

Bestemmingsplan
Ruskenveen 2012

versie ontwerp

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding en doel	7
1.2 Begrenzing plangebied.....	7
Hoofdstuk 2 De ruimtelijke - functionele structuur	9
2.1 Ruimtelijke structuur.....	9
2.2 Wonen	15
2.3 Bedrijvigheid.....	16
2.4 Voorzieningen	16
2.5 Verkeer.....	17
2.6 Openbare ruimte.....	19
Hoofdstuk 3 Randvoorwaarden / omgevingsaspecten	21
3.1 Duurzaamheid, energie en leefomgevingskwaliteit	21
3.2 Archeologie.....	22
3.3 Ecologie	24
3.4 Water.....	27
3.5 Milieu	31
Hoofdstuk 4 Juridische toelichting	37
4.1 Algemeen	37
4.2 Geldende bestemmingsplannen en overige regelingen	37
4.3 Toelichting op de artikelen	38
Hoofdstuk 5 Participatie, inspraak en overleg	47
5.1 Participatie	47
5.2 Inspraak.....	47
5.3 Overleg.....	47
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid / exploitatie.....	49
Bijlage 1 Cultuurwaardenkaart	51
Regels	53
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	55
Artikel 1 Begrippen	55
Artikel 2 Wijze van meten.....	64
Artikel 3 Uitmetingsverschillen	65
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	67
Artikel 4 Bedrijf	67
Artikel 5 Bedrijventerrein	69
Artikel 6 Bedrijventerrein 1	72
Artikel 7 Bedrijventerrein 2	74
Artikel 8 Gemengd	76
Artikel 9 Gemengd 1	78
Artikel 10 Gemengd - 2.....	80
Artikel 11 Groen.....	82
Artikel 12 Recreatie.....	84
Artikel 13 Sport.....	85
Artikel 14 Verkeer.....	87
Artikel 15 Verkeer - Railverkeer.....	88

Artikel 16	Water.....	89
Artikel 17	Wonen.....	90
Artikel 18	Wonen - 1.....	94
Artikel 19	Leiding - Gas.....	98
Artikel 20	Leiding - Hoogspanningsverbinding.....	100
Artikel 21	Waarde - Archeologie 1.....	101
Artikel 22	Waarde - Archeologie 2.....	103
Artikel 23	Waterstaat - Waterkering.....	105
Hoofdstuk 3	Algemene regels.....	106
Artikel 24	Anti-dubbeltelbepaling.....	106
Artikel 25	Algemene gebruiksregels.....	107
Artikel 26	Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening.....	108
Artikel 27	Bijzondere aanduidingsregels.....	109
Artikel 28	Algemene afwijkingsbevoegdheid.....	110
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels.....	111
Artikel 29	Overgangsrecht.....	111
Artikel 30	Slotregel.....	112
Bijlagen.....		113
Bijlage 1	Staat van bedrijfsactiviteiten.....	115
Bijlage 2	Staat van bedrijfsactiviteiten wonen-werken.....	127

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Het voorliggende bestemmingsplan “Ruskenveen 2012” is opgesteld naar aanleiding van het actualiseringstraject van bestemmingsplannen van de gemeente Groningen. Dit traject is in 2006 ingezet en moet er toe leiden dat in 2013 het hele grondgebied van de gemeente Groningen is voorzien van actuele bestemmingsplannen. In hoofdstuk 4.2 wordt aangegeven welke bestemmingsplannen (gedeeltelijk) worden herzien door voorliggend bestemmingsplan.

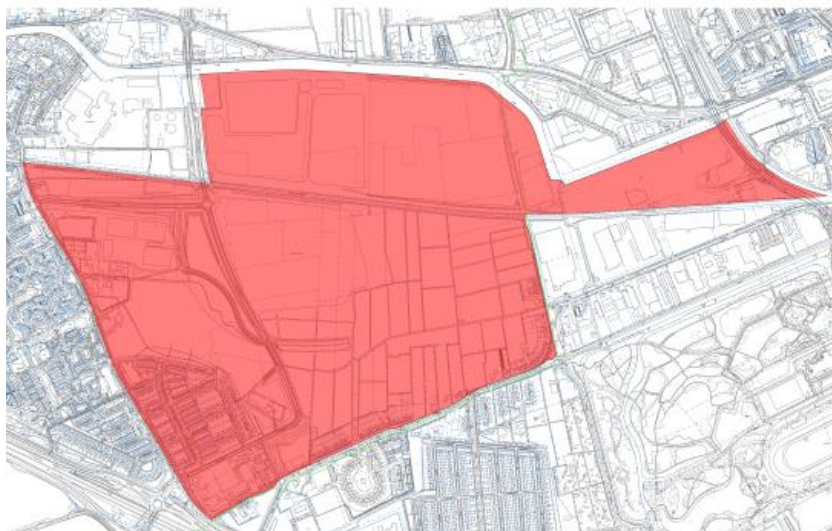
Het vigerende bestemmingsplan Ruskenveen uit 1998 is indertijd opgesteld in het kader van de bouw van de nieuwbouwwijk Ruskenveen, die in de uitbreidingsbehoefte van Hoogkerk voorzag. Ook bood het bestemmingsplan ruimte voor bedrijven, centrumvoorzieningen, groen en de ontwikkeling van een recreatiegebied. Voor de nieuwbouwwijk en bedrijfslocaties werden globale bestemmingsvlakken gehanteerd. Nu de woonwijk, de bedrijfslocaties en de bijbehorende omgeving (grotendeels) zijn gerealiseerd, kan een nieuw en meer gedetailleerd bestemmingsplan worden opgesteld. Binnen het voorliggende plan zijn tevens enkele aangrenzende gebieden opgenomen, die buiten het bestemmingsplan uit 1998 vielen.

Bestemmingsplan “Ruskenveen 2012” is een zogeheten conserverend plan waarin is uitgegaan van het beheren van de bestaande situatie. In voorliggend bestemmingsplan zijn dan ook geen ontwikkelingen opgenomen. Wel is rekening gehouden met reeds vergunde bouwprojecten. In de volgende hoofdstukken is de juridisch-planologische regeling voor het plangebied nader gemotiveerd.

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied van bestemmingsplan Ruskenveen 2012 ligt ten zuidwesten van de stad Groningen en ten oosten van Hoogkerk. Het plangebied wordt doorsneden door de spoorlijn Groningen - Leeuwarden. De gronden ten zuiden van de spoorlijn vielen binnen het plangebied van bestemmingsplan Ruskenveen uit 1999. Dit deel wordt begrensd door de Zuiderweg en de Peizerweg die over gaat in de Campinglaan. Ten noorden van de spoorlijn liggen een aantal gebieden die voorheen in gebruik waren van de Suikerunie. Dit gebied wordt begrensd door de Johan van Zwedenlaan, het Hoendiep en de ringweg (N370), en is in voorliggend bestemmingsplan opgenomen.

In onderstaande afbeelding wordt het plangebied van bestemmingsplan “Ruskenveen 2012” weergegeven.



Hoofdstuk 2 De ruimtelijke - functionele structuur

2.1 Ruimtelijke structuur

2.1.1 Ontstaansgeschiedenis

In de 11^{de} eeuw werd het uitgestrekte veengebied ten zuidwesten van de stad voor het eerst in cultuur gebracht: turfwinning en akkerbouw. Dat laatste ging gepaard met het graven van ontwateringssloten en het afbranden van veen. Rond 1200 werd door stormvloed het veen met bewoning weggeslagen en een laag zware klei afgezet. Deze kleigronden werden vanaf 1200 in cultuur gebracht: er werden oost-west georiënteerde afwateringssloten gegraven, die uitmondden in een gegraven tochtsloot er haaks op. Deze sloot kwam uit bij Dorkwerd in het noorden en waterde via de bovenloop van het Eelderdiepje af in de samengevloeiende Hunze en Drentse A. De afwateringssloten vormden tevens de verkaveling van de aldus ontstane weilanden, de stadse hamrikken. Naast sloten vormde de lage dijk waarop nu de Paterswoldseweg ligt, en de Peizerweg de indeling van dit gebied sinds het einde van de Middeleeuwen.

In de zestiende eeuw werd ten behoeve van militaire doeleinden een vaarweg van Groningen naar Friesland gegraven, die in de 17^{de} eeuw door de provincie wordt vergraven tot het Hoendiep. Dit diep eindigde vlak buiten de stadsgracht. In westelijke richting liep door het gebied de Drentsche Laan als verbinding met noordwest Drenthe en zuidoost Friesland. Met de Hoornsche Dijk vormden zij van oudsher de belangrijkste uitvals- en toegangswegen van en naar het zuidwesten van de stad. Op de provinciekaart van Beckeringh (1781) staat de Drentsche Laan al aangegeven. Zij loopt evenwijdig en ten zuiden van het Hoendiep in zuidwestelijke richting.

Tussen 1883 - 1885 werd de Drentsche Laan veranderd in een nieuwe, minder bochtige klinkerweg, de Peizerweg.

In 1866 werd de spoorlijn Groningen-Leeuwarden aangelegd die ten noorden van het plangebied loopt.

In 1913 werd evenwijdig aan deze spoorlijn een apart spoor aangelegd voor de stoomtram Groningen-Drachten. Vanaf het punt waar de spoorlijn de Peizerweg kruiste, liep het tramspoor verder langs de noordzijde van de Peizerweg in westelijke richting. De lijn werd in 1948 opgeheven.

Bewoning

Het gebied is lange tijd leeg gebleven en is dat voor een groot deel nog. Op de kadastrale minuut van circa 1832 staat in het plangebied en ook langs de Peizerweg vrijwel geen bebouwing opgetekend. Er is slechts sprake van enkele boerenplaatsen midden in het land ter hoogte van de huidige H.J.

Melgersstraat en ten westen van de Johan van Zwedenlaan en twee boerenplaatsen aan de oostzijde van de Zuiderweg. In de loop van de tijd ontwikkelde zich in de periode 1915-1930 langs het westelijke deel aan de noordzijde van de Peizerweg lintbebouwing tussen enkele boerderijen. De bebouwing van dit lint bestaat uit sobere, vrijstaande arbeiderswoningen op lange diepe percelen haaks op de Peizerweg. Op een enkele plaats is geen bebouwing aanwezig en wordt zicht geboden op het achterliggende open gebied. Aan de zuidkant van de Peizerweg (valt buiten het plangebied) komt verspreid nog enkele bebouwing voor die ooit ook onderdeel heeft uitgemaakt van een vroeger bebouwingslint.



Kadastrale minuut van circa 1832 met een deel van het plangebied. Onder loopt de Peizerweg en links is een deel van de nieuwbouw van Hoogkerk te zien.

Nog een andere strook lintbebouwing ontwikkelde zich in de jaren '30 aan het oostelijke deel van de Peizerweg richting de stad, op de plaats waar deze een grote bocht maakt en vlak achter het Stadspark gelegen, bestaande uit luxere vrijstaande enkele en dubbele woonhuizen. Voor de woningen lopen nog restanten van bermsloten met groenstroken en de meeste woningen hebben groene voortuinen. De voortuinen van het westelijke lint zijn in de afgelopen jaren steeds meer verhard.

Industriële ontwikkeling, de Friesch- Groningsche Coöperatieve Beetwortelsuikerfabriek

In 1914 werd op een groot terrein ten westen van de stad Groningen de 'Friesch-Groningsche Coöperatieve Beetwortelsuikerfabriek' opgericht. Het terrein was strategisch gelegen aan en ten zuiden van het Hoendiep en de spoorlijn Leeuwarden-Groningen. Na de Tweede Wereld werd het fabriekscomplex vele malen gemoderniseerd en uitgebreid. De fabriek zou uitgroeien tot een van de grootste en modernste suikerfabrieken in Nederland. Uit de door bomen omzoomde toegangsweg naar deze fabriek ontstond later de Van Heemskerckstraat (Zeeheldenbuurt). Halverwege de toegangsweg werd in 1915 een directeursvilla gebouwd.

Tot begin jaren vijftig van de vorige eeuw geschiedde de aanvoer van de bieten nog voor een belangrijk deel over het water (Hoendiep) en via het spoor. De fabriek was via eigen fabrieksspoorlijnen aangesloten op de spoorweg Groningen-Leeuwarden. Ten westen van het eigenlijke fabrieksterrein werden grote vloeivelden aangelegd; deze werden gebruikt als bezinkbassins waarin afvalwater werd gepompt. Het terrein beslaat zo'n 124 hectare en wordt begrensd door het Hoendiep in het noorden, de spoorlijn Groningen-Leeuwarden in het zuiden en de huidige Johan van Zwedenlaan in het westen, vlak bij Hoogkerk. Door een aanpassing van het suikermarktbeleid door de Europese Unie waarbij het suikerbietenquotum werd verlaagd, besloot Cosun (daarvoor Suikerunie) in januari 2008 tot onmiddellijke sluiting van de fabriek. Slechts de oude schoorsteen, het suikerdepot en het zeefgebouw mochten blijven staan; de rest werd gesloopt. De grond werd aangekocht door de gemeente Groningen.

