100 t/u	3.2	
2663, 2664	2363, 2364	2	- p.c. >= 100 t/u	4.2	Z
2665, 2666	2365, 2369	0	Vervaardiging van producten van beton,		

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

SBI-code	SBI-code 2008	nr.	omschrijving	cat.	
2851	2561, 3311	8	- emailleren	3.2	
2851	2561, 3311	9	- galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen ed)	3.2	
2852	2562, 3311	1	Overige metaalbewerkende industrie	3.2	
2852	2562, 3311	2	Overige metaalbewerkende industrie, in pandig, p.o. <200m2	3.1	
287	259, 331	A0	Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:		
287	259, 331	A1	- p.o. < 2.000 m2	4.1	
287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.	3.2	
287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; in pandig, p.o. <200 m2	3.1	
29	27, 28, 33	-	vervaardiging van machines en apparaten		
29	27, 28, 33	0	Machine- en apparatenfabrieken incl. reparatie:		
29	27, 28, 33	1	- p.o. < 2.000 m2	3.2	
29	27, 28, 33	2	- p.o. >= 2.000 m2	4.1	
29	28, 33	3	- met proefdraaien verbrandingsmotoren >= 1 MW	4.2	Z
30	26, 28, 33	-	vervaardiging van kantoormachines en computers		
30	26, 28, 33	A	Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie	2	
31	26, 27, 33	-	vervaardiging van over. elektr. machines, apparaten en benodigd.		
311	271, 331		Elektromotoren- en generatorenfabrieken incl. reparatie	4.1	
312	271, 273		Schakel- en installatiemateriaalfabrieken	4.1	
313	273		Elektrische draad- en kabelfabrieken	4.1	
314	272		Accumulatoren- en batterijenfabrieken	3.2	
315	274		Lampenfabrieken	4.2	
32	26, 33	-	vervaardiging van audio-, video-, telecom-apparaten en -benodigd		
321 t/m	261, 263, 264,		Vervaardiging van audio-, video- en	3.1	
323	331		telecom-apparatuur e.d.		
3210	2612		Fabrieken voor gedrukte bedrading	3.1	
33	26, 32, 33	-	vervaardiging van medische en optische apparaten en instrumenten		
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	2	
34	29	-			
34	29		vervaardiging van auto's, aanhangwagens en opleggers		
341	291	0	Autofabrieken en assemblagebedrijven		
341	291	1	- p.o. < 10.000 m2	4.1	
341	291	2	- p.o. >= 10.000 m2	4.2	Z
3420.1	29201		Carrosseriefabrieken	4.1	
3420.2	29202		Aanhangwagen- en opleggerfabrieken	4.1	
343	293		Auto-onderdelenfabrieken	3.2	
35	30	-	vervaardiging van transportmiddelen (excl. auto's, aanhangwagens)		
351	301, 3315	0	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:		
351	301, 3315	1	- houten schepen	3.1	
351	301, 3315	2	- kunststof schepen	3.2	
351	301, 3315	3	- metalen schepen < 25 m	4.1	

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

SBI-code	SBI-code 2008	nr.	omschrijving	cat.
41	36	B1	- < 1 MW	2
41	36	B2	- 1 - 15 MW	3.2
41	36	B3	- >= 15 MW	4.2
45	41, 42, 43	-	bouwnijverheid	
45	41, 42, 43	0	Bouwbedrijven algemeen: b.o. > 2.000 m ²	3.2
45	41, 42, 43	1	- bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m ²	3.1
45	41, 42, 43	2	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m ²	3.1
45	41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m ²	2
50	45, 47	-	handel/reparatie van auto's, motorfietsen; benzineservicestations	
501, 502, 504	451, 452, 454		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	2
501	451		Groothandel in vrachtauto's (incl. import)	3.2
5020.4	45204	A	Autoplaatwerkerijen	3.2
5020.4	45204	C	Autospuitinrichtingen	3.1
51	46	-		
51	46	-	groothandel en handelsbemiddeling	
5121	4621	0	Grth in akkerbouwproducten en veevoeders	3.1
5121	4621	1	Grth in akkerbouwproducten en veevoeders met een verwerkingscapaciteit van 500 ton/uur of meer	4.2
5122	4622		Grth in bloemen en planten	2
5123	4623		Grth in levende dieren	3.2
5124	4624		Grth in huiden, vellen en leder	3.1
5125, 5131	46217, 4631		Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	3.1
5132, 5133	4632, 4633		Grth in vlees, vleeswaren, zuivelproducten, eieren, spijsoeliën	3.1
5134	4634		Grth in dranken	2
5135	4635		Grth in tabaksproducten	2
5136	4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	2
5137	4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	2
5138, 5139	4638, 4639		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	2
514	464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen	2
5148.7	46499	0	Grth in vuurwerk en munitie:	
5148.7	46499	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	2
5148.7	46499	2	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag 10 tot 50 ton	3.1
5148.7	46499	5	- munitie	2
5151.1	46711	0	Grth in vaste brandstoffen:	
5151.1	46711	1	- klein, lokaal verzorgingsgebied	3.1
5151.2	46712	0	Grth in vloeibare en gasvormige brandstoffen:	
5151.2	46712	1	- vloeistoffen, o.c. < 100.000 m ³	4.1
5151.2	46712	3	- tot vloeistof verdichte gassen	4.2
5151.3	46713		Grth minerale olieproducten (excl. brandstoffen)	3.2
5152.1	46721	0	Grth in metaalertsen:	
5152.1	46721	1	- opslag opp. < 2.000 m ²	4.2
5152.2 / .3	46722, 46723		Grth in metalen en -halffabrikaten	3.2
5153	4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen:	
5153	4673	1	- algemeen: b.o. > 2000 m ²	3.1
5153	4673	2	- algemeen: b.o. <= 2000 m ²	2
5153.4	46735	4	zand en grind:	
5153.4	46735	5	- algemeen: b.o. > 200 m ²	3.2
5153.4	46735	6	- algemeen: b.o. <= 200 m ²	2

Z

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

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

Verklaring gebruikte afkortingen

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

Bijlage 2 Staat van bedrijfsactiviteiten wonen-werken

SBI-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

Vaststellingsbesluit 28 september 2011