Cultuurhistorisch belangrijke structuren, objecten en gebouwen

- De Peizerweg (voorheen Drentsche Laan), een van de westelijke uitvalswegen van de stad Groningen, is sinds de aanleg ervan nauwelijks van route gewijzigd. Nabij het historische knooppunt (bij Peizerweg 172) gaat de weg over in de Zuiderweg.
- Het open en groene karakter van het weidegebied ten noorden van de Peizerweg

- Het Suikerunieterrein, als herinnering aan de suikerproductie die hier bijna 100 jaar lang heeft plaatsgevonden met de bewaard gebleven en karakteristieke fabrieksonderdelen zoals de oude schoorsteen en het suikerdepot en zeefgebouw (1914 en 1921)
- Het bebouwingslint aan het westelijke deel van de Peizerweg op smalle en zeer diepe percelen
- Het bebouwingslint in het oostelijke deel van de Peizerweg nabij de bocht met karakteristieke bebouwing uit de Interbellum-periode en groene voortuinen met bermsloten. Gevarieerde kapvormen en baksteenmateriaal.



Paars = "Waarde - Archeologie 1"(twee boerenplaatsen), oranje = "Waarde - Archeologie 2", rood = archeologisch gemeentelijk monument

Beeldbepalende panden:

- Zuiderweg 72, historische boerenplaats met vml. boerderij 'Bangeweer' en waardevol, deels omgracht erf met oude boombeplanting.
- Johan van Zwedenlaan 2, historische boerenplaats met vml. boerderij en waardevol erf.
- Peizerweg 230, kop-ropboerderij, circa 1910.
- Peizerweg 262, komp-ropboerderij met stookhut, circa 1915.
- Zuiderweg 78-80, Schoolgebouw met onderwijzerswoning uit de Interbellum-periode (1927), nu peuterspeelzaal
- Van Heemskerckstraat, suikerunieterrein: de oude schoorsteen uit 1914, het suikerdepot en zeefgebouw uit 1914/1921.

2.1.2 De (huidige) ruimtelijk - functionele structuur

Algemeen

Het plangebied van bestemmingsplan Ruskenveen 2012 bestaat ruimtelijk gezien uit een aantal sterk verschillende onderdelen:

- de woonwijk Ruskenveen in het zuidwesten van het plangebied;
- het woongebied aan de Peizerweg en een deel van de Zuiderweg;
- de recreatieplas direct ten noorden van woonwijk Ruskenveen.

- een aantal voorzieningen en kantoren aan De Verbetering, ten noorden van de woonwijk Ruskenveen;
- een kantoorlocatie aan de Zuiderweg, ten zuiden van de Johan van Zwedenlaan;
- een sportcomplex in het noordwesten van het plangebied;
- braakliggende terreinen: in het westen direct ten zuiden van de spoorlijn, en in het oosten het terrein waar voorheen de suikerfabriek was gevestigd;
- het centrale deel van het plangebied bestaat uit (voormalige) vloeivelden, grondberging en agrarische gronden in polder De Verbetering.
- specifieke functies van kleinere omvang zijn de woonwagenaanleggen aan de Peizerweg en Campinglaan en de kantoorboerderij (Johan van Zwedenlaan 2).

De indeling van het plangebied hangt in grote mate samen met deze specifieke vormen van landgebruik. Verder is de noord-zuidroute, die wordt gevormd door de Johan van Zwedenlaan, een belangrijk structurend element in het plangebied. Deze weg loopt vanaf De Held in zuidelijke richting over het spoor en maakt bij de boerderij (Johan van Zwedenlaan 2) een knik naar het zuidwesten. De weg sluit aan op de A7. Hiermee fungeert de weg als belangrijkste ontsluiting van zowel Ruskenveen als De Held. De meest dynamische functies zijn gebundeld tussen de Johan van Zwedenlaan en de Zuiderweg, terwijl de grondberging, vloeivelden en het agrarische gebied ten oosten van de Johan van Zwedenlaan liggen. Van oost naar west wordt het plangebied doorsneden door de spoorlijn Groningen-Leeuwarden.

In het vervolg van dit hoofdstuk paragrafen is dieper op de hierboven genoemde delen van het plangebied ingegaan.

Woonwijk Ruskenveen

De woonwijk Ruskenveen is stedenbouwkundig gezien een uitbreiding van Hoogkerk-Zuid en bedoeld om in de uitbreidingsbehoefte van Hoogkerk te voorzien. De woonwijk heeft een groen karakter, waarbij de woningen op relatief ruime kavels staan. De wijk bestaat uit grondgebonden woningen, met uitzondering van het woonzorggebouw in het uiterste noordwesten van de wijk. In het stelsel van wegen is een duidelijke rangorde gemaakt door te variëren met straatbreedte en beplanting. De belangrijkste ontsluitingen zijn de Johan Faberlaan en de Daniël Ruynemanlaan. Deze straten vormen een assenkruis in noordzuid en oostwest richting. De Johan Dijkstraweg vormt de ontsluiting voor de buitenste ring woningen van de wijk.

De Johan Faberlaan kent binnen de woonwijk het breedste profiel. Aan beide zijden van deze weg is boombeplanting aanwezig en zijn parkeerplaatsen gesitueerd. De Daniël Ruynemanlaan is een andere ontsluiting vanaf de Zuiderweg. Deze weg wordt begeleid door een groenstrook met boombeplanting, en eindigt bij het groene plein aan de recreatieplas. De Johan Dijkstralaan loopt vanaf de Zuiderweg in oostelijke richting, langs de noordrand van de woonbebouwing, en buigt af in zuidelijke richting om vervolgens aan te sluiten op de Johan van Zwedenlaan. Aan een deel van de weg zijn parkeerplaatsen aanwezig en aan één zijde ligt een groenstrook met boombeplanting.

De wijk is op te delen in drie zones, een westzone, een middenzone en een oostzone.

De westzone betreft het gebied tussen de Zuiderweg en de Johan Faberlaan. Aan de Johan Faberlaan staan rijwoningen gebouwd in drie lagen met lessenaarskap. De woningen staan over de gehele lengte van de weg evenwijdig aan de straat. Op deze manier vormen de woningen een wand die een begeleiding vormt van de hoofdas. Tussen deze woningen en de Zuiderweg bevinden zich dwarsstraten met twee-onder-één-kap woningen op smalle, diepe kavels. De woningen zijn gericht naar de straat en gebouwd in twee lagen met flauwe kap. De nokrichting is dwars op de weg. Enkele woningen die naast de Zuiderweg zijn gesitueerd hebben een klein accent in de vorm van een dakopbouw.

In de noordelijke punt van deze zone staat een woon-zorgcomplex. Het gebouw bestaat uit een deel met vier en een deel met drie woonlagen. Deze maatvoering zorgt, gezamenlijk met het open veld ten noorden van het gebouw, voor een duidelijke markering op deze hoek van de woonwijk. Tevens vormt het gebouw de overgang naar de hoogbouw aan de westzijde van de Zuiderweg. Tussen de woonwijk en de Zuiderweg ligt een groenstrook waarin een smal pad is gelegen.

De middenzone is het gebied tussen de Johan Faberlaan en de Johan Dijkstralaan. Net als aan de westzijde, staan aan de oostzijde van de Johan Faberlaan rijwoningen. Deze zijn echter dwars op de hoofdas geplaatst. In totaal staan aan de dwarsstraten van de Johan Faberlaan 10 blokken rijwoningen. De vorm van de woningen varieert; er zijn blokken met woningen gebouwd in twee lagen met flauwe kap, in twee lagen met lessenaarskap en in twee lagen met platdak en dakopbouw. Ten oosten van deze rijwoningen twee-onder-één-kap woningen op diepe kavels. De woningen bestaan uit twee bouwlagen en hebben diverse kapvormen en een nokrichting parallel aan of dwars op de weg. De zones met rijwoningen en twee-onder-één-kap woningen worden van elkaar gescheiden door een groenstrook met fietspad. Deze loopt parallel aan de Johan Faberlaan.

Ten slotte is er de oostelijke zone, deze omvat het deel van de wijk ten oosten van de Johan Dijkstralaan. In deze zone staan twee-onder-één-kap woningen. De woningen zijn opgesteld in twee rijen en zijn gericht naar het westen. De eerste rij is gericht naar de Johan Dijkstralaan. Deze woningen zijn uitgevoerd in een laag met steile kap waarvan de nokrichting parallel aan de straat is. De tweede rij woningen wordt ontsloten door zijstraten van de Hein Leemhuisstraat en de Willem Valkstraat. Hier staan zowel woningen gebouwd in één laag met (steile) kap als woningen gebouwd in twee lagen met (flauwe) kap. De woningen hebben een achtertuin aan het water. In het verlengde van de Hein Leemhuisstraat ligt een voetpad dat via een brug aansluit op de Johan van Zwedenlaan. De nokrichting is parallel aan de straat. In het uiterste noorden van de oostelijke zone staan vier twee-onder-één-kap woningen gericht naar de Daniël Ruynamalaan. Ze hebben afwijkende kapvormen in vergelijking met de andere woningen in de wijk. De woningen zijn gebouwd in één of twee lagen met bewoonbare kap en de nokrichting is haaks op de straat. De woningen staan aan het groene plein en vormen een duidelijk accent op de kop van dit oostelijke blok.

De randen van de woonwijk zijn op verschillende manieren ingericht. Ten noorden van de wijk ligt een relatief breed groengebied met wandelpad, deze vormt tevens de oever van de recreatieplas. De westelijke rand, langs de Zuiderweg, bestaat uit een strook openbaar groen met een voetpad, sloot en bomenrij. Langs de zuidelijke rand ligt een brede sloot in een groenstrook waarvan het oostelijke deel van de oever privé is en het westelijke deel de functie van openbaar groen heeft. Langs de oostelijke rand van de wijk ligt het water van de recreatieplas en een de sloot die daarmee in verbinding staat. De gehele oever aan deze zijde van de woonwijk bestaat uit achtertuinen.

Woongebied Peizerweg - Zuiderweg

Langs de Peizerweg en de Zuiderweg komt lintbebouwing voor. De lintbebouwing wordt incidenteel onderbroken door open ruimten, waardoor doorzichten naar het achterliggende landschap ontstaan. De lintbebouwing heeft hoofdzakelijk een woonfunctie. Op enkele plaatsen komen ook bedrijven (aan huis) voor.

Aan de Peizerweg bestaat de bebouwing uit vrijstaande en dubbele woningen, veelal gesitueerd op smalle diepe kavels. De meeste woningen staan in de rooilijn en zijn gebouwd in één laag met kap. Op verschillende plaatsen in het lint staat voormalige agrarische bebouwing. Deze gebouwen hebben nu hoofdzakelijk een woonfunctie, slechts in een enkel geval is sprake van kleinschalige agrarische (hobby)activiteit. Tegenover het woonwagencentrum "De Kring" komen echter ook enkele dubbele woningen in twee lagen met platte afdekking voor. Opvallend in dit gedeelte van het lint is de geringe onderlinge afstand tussen de woningen, dit is soms niet meer dan een brandgang. Hierdoor krijgt dit deel een wat meer stedelijke verschijningsvorm. Waar de Peizerweg een bocht maakt in noordelijke richting staan een aantal jaren '30 woningen, zowel vrijstaande als twee-onder-één-kap woningen. Verder naar het noorden gaat de Peizerweg over in de Campinglaan. Hier staan nog enkele vrijstaande woningen en is een woonwagenterrein gesitueerd. Dit laatste deel van de Peizerweg en de Campinglaan betreft een doodlopende weg met een smaller profiel dan de rest van de Peizerweg. De bebouwing langs het oostelijk deel van de Peizerweg en langs de Zuiderweg is minder dicht, de woningen staan op bredere kavels dan aan de rest van de Peizerweg. Aan de Zuiderweg is een hofje van geschakelde woningen gesitueerd, het betreft een voormalig woonwagencentrum. De overige woningen aan dit deel van de Zuiderweg zijn vrijstaand en zijn gebouwd in één laag met steile kap.

Recreatiegebied

Ten noorden van de woonwijk Ruskenveen ligt een recreatiegebied. Het gebied bestaat uit een plas met oevers die voor het grootste deel openbaar toegankelijk zijn. De noordoostelijke oever bestaat uit een strandje. In dit gebied ligt ook het fietspad “De Verbetering” dat de verbinding vormt tussen Hoogkerk en de Johan van Zwedenlaan. In het bestemmingsplan is rekening gehouden met het doortrekken van dit fietspad door de polder “De Verbetering” richting stad. De zuidoostelijke oever bestaat uit openbaar groen in de vorm van een grasveld met wandelpad en twee steigers. Dit groen heeft ook een recreatieve functie voor de wijk Ruskenveen.

De ruimte tussen de recreatieplas en de Zuiderweg is een onbebouwd veld. Het heeft een openbaar karakter en dient als speel- en ligweide bij de recreatieplas. Het reliëf dat in dit veld voorkomt dient ook te worden gehandhaafd vanwege de cultuurhistorische waarde.

Direct ten noorden van dit veld ligt een boerderij, waarin een restaurant is gevestigd (Zuiderweg 72), die samen met het bijbehorende erf een waardevol element vormt vanuit cultuurhistorisch oogpunt. Uitgangspunt is dat het erf van de boerderij, met bijbehorende erfbeplanting en sloten, in oorspronkelijke staat bewaard blijft. Door deze open ruimte tussen de woonwijk en de boerderij ontstaat een royaal doorzicht vanaf de Zuiderweg naar de achterliggende waterplas en de skyline van de stad.

Voorzieningen en bedrijfslocaties

In het gebied rond de straat De Verbetering, een aftakking van de Zuiderweg, komen zowel maatschappelijke als dienstverlenende functies voor. In het gebied staat een multifunctioneel gebouw waarin onder meer een sporthal, vensterschool, kinderdagverblijf en het dorps huis zijn gevestigd. Het gebouw is oorspronkelijk gebouwd als sporthal en is in de loop van de tijd uitgebreid om aan verschillende functies onderdak te bieden. Vanaf de kruising van de Zuiderweg en De Verbetering is het gedeelte waarin de kinderopvang is gehuisvest goed zichtbaar. Dit deel is, in tegenstelling tot de rest van het gebouw, gebouwd in één bouwlaag en heeft bovendien een contrasterende ronde vorm. Het speelplein is aan de voorzijde van het gebouw gelegen en is van de straat gescheiden door heggen. De rest van de vensterschool is gebouwd in twee lagen waarbij de gevels zijn bekleed met aluminium golfplaat. De sporthal ligt aan de achterzijde van het complex en is het hoogste deel van het gebouw.

Verder komen aan de Verbetering dienstverlenende en maatschappelijke functies voor zoals het kantoor van woningbouwcorporatie Steelande (voormalig Woonstade), een kinderdagverblijf, een tandartsenpraktijk en een gebouw van gemeentewerken. De gebouwen bestaan uit twee lagen zonder kap. Aan deze straat wordt in de nabije toekomst een school gerealiseerd.

Een ander gebied waar bedrijven voorkomen is het gebied direct te zuiden van de woonwijk Ruskenveen, tussen de Zuiderweg en Johan van Zwedenlaan. Het meest westelijke deel dat tegen de Zuiderweg is gelegen, is direct zichtbaar vanaf de A7 en de Zuiderweg. Hier staan bedrijfsgebouwen met een relatief groot volume. Deze sluiten daarmee aan bij de kantoorgebouwen aan de Eemsgolaan. De voorgevels van de gebouwen zijn gericht naar de Zuiderweg en Johan van Zwedenlaan, en de ontsluiting vindt ook plaats door deze wegen. De parkeerruimte is gesitueerd achter de kantoren. Verderop aan de Johan van Zwedenlaan staan een aantal woon-werkcombinaties. De bebouwing is gericht naar de Johan van Zwedenlaan en heeft een individueel karakter door verschillen in bouwhoogte, kapvorm en voorgevelplaatsing ten opzichte van de straat.

Verder zijn er nog een aantal kleinschaliger locaties in het plangebied waar bedrijven zijn gevestigd, bijvoorbeeld in de boerderij direct ten oosten van de woonwijk Ruskenveen (Johan van Zwedenlaan 2).

Sportpark Hoogkerk

Tussen de Verbetering en de weg Bangeweer, die de Zuiderweg met de Johan van Zwedenlaan verbindt, ligt het sportcomplex. Dit bestaat uit een aantal sportvelden, een ijsbaan, een tennisbaan. De sporthal, die deel uitmaakt van het gebouw van de vensterschool, grenst aan dit terrein. Verder bestaat de bebouwing op het sportterrein enkel uit het clubgebouw van de voetbalverenigingen VV Hoogkerk en CSVH. Het gebouw is bestaand uit twee lagen, waarvan de bovenste dienst doet als kantine. Het parkeren vindt plaats langs een zijstraat van Bangeweer

Spoorlijn Groningen - Leeuwarden

Er zal een spoorverbreding worden gerealiseerd van de spoorlijn Groningen-Leeuwarden, waarbij eventueel een station wordt aangelegd in Hoogkerk. Het station en de verdubbeling van de spoorlijn was reeds in bestemmingsplan Ruskenveen (1998) per direct recht opgenomen.

Grondbergingssterrein en vloeivelden

Ten noorden en ten zuiden van de spoorlijn Groningen – Leeuwarden liggen gronden die werden gebruikt door de Suikerunie. De gronden ten noorden van de spoorlijn zijn ingericht als vloeivelden. De gronden ten zuiden van het spoor en het zuidelijk deel is in gebruik als grondbergingssterrein. In het gronddepot ligt grond dat is vrijgekomen bij de verwerking van suikerbieten. De berging is omzoomd met een bedijking van 5 meter hoog. De ontsluiting van de terreinen vindt plaats via de Johan van Zwedenlaan. Met uitzondering van de bedijking zelf zijn het open gebieden. Aan de randen groeien lage struiken en groen door verruiging. Verder staat in dit gebied geen bebouwing.

Suikerunieterrein

Ten noorden van de spoorlijn, tussen de ring (N370) en de gronden die zijn ingericht als vloeivelden, ligt het terrein waar in het verleden de suikerfabriek heeft gestaan. Het gebied wordt vanaf de ring ontsloten door de Van Heemskerckstraat. Aan de westzijde wordt het terrein ontsloten door een onverharde weg die het terrein verbindt met de vloeivelden. De suikerfabriek is voor het overgrote deel gesloopt. Op het open terrein staan nu enkel het monumentale deel van de oude suikerfabriek en een schoorsteen.

Agrarisch gebied / groen

Het gebied ten noorden van de lintbebouwing langs de Peizerweg bestaat uit open landschap met een gedeeltelijk agrarisch karakter. Het gebied bestaat uit open graslanden met een noord-zuid gerichte verkaveling. Door het midden van de polder loopt een afwateringssloot in oost-west richting. In dit gebied wordt het fietspad aangelegd dat de verbinding vormt tussen de Hoogkerk en de stad. Het toekomstige fietspad ligt in het verlengde van het bestaande fietspad vanaf de Verbetering en sluit in de oosten aan op de Peizerweg.

Ontwikkelingen

Aan de Verbetering 5 wordt de Wingerd, een school voor leerlingen met een verstandelijke beperking in de leeftijdscategorie 4 - 20, gerealiseerd. Hiervoor is reeds een omgevingsvergunning verleend.

Mogelijk zullen in de toekomst de volgende ontwikkelingen een rol gaan spelen. Hiervoor wordt dan, indien nodig, een apart bestemmingsplan gemaakt of een projectbesluit genomen.

- Door de polder De Verbetering wordt in de toekomst een fietspad aangelegd. Voor dit fietspad was reeds in bestemmingsplan Ruskenveen (1998) een tracé opgenomen met wijzigingsbevoegdheid. Omdat in 2012 is gebleken dat er onvoldoende financiële middelen beschikbaar zijn om dit te realiseren en de exacte locatie van het tracé nog niet bekend zijn, zal dit tracé vooralsnog niet als bestemming Verkeer in voorliggend bestemmingsplan worden overgenomen. Wel is en was per direct recht toegestaan een fietspad aan te leggen in de bestemming Groen.
- Voor de Suikerunieterreinen, gronddepot en vloeivelden zijn momenteel geen concrete plannen, maar wel diverse initiatieven. De projectgroep Suikerunie houdt zich bezig met de toekomstige invulling van de terreinen.

2.2 Wonen

In Hoogkerk Zuid is in 2002 de uitbreidingswijk Ruskenveen voltooid. Hier zijn vanaf 1998 388 woningen gerealiseerd waarvan 70 in de sociale huursector.

Daarmee is een aantrekkelijke gezinswijk ontstaan met een breed woningaanbod.

De wijk wordt gekenmerkt door de overwegend ruime verkaveling (82% grondgebonden woningen) en de openheid buitenom de wijk. Door de gunstige ligging, de nabijheid van recreatieve voorzieningen en de goede ontsluiting is het een gewilde plek om te wonen. De eerste bewoners waren voor een aanzienlijk deel buiten Hoogkerk wonende, geboren Hoogkerkers die terugkeerden. De doorstroming uit Hoogkerk was beperkt. In Ruskenveen woonden op 1 januari 2011 1026 personen in huishoudens waarvan 46% met kinderen. De verwachting is dat dit aantal de komende jaren zal dalen door het zelfstandig worden van de jongeren.

Aan de noordzijde van de wijk is een woonzorgcomplex voor senioren gerealiseerd. Dit complex Ruskenborg genaamd biedt naast een gezondheidscentrum ruimte aan 50 huur- en 15 koopappartementen.

Voor senioren zijn er dus passende voorzieningen en wordt het zorgaanbod geleverd door het nabijgelegen woonzorgcentrum Gabriël.

Ten aanzien van het wonen zijn voor Ruskenveen geen nieuwe ontwikkelingen voorzien en kan het bestemmingsplan de huidige structuur vastleggen.

De Peizerweg vormt de oudste verbindingsweg in het gebied, begeleid door lintbebouwing met veelal geclusterd gesitueerde vrijstaande en dubbele woningen waartussen een enkel bedrijfje is gelegen.

2.3 Bedrijvigheid

In het plangebied zijn een aantal bedrijventerreinen aanwezig.

In het noordoosten van het plangebied, iets voorbij de lintbebouwing in de bocht van de Peizerweg bevindt zich een gebied, dat de bestemming bedrijventerrein had en heeft. Dit terrein, eigendom van de gemeente Groningen, is verhuurd aan de Stichting Bangeweer, die zich het stimuleren van kleinschalige bedrijvigheid vanuit ter plaatse gestalde woonwagens op het gebied van theater, kunstnijverheid, beeldende kunsten, muziek en ambachten ten doel stelt.

Dan is er een niet onaanzienlijk deel van het gebied ingeruimd voor grondberging. Op deze gronden werd in het verleden bietengrond gebergd. Omdat de Suikerunie zijn bedrijfsactiviteiten aan de Peizerweg is gestopt en de grond heeft verkocht aan de gemeente Groningen, liggen deze gronden nu braak. Omdat de komende jaren geen nieuwe ontwikkelingen zijn gepland op het voormalige Suikerunieterrein en de omliggende grondberging, zijn deze gronden in het kader van de actualisering als bestaand bestemd, dat wil zeggen als bedrijventerrein. Te zijner tijd, als er een nieuwe bestemming is gevonden voor deze gronden, kan dit in een nieuw bestemmingsplan worden vastgelegd.

Op de langere termijn speelt de ontwikkeling van een bedrijfszone langs het spoor, in combinatie met de bouw van een voorstadstation. Een en ander hangt af van de geplande spoorlijn Groningen-Heerenveen. In het oude bestemmingsplan was reeds voorzien hierin en dit wordt overgenomen in onderhavig bestemmingsplan.

Aan de Johan van Zwedenlaan is in het oude bestemmingsplan een bedrijventerreintje gesitueerd waar een paar bedrijven, waaronder het bedrijf Bio-Intermediair gevestigd zijn. Dit deel wordt opnieuw als bedrijventerrein bestemd. Het oostelijke deel van dit bedrijventerrein is in de loop der tijd ingevuld met werken-wonen. In het oude bestemmingsplan mocht zich hier een bedrijf of kantoor vestigen met een bedrijfswoning. Op alle kavels is een bedrijfswoning aanwezig. De bestaande situatie zal vastgelegd worden in het bestemmingsplan als specifieke vorm van bedrijf - woonwerkcombinatie.

2.4 Voorzieningen

Ten zuiden van en aansluitend bij de sporthal aan de Zuiderweg is een concentratie van voorzieningen ontstaan. Het sportcomplex is in de loop der tijd verder uitgebreid. Zo zijn er sportvelden en een ijsbaan gerealiseerd.

Aan de Verbetering zijn een aantal sociaal-maatschappelijke voorzieningen gerealiseerd, zoals een kinderdagopvang, een diergeneeskundige centrum en een tandartsenpraktijk. Ook heeft stadsbeheer van de gemeente Groningen hier een wijkvestiging. Verder heeft een woningstichting hier een onderkomen. In de nabije toekomst wordt hier eveneens een school voor leerlingen met een verstandelijke beperking gerealiseerd.

2.5 Verkeer

Verkeersstructuur

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 tussengebieden is een zo aangenaam en veiliger woon- en leefklimaat het doel.

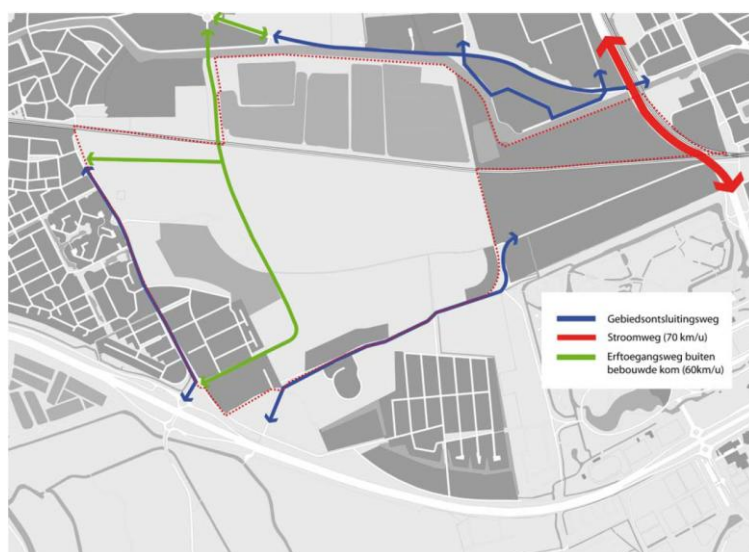
In het kader van het landelijke concept “Duurzaam Veilig” zijn in de gemeentelijke nota “Kalm aan en rap een beetje” alle wegen in de gemeente Groningen onderverdeeld in een drietal categorieën, te weten stroomwegen (ringwegen), gebiedsontsluitingswegen (50 km/u) waar stromen centraal staat en erftoegangswegen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

Auto

Het gebied wordt aan de oostzijde ontsloten via de Laan 1940 – 1945 (N370) die verder naar het zuiden aansluit op de Weg der Verenigde Naties (A7/N7). Het water Hoendiep vormt de begrenzing in de noordzijde. Aan de westzijde vormt de route Johan van Zwedenlaan, Bangeweer en Zuiderweg de ontsluiting. De ontsluiting aan de zuidzijde wordt gevormd door de Peizerweg. De spoorlijn Groningen – Leeuwarden vormt hier ook een deel van de begrenzing.

In het plangebied is de Zuiderweg aangewezen als gebiedsontsluitingsweg. De Johan van Zwedenlaan en Bangeweer zijn erftoegangswegen buiten de bebouwde kom (60 km/uur). De Laan 1940 – 1945 is onderdeel van de ringstructuur van Groningen en is gecategoriseerd als stroomweg (70 km/uur). Alle overige wegen zijn erftoegangswegen (woonstraten) waar verblijven centraal staan en een maximum snelheid van 30 km/uur geldt. De overgang van een gebiedsontsluitingsweg naar een erftoegangsweg is zo vormgegeven dat de weggebruiker wordt gewezen op het veranderende snelheidsregiem en het te verwachten verkeersgedrag.

Het bedrijventerrein De Verbetering, Yankee Doodle en Sportpark Hoogkerk zijn bovenwijkse voorzieningen. Hierdoor wordt extra verkeer aangetrokken. De ontsluiting van deze voorzieningen verloopt via de Bangeweer en Zuiderweg.



Autostructuur

Ontwikkeling voormalig Suikerunieterrein

De gemeente werkt op dit moment plannen uit om te komen tot een herinrichting van het voormalige Suikerunie terrein. Er wordt een invulling gezocht voor de komende twintig jaar. Het zal hier bovenwijkse en bovenstedelijke voorzieningen betreffen waardoor extra verkeer wordt aangetrokken richting het gebied. De ontsluiting voor het autoverkeer zal verlopen via de Van Heemskerckstraat en de aansluiting op de Laan 1940 – 1945.

Fiets

In de beleidsnota Fietsverkeer 2000 wordt de fietsstructuur in de stad onderverdeeld in een hoofdstructuur en een secundaire structuur. In het plangebied behoren de Zuiderweg (tussen Bangeweer en De Verbetering), Johan van Zwedenlaan en de kortsluiting tussen de Johan van Zwedenlaan en Peizerweg tot de hoofdfietsstructuur. Mogelijk worden in de toekomst De Verbetering en de Campinglaan toegevoegd aan de hoofdfietsstructuur. Daarnaast wordt ook gedacht aan de realisatie van een Westoostroute (vanaf De Verbetering tot aan Peizerweg/Campinglaan inclusief een kortsluiting naar de Peizerweg) en een Noordzuidroute (vanaf het Hoendiep tot aan de Peizerweg). Beide routes zullen ook tot de hoofdfietsstructuur gaan behoren. De Zuiderweg (tussen De Verbetering tot de Johan van Zwedenlaan) behoort tot de secundaire fietsstructuur.



Fietsstructuur

Parkeren

Het deel van het plangebied dat in Hoogkerk ligt, kent afwisselend parkeren in de openbare ruimte en parkeren op eigen terrein. De parkeerdruk is hoog en benadert op een aantal plaatsen de capaciteit. Op de bedrijventerreinen De Verbetering wordt nagenoeg overal op eigen terrein 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. De parkeerplaatsen dienen in principe op eigen erf te worden gerealiseerd.

Er dient terughoudend te worden omgegaan met verzoeken om parkeerplaatsen in de openbare ruimte op te heffen ten gunste van parkeren op eigen terrein. Bijvoorbeeld wanneer openbare parkeerplaatsen worden opgeheven ten behoeve van een inrit voor een parkeerplaats op eigen erf.

Openbaar vervoer

Het openbaar vervoer maakt gebruik van verschillende wegen in het gebied. Zowel stadsdiensten als regionale buslijnen doen het gebied aan.

Het plangebied wordt doorsneden door de spoorlijn Groningen richting Leeuwarden. Op termijn wordt Hoogkerk mogelijk voorzien van een station. Daarmee zal ook het spoor worden verbreed. Zowel met het station als de daarmee samenhangende spoorverbreding is in dit bestemmingsplan rekening gehouden.

2.6 Openbare ruimte

2.6.1 Groenstructuur

Binnen het bestemmingsplan Ruskenveen zijn diverse groengebieden te onderscheiden. Het groengebied ten zuiden van het voormalige Suikerunie terrein en ten noorden van de Peizerweg. Dit gebied heeft momenteel een open, agrarische uitstraling maar de groene inrichting moet nog verder bepaald en ontwikkeld worden. Het gebied is bestemd voor ecologische ontwikkeling en dient als ecologische groen- en waterverbinding op stedelijk niveau. Het groen in en om de wijk “Ruskenveen”. Dit betreft groen wat de stedenbouwkundige opzet van de wijk versterkt. Aan de noordzijde van de wijk ligt langs de oever van de recreatieplas een brede recreatieve weide. Aan de westzijde van de wijk wordt de wijk begrenst door een groenstrook langs de Zuiderweg. Aan de zuid- en oostzijde wordt de wijk begrenst door brede watergangen. In de wijk zelf is een groene noord-zuid as met een voet/fietspad gesitueerd. Ook de Daniël Ruynemanlaan, de Johann Faberlaan, de Johan Dijkstralaan en de Egbert Reitsemalaan zijn begeleid met groenstructuren. Aan de noordkant van de wijk zijn nog enkele buurtparkjes gelegen met speelvoorzieningen.

- Aan de noordkant van de wijk Ruskenveen ligt een recreatieve weide met cultuurhistorisch waardevol reliëf en een cultuurhistorisch waardevol boeren erf.
- Aan de noordoostkant van de recreatieplas ligt een strand.
- Aan de noordwestkant van de recreatieplas ligt een sportcomplex.
- Verder ligt er aan de oostkant van het sportcomplex nog een kleinere plas met rietoevers.

Bomenstructuur

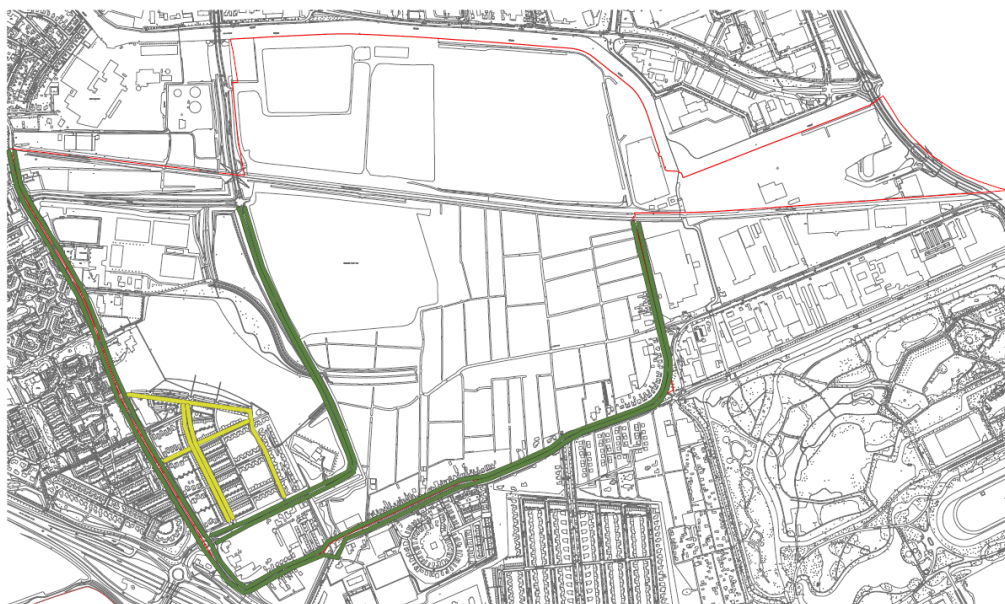
In het bomenstructuurplan staan enkele belangrijke boomstructuren aangegeven binnen het plangebied.

Hoofdstructuren zijn:

- Tweezijdige bomenrij van de eerste grootte langs de Peizerweg.
- Tweezijdige bomenrij van de eerste grootte langs de Johan van Zwedenlaan (nog niet geheel gerealiseerd).
- Tweezijdige bomenrij van de eerste grootte langs de Zuiderweg.

Nevenstructuren zijn:

- Tweezijdige bomenrij van de eerste grootte langs de Johann Faberlaan.
- Eenzijdige bomenrij van de eerste grootte langs de Daniël Ruynemanlaan.
- Eenzijdige bomenrij van de eerste grootte langs de Johan Dijkstralaan.



Bomenstructuur

2.6.2 Waterstructuur

Het grootste waterelement in het plangebied is de recreatieplas ten noorden van de woonwijk Ruskenveen. Het betreft een waterpartij die een recreatieve functie voor heel Hoogkerk vervuld. De oevers van de plas zijn voor het grootste deel openbaar. Een deel is ingericht als strand en ligweide. De plas vormt een open ruimte tussen Ruskenveen en de voorzieningen aan de Zuiderweg en Verbetering. Hierdoor is vanaf de Zuiderweg, ter hoogte van de plas, in oostelijke richting een goed zicht op de skyline van de stad.

Ten noorden van de recreatieplas ligt een kleinere plas tussen de Johan van Zwedenlaan en de aftakking van de Verbetering. Dit water ligt in gemeentelijk groen en heeft geen openbare functie. Verder liggen in het agrarisch gebied, achter de lintbebouwing aan de Peizerweg, kavelsloten die naast hun waterafvoerende functie een duidelijke richting in het landschap aangeven.

Net buiten het plangebied is het Hoendiep een belangrijke waterweg, deze vormt de noordelijke grens van het plangebied.

Hoofdstuk 3 Randvoorwaarden / omgevingsaspecten

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

3.1 Duurzaamheid, energie en leefomgevingskwaliteit

Duurzame ontwikkeling is *"ontwikkeling die aansluit op de behoeften van het heden zonder het vermogen van toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen"*, aldus de definitie van de VN-commissie Brundtland uit 1987.

Beleidskaders

De raad van de gemeente Groningen heeft in 2007 "het Beleidskader duurzaamstestad.nl" en de "Routekaart Groningen Energieneutraal" vastgesteld. Hierin is uitgewerkt hoe in Groningen 'duurzame ontwikkeling' concreet gemaakt wordt. In 2011 is de Routekaart geactualiseerd in het "Masterplan Groningen Energieneutraal" en in het bijbehorende uitvoeringsprogramma 'Groningen geeft energie'. In deze documenten is het onderdeel energie verder uitgewerkt. In 2012 volgen nog de Visie op de ondergrond en de Warmtevisie Groningen geeft Energie. In deze visies wordt ook de ruimtelijke component wat betreft duurzame ontwikkeling verder ingevuld.

Energie

In het bestemmingsplan kunnen alleen ruimtelijk relevante aspecten van energie worden gereguleerd. Een bestemmingsplan regelt namelijk alleen het gebruik van de (boven- en onder)grond, (oppervlakte)water, de opstallen en bepaalt de functies en daarmee de bouwmogelijkheden. Het bestemmingsplan fungeert als toetsingskader voor omgevingsaanvragen voor bouw, aanleg of sloop. Het plaatsen van collectoren voor warmteopwekking of panelen voor elektriciteitsopwekking op gebouwen is op grond van het Besluit omgevingsrecht (Bor) in een groot aantal situaties mogelijk zonder vergunning. In de gevallen waarin wel een omgevingsvergunning is vereist (omdat niet aan de in het Bor gestelde voorwaarden wordt voldaan), dient het aanbrengen van een zonnecollector of -paneel aan het bestemmingsplan te worden getoetst. Mocht de plaatsing daarmee in strijd zijn, dan biedt de algemene afwijkingsbevoegdheid in de regels van dit bestemmingsplan (artikel 28) de mogelijkheid om een zonnecollector of -paneel toe te staan.

Andere aspecten

Andere aspecten van duurzaamheid, die ruimtelijk niet relevant zijn, worden geregeld in publiek-private samenwerking, convenanten, het programma van eisen, het exploitatieplan en de anterieure (privaatrechtelijke) overeenkomst zoals een bouw-, aanleg- of sloopvergunning.

Leefomgevingkwaliteit

De leefomgevingkwaliteit vormt een belangrijk onderdeel van de totale afweging over ruimtelijke plannen binnen de gemeente. Naast de milieu-kwaliteiten, zoals onder andere geluidhinder, fijnstof, externe veiligheid en bodemkwaliteit maken groen, water en ecologie onderdeel uit van de leefomgevingkwaliteit. Hieraan wordt in andere paragrafen aandacht besteed. Daar waar nodig zijn onderzoeken verricht en is aangegeven wat gedaan kan worden om de milieubelasting voor de omgeving te beperken.

3.2 Archeologie

Inleiding

In 1992 is door Nederland het 'verdrag van Valletta' ondertekend, in de volksmond ook wel 'verdrag van Malta' genoemd. Het verdrag van Malta is wettelijk vertaald met een ingrijpende wijziging in de Monumentenwet '88 en enkele andere wetten, zoals de ontgrondingenwet en de woningwet. Hierin wordt de verantwoordelijkheid voor een goede omgang met eventuele, 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 voorschriften 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 en de erfgoedverordening van de gemeente en dit bestemmingsplan beschrijven vervolgens de procedure.

Archeologische verwachtingen

Het plangebied Ruskenveen is deels gelegen op een smalle zandrug, de noordelijkste uitloper van de 'Rug van Tynaarlo', die parallel aan de Hondsrug loopt, en deels in een veengebied dat zich tussen de twee genoemde ruggen bevindt. De archeologische verwachting voor de zandrug, en voor het veengebied zullen hieronder apart behandeld worden.

Bewoning op de zandrug

In de zone op en rond de zandrug zijn archeologische sporen te verwachten uit de gehele prehistorie. De oudste sporen zijn te verwachten in en op de zandrug zelf, gezien het feit dat zandruggen in de Steentijd aantrekkelijk zijn geweest voor bewoning. Er is daarom kans op het aantreffen van jacht- en doorgangskampjes uit de Oude en Midden Steentijd, maar er kunnen ook sporen en vondsten aangetroffen worden vanaf de tijd waarin men zich permanent ging vestigen, de Nieuwe Steentijd. Waar de pleistocene ondergrond is afgedekt door de veenlaag kunnen bovendien de vindplaatsen goed geconserveerd zijn, waarbij zelfs nog organisch materiaal terug te vinden is. Dit is zeldzaam omdat dergelijke vindplaatsen vaak al verdwenen zijn door bebouwing en verploeging. Eventuele vindplaatsen uit de Steentijd op de rug van Tynaarlo kunnen door hun goede conservering dus veel nieuwe kennis opleveren over de desbetreffende periode.

Opravingen op dezelfde rug van Tynaarlo, aan de Zuiderweg bevestigen deze verwachting. Zo werden bij de wegaanleg voor de nieuwe wijk Ruskenveen mesolithische haardkuilen aangetroffen (zie fig. 1). Bij opravingen aan de Zuiderweg kon een kampement van jagers-verzamelaars van de Ahrensburg-traditie uit de oude Steentijd worden gedocumenteerd en ook de Nieuwe Steentijd is aan de Zuiderweg vertegenwoordigd met een grote geslepen bijl en –zeldzaam uit die tijd- ook aardewerk.

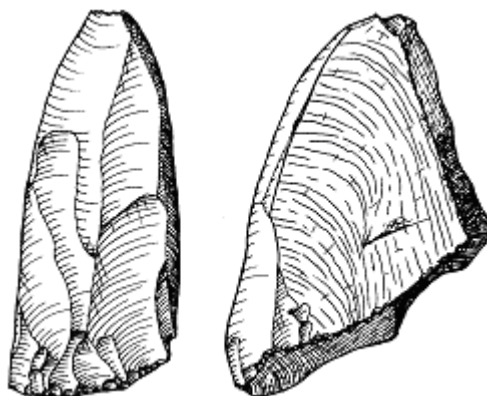


Fig. 1 Een klingkern van Ruskenveen. Dit verbrande exemplaar is een van de eerste vondsten, opgeraapt tijdens het aanleggen van het vlak. Tekening: Lykke Johansen, Haren.

Naast sporen uit de Steentijd zijn er ook sporen en vondsten te verwachten uit de latere tijden. De opgravingen aan de Zuiderweg legden sporen en vondsten (aardewerk) uit het begin van de jaartelling bloot, en tevens werden ontginningsstructuren uit de Middeleeuwen teruggevonden.

Veengebied

Het veengebied in het plan Ruskenveen maakt deel uit van een groter veengebied dat ligt tussen het Drents plateau en de mariene kleiafzettingen ten noorden ervan, en is globaal gelegen ten zuiden en zuidwesten van de stad Groningen. Ondanks dat dit natte veengebied niet geschikt leek voor bewoning, zijn er toch aanwijzingen voor menselijke aanwezigheid.

In het plangebied ligt namelijk een perceel met daarin vier 'veenterpjes', in de volksmond ook wel 'de hege vier' genoemd. Deze veenterpjes lijken de meest noordelijke van een grotere groep van veenterpjes in het genoemde veengebied, dat zich ook over een groot gebied van Drenthe uitstrekt. Hier werden namelijk door Clingeborg in de tweede helft van de jaren zestig meer dan 200 van dit soort veenterpjes opgetekend (zie figuur 2). De meeste van deze veenterpjes zijn verdwenen met het graven van het Paterswoldse meer en het Hoornse Meer. Deze vier veenterpjes lijken de laatst overgeblevenen in de gemeente Groningen en zijn daarom aangewezen als gemeentelijk archeologisch monument.

De toegankelijkheid van het veengebied was destijds slecht, en de bewoning zal niet makkelijk zijn geweest; bevaarbare sloten bestonden niet en wegen die rijdend verkeer konden dragen zijn ook niet aangetroffen. Het gebied heeft bovendien vrij vaak onder water gestaan. De bewoning op de terpjes is dan ook van korte duur geweest en gebonden aan een iets drogere periode tussen 1150 en 1250. De terpjes zijn waarschijnlijk niet langer dan een of twee decennia bewoond gebleven en het is niet onwaarschijnlijk dat er alleen in de zomer gewoond werd. Na 1250 trad er een toenemende neerslag op, waardoor er een (of meerdere malen) inundatie optrad die de huizen verwoestte en bewoning verder onmogelijk maakte.

Nieuwetijdse bewoning

In het gebied liggen een viertal percelen, die op de 1830 kaart al te herkennen zijn als bebouwde percelen. Niet onwaarschijnlijk is dat deze gebouwde boerderijen al oudere voorgangers in de ondergrond hebben gehad. Deze gebieden worden daarom aangeduid als archeologisch perceel.

3.3 Ecologie

Het plangebied betreft een nog grotendeels open en onbebouwd landschap dat doorsneden wordt door de spoordijk Groningen - Leeuwarden. Een groot deel bestaat uit het voormalige Suikerunie bedrijfsterrein met grondwallen en bezinkingsbekkens. Aan de zuidzijde ligt een vrij uitgestrekt weidegebied. Langs de randen vinden we nieuwere woonwijken als ook oude woonlinten.

De noordelijke waterplassen vormen een onderdeel van de Stedelijke Ecologische Structuur met de betekenis van kerngebied. Ook aan de zuidwestzijde, naast het fietspad dat gelegen is tussen de Johan van Zwedenlaan en de Peizerweg, ligt een klein fraai kerngebied dat ontwikkeld is vanuit het PURE project.

Daarnaast lopen er verschillende ecologische verbindingzones. Het gaat om de Zuidzijde van het Hoendiep, de Johan van Zwedenlaan, de Zuiderweg, Bangeweer en te ontwikkelen verbindingen tussen Stadspark/Peizerhove en Eelderbaan. Langs de te ontwikkelen verbindingzones liggen ook zoekopdrachten om de Stedelijke Ecologische Structuur plaatselijk te versterken. Op deze locaties worden ondersteunende gebieden van circa 1 hectare gezocht. Al deze gebieden en zones behoren tot het basisgroen van het Groenstructuurplan en zijn eveneens vastgesteld op de Stedelijke Ecologische Structuurkaart van 2011.

Ecologische waarden

De waterplassen en bezinkingsvelden van de voormalige Suikerunie behoren al jaren tot de beste vogelgebieden van het noorden. Bijzondere broedvogels als geoorde fuut, krooneend, kleine plevier, zwartkopmeeuw, oeverzwaluw, grote gele kwikstaart en kluut staan genoteerd. Indrukwekkend zijn met name soorten en aantallen van wintergasten zoals circa 4000 grutto's, 800 watersnippen, 170 wintertaling, met daarnaast waarnemingen van typische en zeldzame moeras-, wadden- of kustvogels als porseleinhoen, steltkluut, zwarte zee-eend, kanoet, drieteenstrandloper, kleine strandloper, IJslandse grutto, steenloper en witgat. Naast deze grote vogelrijkdom die, nu de bedrijfsvoering is gestopt zeker zal veranderen, zijn er natuurwaarden in zoogdieren, libellen, vlinders en amfibieën. Soorten als vos, egel, steenmarter, diverse muizensoorten maar ook de zeldzamere poelkikker zijn er aangetroffen. Het bedrijfsterrein was tot nog toe afgesloten en ontoegankelijk voor burgers. Dit genereerde naast het enorme voedselaanbod ook een stilte en rust waar natuur van kon profiteren. Met de beëindiging van de bedrijfsfunctie van de Suikerunie zijn ook de daaraan gekoppelde natuurwaarden aan veranderingen blootgesteld. Mens en natuur zullen hier een nieuw evenwicht moeten gaan vormen.

De door de stad ingesloten weidepercelen aan de zuidzijde kenmerken zich nog door broedvogels als kievit, grutto, scholekster, knobbelzwaan en wilde eend zij het in lage aantallen. De sloten die de weiden scheiden zijn een levensbiotoop voor amfibieën als middelste groene kikker en poelkikker en verschillende libellensoorten. De poelkikker is een Europees zwaar beschermde amfibiesoort. Het natuurgebiedje in de zuidwesthoek tussen fietspad en Johan van Zwedenlaan heeft een relatief hoge biodiversiteit met zeldzame plantensoorten als zonnedauw, grote ratelaar, echte koekoeksbloem, waterdriehblad en wateraardbei.

De bermen van ondermeer de Johan van Zwedenlaan zijn plaatselijk bloemrijk en van betekenis voor vlinders en kleine zoogdieren.

Waterstructuur

Het Hoendiep vormt een belangrijke verbinding tussen binnenstad en de Ommelanden aan de westzijde van de stad.

De recreatieplas is jong en scoort goed in de stadswaterscan van 2010. De waterkwaliteit is inhoudingsgewijs hoog en er komen kritische waterplanten voor, planten die hoge eisen stellen aan de waterkwaliteit, als doorgroeid fonteinkruid en gewone waternavel. De plas heeft betekenis voor vissen, amfibieën, watervogels en enkele wintergasten.

Het PURE project tracht een schoonwaterverbinding tussen Drenthe en Reitdiep te realiseren. Aan de zuidzijde van het plangebied zijn de eerste schakels daarvan gemaakt.

Watermilieus in zijn algemeenheid zorgen voor natuurwaarden op het gebied van vleermuizen, vissen, watervogels, oevervogels, amfibieën en libellen. Niet alleen als voortplantingsgebied maar tevens als foerageer- of rustgebied. Verschillende vleermuissoorten gebruiken de waterstructuren als trekroute. Deze trekroutes zijn wettelijk beschermd. Behoud en versterking van deze zones is van groot belang. Natuurlijke en ecologische oevers dragen in hoge mate bij aan het genereren van natuurwaarden. Vissen, moerasvogels, amfibieën en libellen vinden hier voedsel en voortplantingsplaatsen.

Gewenste ontwikkeling

Genetische uitwisseling en klimaatopwarming vragen om duurzame goed functionerende kerngebieden en ecologische verbindingen tussen groengebieden.

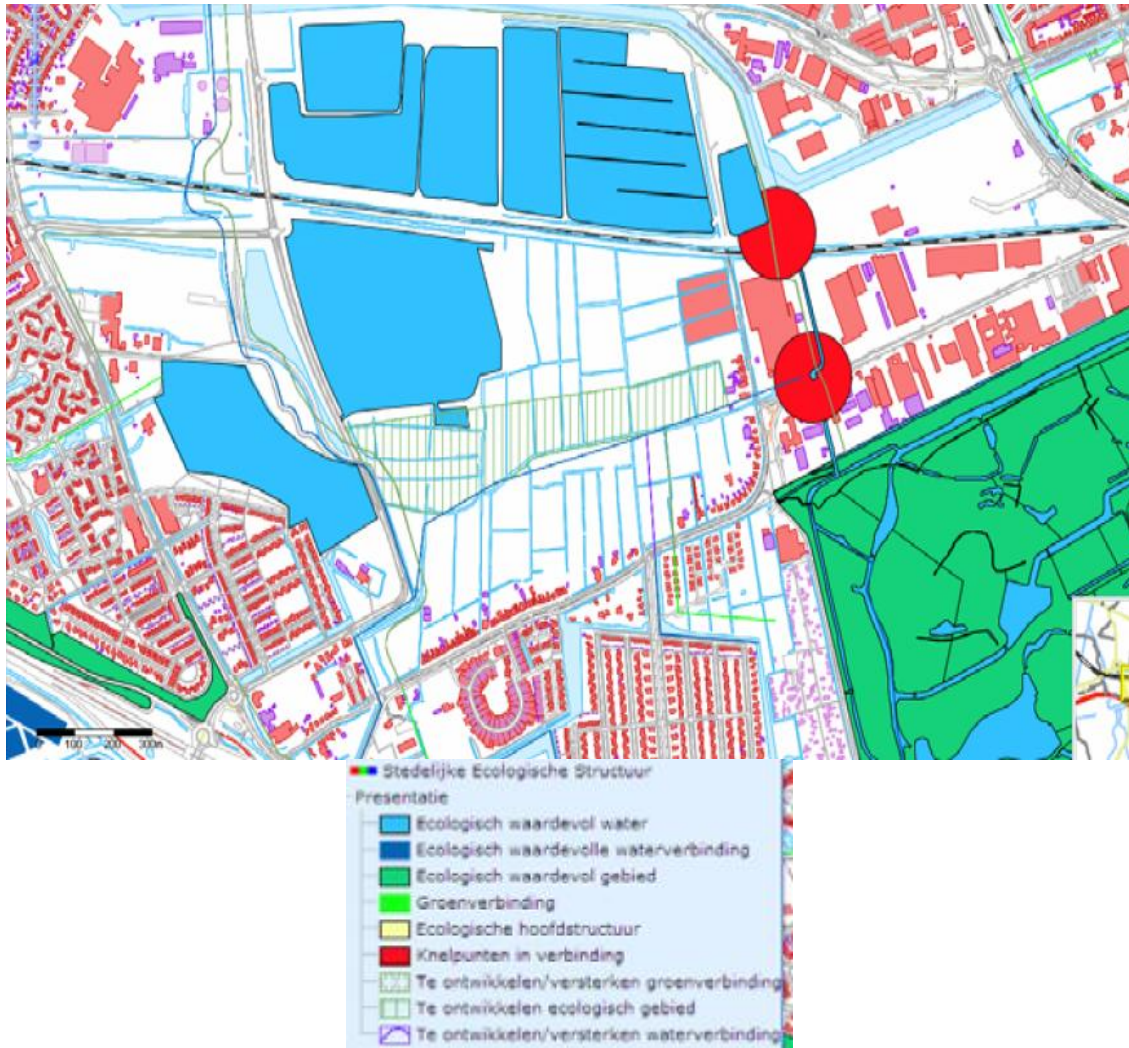
Bij ruimtelijke ontwikkelingen geldt naast het behoud van de genoemde bestaande verbindingen en structuur juist ook het ontwikkelen van ontbrekende schakels en verbindingen. De belangrijkste van deze te ontwikkelen verbinding is die tussen Stadspark en Eelderbaan. Daarnaast versterking van de Zuiderweg met als zoekopdracht het toevoegen van de aangegeven ontbrekende schakels nabij de Jan Ensinglaan en Bangeweer (zie legenda SESkaart).

Ontbrekende schakels liggen er ook aan de zuidzijde van het Hoendiep bij de UT Delfiabrug.

Ecologische verbindingen zijn minimaal 25 meter breed en bestaan uit een water-, kruiden-, struik- en boomstructuur om functioneel te kunnen zijn. Ontbrekende toe te voegen groenschakels zijn circa 1 hectare groot om de SES te ondersteunen.

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

De inrichting en het beheer van alle groengebieden moeten afgestemd zijn op het Doelsoorten beleid West.



SESkaart

Overige aandachtspunten

De huizen langs de oude woonlinten kenmerken zich nog door traditionele bouwvormen. Daken met dakpannen, holten in muren en schuren bieden ruimten aan onder andere huiszwaluwen, huismussen, ringmussen, roodstaarten en vleermuizen. Deze nesten en verblijfplaatsen zijn beschermd. In de nieuwere woonwijk Ruskenveen ontbreken die.

Bij renovatie en nieuwbouwplannen is het 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 de ruimtelijke ontwikkelingen getoetst te worden aan de Flora- en Faunawet als ook het stedelijke ecologische beleid.

De afstand tot de Ecologische Hoofdstructuur Structuur bedraagt hier slechts honderd meter. De afstand tot het Leekstermeergebied bedraagt circa vierhonderd meter.

Conclusie

Aangezien in onderhavig bestemmingsplan geen ruimtelijke ontwikkelingen zoals bouwen of gebruik van de gronden voor (tijdelijke) evenementen of activiteiten worden mogelijk gemaakt op de waardevolle ecologische gronden binnen het plangebied, hoeft er geen rekening te worden gehouden met mogelijk benodigde ontheffingen in het kader van de Flora- en Faunawet.

3.4 Water

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

In figuur 1 is het beleidskader

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

Figuur 1 Beleidskader

weergegeven

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

- Inspelen op klimaatveranderingen.
- Voorkomen en beperken van wateroverlast.
- Inrichten en beheren van het water op een wijze die aansluit bij natuurlijke processen.
- Verhogen van de natuurwaarde van wateren en oevers.
- Bevorderen van recreatief medegebruik van water en oevers.
- Verbeteren van de leefomgevingkwaliteit in de wijken.
- Zuiniger omspringen met drinkwater en grondwater.

- Vergroten van het maatschappelijke draagvlak voor duurzaam waterbeheer.

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

De natuurlijke relatie van water met zijn omgeving ligt in steeds sterkere mate (mede) ten grondslag aan de ruimtelijke ontwikkeling. Het water als medeordenend principe. Water legt verbindingen tussen 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 Noorderzijlvest. Het waterschap vervult een adviserende en toetsende rol.

Openbare ruimte

Waterstructuur huidige situatie

De watergangen en de recreatieplas in Ruskenveen zijn onderling verbonden en stromen in oostelijke richting af richting Bangeweer. Vanaf hier stroomt het verder in oostelijke richting de Peizerweg. Het water van de Peizerweg watert in westelijke richting af richting het poldergemaal, op dit poldergemaal komt ook het water van Bangeweer. Het gemaal verpompt het water naar het Hoendiep.

De vloeivelden werden gebruikt door de Suikerunie en zijn nu niet meer in gebruik. Hoe het water van deze velden wordt afgevoerd is onbekend.

In het volgende figuur is het watersysteem weergegeven.



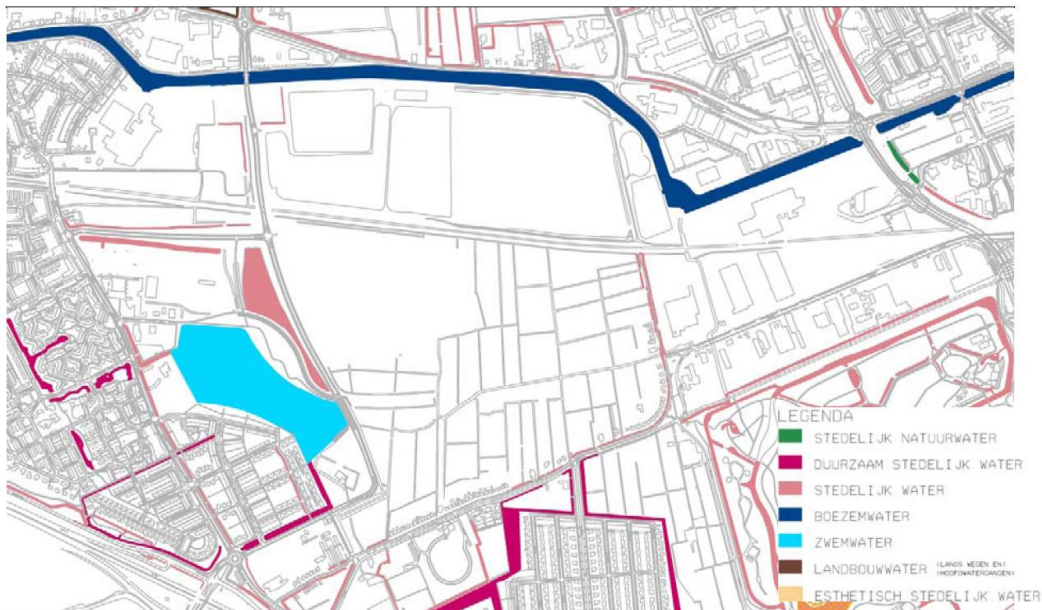
De watergang langs de recreatieplas Ruskenveen is aangemerkt als schakel in het PURE project dat een schoonwaterverbinding zal realiseren tussen Drenthe en Reitdiep.

De bestemming hoofdwatergang die waterschap Noorderzijlvest hanteert in de legger is op bestemmingsplankaart ook aangemerkt als water.

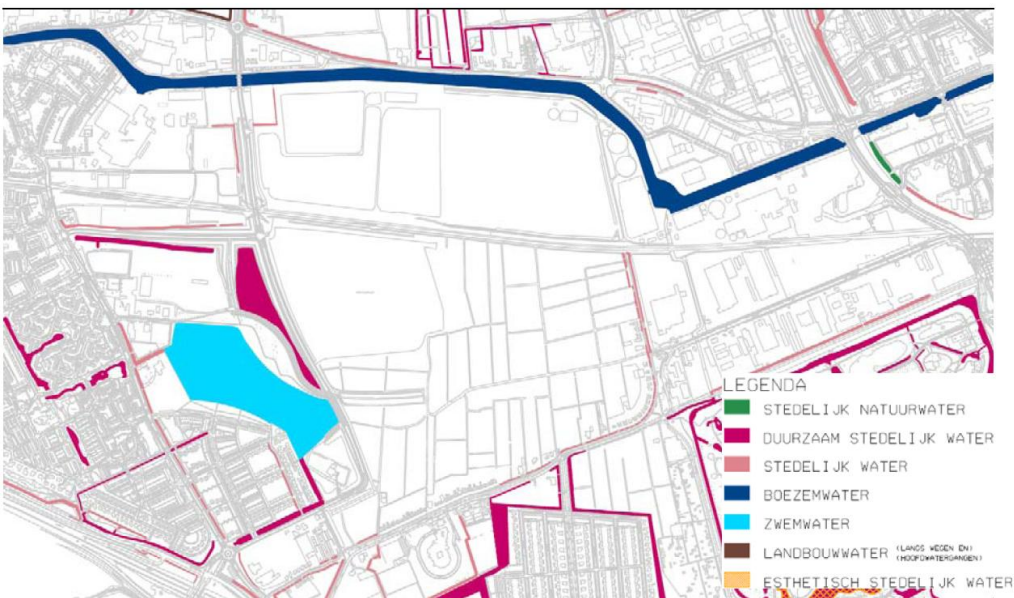
Het waterschap geeft aan dat de zone van 5 meter breed ten noorden van het plangebied, grenzend aan het water van het Hoendiep de status 'waterkering'. De zone is aangegeven op de verbeelding bij dit bestemmingsplan.

Waterfunctie

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



Figuur 4 Huidige waterfunctie



Figuur 5 Ambitie waterfunctie

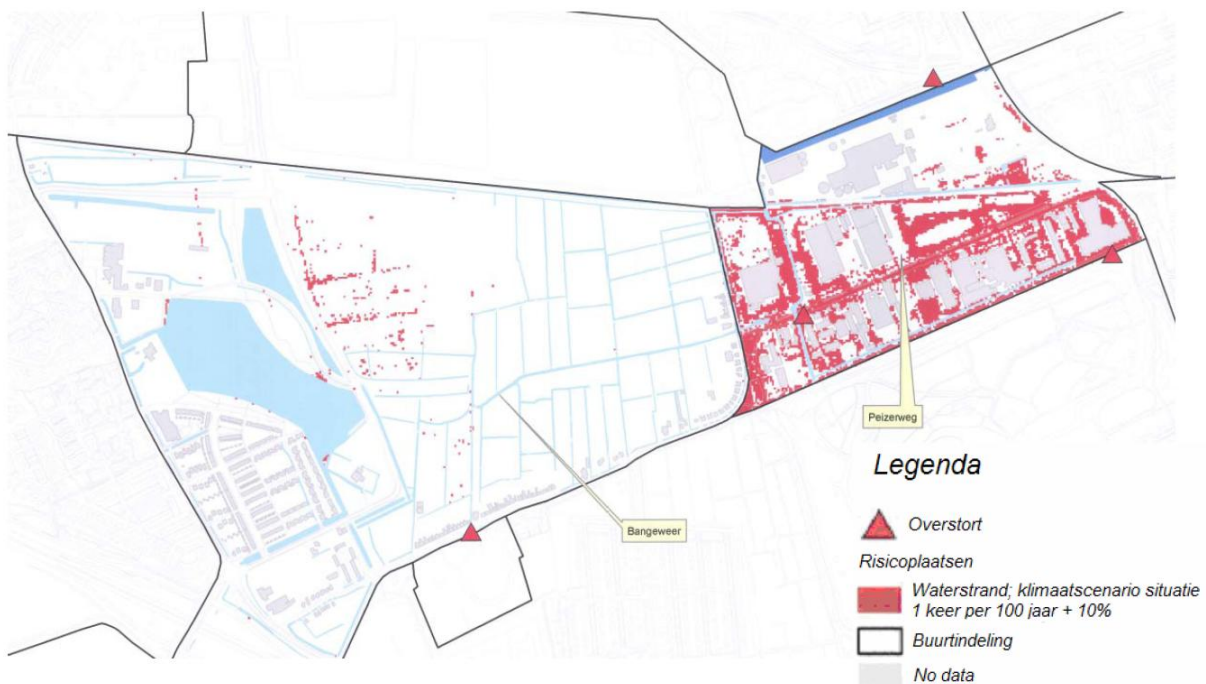
In het gebied van bestemmingsplan komen de volgende functies voor:

- Stedelijk water
- Duurzaam stedelijk water
- Zwemwater

- Stedelijk water: Ligt in de regel in het stedelijke gebied en nabij woonwijken. Het water dient voor berging van water en deels voor de aan- en afvoer van water.
- Duurzaam stedelijk water: Treffen we veelal aan in of nabij nieuwe woonwijken en in kleinere stadsparken. Dit water heeft een goede waterkwaliteit.
- Zwemwater: Water dat geschikt is voor zwemmen, waarbij in de zomer extra aandacht is voor de daarop gerichte waterkwaliteit.

Waterberging

In het gebied is voldoende waterberging aanwezig om het neerslagoverschot dat tijdens het klimaatscenario T=100+10% optreedt te bergen. Bij de Peizerweg, op het voormalige terrein van de Suikerunie, worden nog een kritieke plek weergegeven. Echter levert dit in de huidige situatie geen problemen op, bij de ontwikkeling van het terrein dient hier rekening mee houden te worden. In onderstaand figuur is de ligging van is dit kritieke punt weergegeven (Bron Stedelijke Wateropgave).



Randvoorwaarden/ omgevingsaspecten

Water en riolering bij in- en uitbreidingen

Bij eventuele ontwikkelingen in het gebied moet rekening gehouden worden met de gevolgen van een toename van 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. Als vuistregel wordt een compensatie van 10% van de toename van het verharde en / of bebouwde oppervlak in de vorm van oppervlaktewater geëist, mits de toename van het verharde oppervlak meer dan 750 m² bedraagt. Als de toename van het verharde oppervlak minder dan 750 m² bedraagt, is in de regel geen compensatie nodig.

Indien watergangen gedempt worden door nieuwe ontwikkelingen moet dit gecompenseerd worden door de aanleg van nieuwe watergangen/partijen. Het water moet indien mogelijk vertraagd afvoeren op de bestaande hoofdwatgangen door het plangebied.

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

deze systemen kan ook water geborgen worden. De plaatselijke grondslag moet duidelijk maken of deze toepassingen gebruikt kunnen worden.

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

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

Bodem

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

De drooglegging van Ruskenveen bedraagt 0,6 meter. Het waterpeil wordt aangehouden op -1,7 / -1,9 meter NAP, het laagste maatgevende maaiveld niveau bedraagt -1,1 meter NAP.

Peizerweg heeft een maatgevend maaiveld van +0,2 meter NAP, het gehanteerde waterpeil bedraagt hier -1,70/ -1,90 m NAP. Dit resulteert in een ontwateringsdiepte van 1,9 meter.

Gesteld kan worden dat de ontwateringsdiepte in Ruskenveen niet voldoet aan de norm van 1 meter, Peizerweg voldoet wel aan deze norm.

Riolering

Binnen het plangebied liggen verschillende soorten rioolsystemen. In het oostelijke deel van de straat de Peizerweg ligt een druk riool die het afval water van de aanliggende percelen in oostelijke richting afvoert. In de woonwijk Ruskenveen ligt een gescheiden stelsel en de sportvelden Zuiderweg zijn voorzien van een gemengd riool.

Bouwmaterialen

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

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

3.5 Milieu

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

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.

Op het bedrijventerrein zijn bedrijven toegestaan tot en met categorie 3.2 conform de beschrijving van de VNG in “Bedrijven en milieuzonering”. Binnen dit deel van het plangebied is nog 1 bedrijf aanwezig met een hogere categorie. Dat is DSM Biologics Company BV; Zuiderweg 72, categorie 4. Dit bedrijf bevindt zich van oudsher op dit bedrijventerrein. Op dit moment veroorzaakt deze inrichting geen overlast voor de omgeving. Bij vertrek van deze inrichting heeft het de voorkeur dat maximaal een categorie 3 inrichting hiervoor terugkomt.

In de woonwijk Ruskenveen zijn bedrijven toegestaan tot en met categorie 2.

De voorschriften 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 het bezit te zijn van een oprichtingsvergunning. Dit verbod is niet van toepassing indien de inrichting in het activiteitenbesluit (Barim) genoemd is als een type A of B inrichting. Indien het een type A of B inrichting is, dan is respectievelijk geen melding of het doen van een melding verplicht.

IMR-contour

Begin 2008 is er voor de suikerfabrieken een nieuwe IMR-contour vastgesteld (zie figuur 1). IMR staat voor Integratie Milieu en Ruimtelijke ordening. Binnen de IMR-contour hanteert de gemeente een restrictief beleid voor de bouw van nieuwe woningen. De IMR-contour heeft geen consequenties voor bestaande woningen of vervangende nieuwbouw. Het plangebied Ruskenveen valt gedeeltelijk binnen de IMR-contour.



Figuur 1: IMR-contour 2008

3.5.2 Geluid (industrie, spoor en weg)

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

Hierbij moet de geluidbelasting op de gevel van geluidgevoelige bestemmingen worden getoetst aan de wettelijke geluidnormen. Hierbij worden drie bronnen van geluidhinder onderscheiden:

- wegverkeerslawaai
- industrielawaai
- spoorweglawaai

Voor de bestaande situatie in dit plangebied zijn alle drie de bronnen relevant.

1. Wegverkeerslawaai

In en langs het plangebied liggen wegen met een geluidzone. Wegen met een geluidzone vallen onder de werkingssfeer van de Wet geluidhinder. 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 de bestaande situatie. Een maatregel om het wegverkeerslawaai te beperken is het toepassen van stil asfalt. Waar nodig en (technisch) mogelijk kan een wegdek bij groot onderhoud worden vervangen door stil asfalt.

2. Industrielawaai

Een gedeelte van het plangebied betreft het voormalige Suiker Unie terrein. Dit gedeelte was onderdeel van het gezoneerde industrieterrein Groningen West Hoogkerk. De geluidzone rondom dit industrieterrein is vastgesteld bij Koninklijk Besluit. Met het verdwijnen van de Suiker Unie bevinden zich er binnen dit plangebied geen grote lawaaimakers (inrichtingen genoemd in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer) meer. Nieuwe grote lawaaimakers zijn in verband met de mogelijk toekomstige woningbouw langs de randen van het industrieterrein ook niet gewenst. Met dit bestemmingsplan wordt het terreingedeelte van de voormalige Suiker Unie onttrokken aan het gezoneerde industrieterrein. De geluidzone rondom het overige gedeelte van het gezoneerde industrieterrein blijft gehandhaafd. Dit betekent dat het volledige plangebied in de geluidzone van het industrieterrein Groningen West Hoogkerk blijft liggen.

3. Spoorweglawaai

Het plangebied ligt langs de spoorlijn Leeuwarden-Groningen. Zoals in veel binnenstedelijke gebieden wordt de voorkeursgrenswaarde van 53 dB voor woningen langs het spoor overschreden. Voor de huidige situatie heeft de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde geen gevolgen. Dit in tegenstelling tot nieuwe situaties. Bouwactiviteiten 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.

3.5.3 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).

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 het bestemmingsplan Ruskenveen is nagegaan wat de concentraties zijn van de luchtverontreinigende stoffen en of er luchtkwaliteitsnormen worden overschreden. Hierbij is gekeken naar de jaren 2011 en 2020.

De concentraties zijn berekend voor de meest drukke wegen in het plangebied Ruskenveen, te weten: Zuiderweg en Laan 1940 - 1945. Als input voor de berekeningen zijn verkeerscijfers gebruikt uit het verkeersmodel Regio Groningen - Assen (RGA), versie 1.2. Daarnaast zijn voor de Laan 1940 – 1945 de luchtkwaliteitsgegevens bij Rijkswaterstaat opgevraagd.

Uit de berekeningen volgt 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 meer informatie over luchtkwaliteit en de resultaten van de modelberekeningen wordt verwezen naar de “Notitie luchtkwaliteit”. Deze wordt als losse bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

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

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

De minister van Infrastructuur & Milieu (I&M) is verantwoordelijk voor de coördinatie van het externe veiligheidsbeleid voor gevaarlijke stoffen. Het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI, VROM, 2004, laatst gewijzigd 2009) bevat veiligheidsnormen voor bedrijven. Het beleid voor gevaarlijk transport staat in de nota 'Vervoer gevaarlijke stoffen', opgesteld door het ministerie van Verkeer en Waterstaat (2005) in nauwe samenwerking met I&M. Voor aardgastransportleidingen geldt het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen (1-1-2011). Op dit moment wordt nieuw wettelijk instrumentarium ontwikkeld voor het transport van gevaarlijke stoffen (Besluit Transport Externe Veiligheid (BTEV), verwacht in 2012 en Basisnetten Weg, Spoor en Water).

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

De Milieudienst van de gemeente Groningen heeft voor het bestemmingsplan een risico-inventarisatie uitgevoerd. Hieruit blijkt dat binnen het plangebied verschillende risicobronnen aanwezig zijn die invloed hebben op de veiligheidssituatie binnen het plangebied, te weten:

- hoge druk aardgasleidingen, N-507-50-KR, N-507-27 en N507-30,
- provinciale weg N370, (Laan 1940 – 1945).

Er zijn vier risicobronnen buiten het plangebied die van invloed zijn op de externe veiligheid in het plangebied, te weten:

- BIM Tankstation LPG Hoendiep,
- Smurfit Kappa Solidboard, lokatie Hoogkerk,
- Rijksweg A7 (Groningen-Drachten),
- spoorlijn Onnen-Sauwerd.

Uit nader onderzoek is gebleken dat aan veiligheidsnormen wordt voldaan. Dat wil zeggen dat voor risicobronnen wordt voldaan aan de grens- en richtwaarde van het plaatsgebonden risico, alsmede voor het plasbrandaandachtsgebied (PAG).

Voor het groepsrisico van de drie hoge druk aardgasleidingen geldt dat, voor zowel de bestaande als de nieuwe situatie (invulling bestemmingsplancapaciteit) het groepsrisico geheel beneden de

oriëntatiewaarde ligt. Het CAROLA –rapport (berekening) is als bijlage toegevoegd. Ook voor het BIM tankstation LPG aan het Hoendiep geldt dat het groepsrisico beneden de oriëntatiewaarde blijft. Deze conclusie is gebaseerd op tabellen van het RIVM waarin de maximaal toelaatbare personendichtheden in het invloedsgebied van een LPG-tankstation staan omschreven. In het kader van het bestemmingsplan 'Kranenburg e.o.'(2011) is geconcludeerd dat het groepsrisico van de A7 en de N370 van de totale route nagenoeg gelijk is aan de oriëntatiewaarde. Op basis van deze berekening kan gesteld worden dat het groepsrisico vanwege een lagere personendichtheid (ter hoogte van het relevante plangebied) lager is en dus onder de oriëntatiewaarde ligt. Het groepsrisico voor de A7 en N370 is voor het bestemmingsplan 'Kranenburg e.o.' in 2011 verantwoord. De groepsrisicoberekening is als bijlage toegevoegd (bijlage: 'Rapportage Kranenburg A7 en N370'). Voor de spoorlijn Onnen-Sauwerd geldt dat in het kader van het bestemmingsplan 'Busbaan Paterswoldseweg – Emmabrug' (2011), de Milieudienst van de gemeente Groningen het groepsrisico heeft berekend voor dit traject. Op basis van deze berekening kan geconcludeerd worden dat de oriëntatiewaarde wordt overschreden. Conform het RNVGS bestaat er bij overschrijding van de oriëntatiewaarde een verantwoordingsplicht. Deze verantwoording is tevens gedaan in het bestemmingsplan 'HOV 3^e fase Busbaan Paterswoldseweg – Emmabrug'). De verantwoording groepsrisico (bestaande uit een beoordeling van de aspecten 'bestrijdbaarheid' en zelfredzaamheid') is nader uiteengezet in de veiligheidsstudie die als bijlage is toegevoegd.

De regionale brandweer heeft uit beoordeling van de aspecten 'bestrijdbaarheid' en zelfredzaamheid' het volgende geconstateerd.

De aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid maken onderdeel uit van deze verantwoording. Uit de beoordeling van het aspect bestrijdbaarheid blijkt, dat de bereikbaarheid en de bluswatervoorzieningen onvoldoende zijn ter plaatse de voormalige vloeivelden en gronddepots van het suikerbedrijf. Op dit moment vormt dit geen probleem, aangezien geen mensen in dit deel van het plangebied verblijven. Bij eventuele toekomstige ontwikkelingen dient dit deel van het plangebied wel tweezijdig bereikbaar te worden gemaakt en te worden voorzien van adequate bluswatervoorzieningen.

Uit de beoordeling van het aspect zelfredzaamheid blijkt, dat in de invloedsgebieden nauwelijks sprake is van langdurig verblijf van verminderd zelfredzame personen. Het plangebied biedt voldoende mogelijkheden om van de risicobronnen weg te vluchten. Wel blijkt dat grote delen van het plangebied buiten het sirenebereik van het WAS liggen. De regionale brandweer adviseert om de bevolking hier bij een ramp op een andere wijze te alarmeren (radio, sms, televisie, geluidswagen, enz.).

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

3.5.5 Bodem

In het bestemmingsplan Ruskenveen wordt de bestaande situatie vastgelegd. Er zijn geen ontwikkellocaties benoemd. Voor dit bestemmingsplan is een inventarisatie uitgevoerd. De inventarisatie is als bijlage bij dit plan gevoegd.

In het gebied komen voornamelijk de functies: ander groen, bebouwing, infrastructuur, industrie, oppervlaktewater, wonen met tuin en landbouw voor. De bodemkwaliteit voldoet over het algemeen aan de normen die gekoppeld zijn aan het gebruik of de huidige functie. Bodemverontreiniging kan bestaan uit bronverontreiniging of diffuse verontreiniging.

Bronverontreiniging

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

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. Binnen het plangebied bevinden zich voornamelijk (voormalige) bedrijventerreinen, dempingen en ophogingen. waardoor de bodem plaatselijk verontreinigd kan zijn.

Bij twee locaties in het plangebied is een geval van ernstige bodemverontreiniging vastgesteld, te weten Peizerweg 97 en op de spoorbaan Peizerweg/ Laan 1940-1945. Op drie andere locaties is inmiddels de (deel)sanering gestart en afgerond

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

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

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

Diffuse verontreinigingen

Eventuele diffuse bodemverontreiniging ontstaat door jarenlang gebruik en is niet tot een specifieke bron te herleiden. Uit de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Groningen blijkt dat in dit plangebied een diffuse (lichte) bodemverontreiniging voorkomt ten aanzien van PAK's (10 VROM).

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

Hoofdstuk 4 Juridische toelichting

4.1 Algemeen

Het bestemmingsplan Ruskenveen 2012 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 vergunningstelsel voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden. Het bestemmingsplan is digitaal gemaakt. De digitale verbeelding is variabel in schaal doordat kan worden in- en uitgezoomd, en bezit een meetfunctie. Het digitale plan is raadpleegbaar via het internet (bestemmingsplannen.groningen.nl alsook www.ruimtelijkeplannen.nl). Daar zijn de digitale bestanden ook te downloaden.

De papieren verbeelding bestaat uit twee kaartbladen met schaal 1:1500 en 1:1750. De verbeeldingen zijn getekend conform de SVBP 2008. De verbeeldingen geven in samenhang met de regels de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied aan.

4.2 Geldende bestemmingsplannen en overige regelingen

In het plangebied vigeren momenteel de onderstaande (bestemmings)plannen. Deze worden geheel of gedeeltelijk door het voorliggend bestemmingsplan vervangen.

Nr.	(Bestemmings)plan	Vastgesteld door de gemeenteraad	Goedgekeurd door gedeputeerde staten
396	Ruskenveen	16-12-1998	06-07-1999
H13	Industrieterrein ten oosten van de kern Hoogkerk	26-06-1972	09-01-1973
414	Noord-Zuid route	20-12-2000	26-06-2001
263	Hoogkerk XVII	17-03-1980	27-01-1981
8b	Peizerweg	29-08-1949	11-11-1949
152	Peizerweg III	23-09-1968	13-05-1969

Naast de bovenstaande (bestemmings)plannen geldt voor het plangebied momenteel een aantal aanvullende en uniforme voorschriften. Deze worden eveneens meegenomen en daarmee vervangen door het voorliggend bestemmingsplan. Het betreft onderstaande regelingen.

Regeling	Vastgesteld door de gemeenteraad	Goedgekeurd door gedeputeerde staten
Uniforme voorschriften Industrieterreinen	21-04-1975	22-06-1976
Aanvullende voorschriften gebruik	07-07-1994	20-10-1994

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

Op het perceel Johan van Zwedenlaan 2 is een bedrijf gevestigd in reclame(borden). Het hoofdgebouw wordt binnen het bouwvlak gesitueerd.

Op het achtererf mogen bijbehorende bouwwerken ten behoeve van de bedrijfsfunctie gerealiseerd worden met een maximale bouwhoogte van 8 meter en een maximaal bebouwingspercentage van 20%.

Ten aanzien van de functie wonen mogen eveneens bijbehorende bouwwerken gerealiseerd worden met dien verstande dat de oppervlakte maximaal 60 m² mag bedragen en de maximale bouwhoogte 4 meter.

Artikel 5 Bedrijventerrein

Er wordt gestreefd naar de vestiging van bedrijven, die gezien de aard van hun activiteiten en ruimtelijke uitstraling aansluiten bij het hoogwaardige karakter van de reeds aanwezige bedrijvigheid. Kantooractiviteiten zijn uitsluitend toelaatbaar, voor zover deze als ondersteunend en ondergeschikt aan de bedrijfsvoering van een ter plaatse gevestigd bedrijf kunnen worden aangemerkt.

In het gebied met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - woon-werkcombinatie' mocht in het oude bestemmingsplan een bedrijf of kantoor vestigen met een bedrijfswoning. Er mogen bedrijven gevestigd worden in categorie 1 tot en met 3.1 van de bij dit plan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten, met uitzondering van geluidzoneringsplichtige en risicovolle inrichtingen. Tenzij bestaand al een bedrijf in een hogere milieucategorie gevestigd is met vergunning hiervoor. In dat geval is de bestaande, hogere milieucategorie toegestaan.

Op alle kavels is een bedrijfswoning aanwezig. De bestaande situatie zal vastgelegd worden in het bestemmingsplan als specifieke vorm van bedrijf - woon-werkcombinatie. De oppervlakte voor een kantoorgebouw mag maximaal 500 m² bedragen. Het is niet toegestaan om een bedrijfs- of kantoorgebouw te vestigen zonder bedrijfswoning of vice versa. De woon-werkcombinatie mag niet gescheiden worden.

Artikel 6 Bedrijventerrein - 1

De bestemming Bedrijventerrein - 1 betreft het voormalige industrieterrein van SuikerUnie en de vloeivelden. De bestemming maakt geen nieuwe bebouwing mogelijk. Om de monumentale, bestaande bebouwing is een bouwvlak getrokken. Uitbreiding aan of bij deze bouwwerken is niet mogelijk.

De gronden aangeduid met de functieaanduiding 'gronddepot' zijn bestemd voor opslag van grond. De zone van 5 meter breed ten noorden van het plangebied, grenzend aan het water van het Hoendiep heeft de dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering. De regels zijn opgenomen in artikel 23.

Artikel 7 Bedrijventerrein - 2

Met de bestemming Bedrijventerrein - 2 wordt beoogd een specifiek vestigingsmilieu te bieden voor kleinschalige bedrijvigheid en zelfstandige beroepsbeoefening op het gebied van ambacht, theater, kunstnijverheid, beeldende kunsten en muziek vanuit ter plaatse gestalde woonwagens. De woonwagens worden gezien als bedrijfswoningen.

Continuering van het bestaande gebruik van het terrein, binnen de huidige begrenzing, vormt hierbij het uitgangspunt. Uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan.

Artikel 8 Gemengd

De zone langs de spoorlijn Groningen - Leeuwarden is bedoeld voor bedrijven in milieucategorie 1 tot en met 3.1, met uitzondering van geluidzoneringsplichtige en risicovolle inrichtingen, conform bijlage 2, Staat van bedrijfsactiviteiten. Kantooractiviteiten zijn uitsluitend toegestaan indien deze als bedrijfsvoering van een ter plaatse gevestigd bedrijf kunnen worden aangemerkt.

Verder zijn medische dienstverlening, overheidsvoorzieningen, sportvoorzieningen en zakelijke dienstverlening ten behoeve van spoorwegdoeleinden toegestaan.

De maximale bouwhoogte en bebouwingspercentage voor gebouwen bedragen respectievelijk 16 meter en 60%.

Bouwen en gebruik van de gronden ten behoeve van de functie railverkeer is uitsluitend toegestaan met het oog op het realiseren van een spoorwegstation met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde, en andere werken, zoals perrons, in aansluiting op de bestemming Verkeer - Railverkeer.

Ter plaatse van de functieaanduiding 'nutsvoorziening' mag een gebouw worden opgericht met een maximale oppervlakte van 100 m² en een maximale bouwhoogte van 6 meter.

Ter plaatse van de functieaanduiding 'zend/ontvangstinstallatie' is een bouwwerk, geen gebouw zijnde, toegestaan met een maximale hoogte van 55 meter.

De hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, voor de geleiding, beveiliging of regeling van het verkeer mag maximaal 15 meter bedragen.

Er geldt een afwijkingsbevoegdheid voor het vestigen van detailhandel en/of horeca (categorie 1 en 2) onder de voorwaarde dat de detailhandel en/of horeca als ondersteunend en ondergeschikt aan een spoorwegstation kan worden aangemerkt en de totstandkoming van een spoorwegstation is verzekerd. Voor beide functies geldt dat er maximaal 4 meter hoog gebouwd mag worden en dat de gezamenlijke oppervlakte voor elke functie afzonderlijk maximaal 120 m² mag bedragen.

Artikel 9 Gemengd - 1

Binnen de bestemming Gemengd - 1 is plaats voor voorzieningen ten behoeve van de dorpsgemeenschap van Hoogkerk. Onderwijsvoorzieningen, medische en maatschappelijke voorzieningen als een vensterschool of dorps huis zijn ondermeer toegestaan. De bestaande sporthal, woningbouwstichting en een gemeentelijke wijkpost voor openbare werken vallen eveneens onder deze bestemming.

Artikel 10 Gemengd - 2

Aan Zuiderweg 80 is momenteel een kinderdagverblijf gevestigd. Overige functies die eveneens zijn toegestaan zijn maatschappelijke en sociaal-culturele doeleinden, sport en recreatie en wonen.

Onder maatschappelijke doeleinden wordt ondermeer verstaan: onderwijs, openbare dienstverlening, (naschoolse) opvang, religieuze doeleinden, medische doeleinden voor mens en dier. Hierbij valt te denken valt aan een dierenpension, een dierenartspraktijk, een welzijnsinstelling of een instelling t.b.v. de gezondheidszorg etc.

Een bouwvlak is om het bestaande hoofdgebouw getrokken. Bijbehorende bouwwerken zijn buiten het bouwvlak toegestaan, met een oppervlakte tot maximaal 60 m² en een bouwhoogte tot maximaal 3 meter.

Artikel 11 Groen

De bestemming Groen omvat met name een voormalig agrarisch open gebied achter de lintbebouwing van de Peizerweg, de randen van woonwijk Ruskenveen en het bedrijventerrein en langs de Johan van Zwedenlaan, het groen in en om de recreatieplas, de bermen van Bangeweer en de Zuiderweg en een speelplaats gelegen tussen de Zuiderweg en de Johan van Zwedenlaan.

In de bestemming Groen zijn rijwiel- en voetpaden toegestaan.

Artikel 12 Recreatie

De voor Recreatie bestemde gronden zijn aangewezen voor dagrecreatie en dagrecreatieve voorzieningen, groenvoorzieningen, waterlopen en -partijen, fiets- en voetpaden en parkeervoorzieningen.

De gronden met de functieaanduiding 'Gemengd' mogen zowel worden gebruikt ten behoeve van de doeleinden sport en recreatie (bijvoorbeeld een bowlingcentrum, fitnesscentrum of sauna), als voor wonen, maatschappelijke dienstverlening, sociaal-culturele voorzieningen, horeca en zakelijke dienstverlening. Horeca is uitsluitend toegelaten in de categorieën II en III. Onder zakelijke dienstverlening wordt verstaan: financiële, juridische, administratieve en daarmee naar de aard vergelijkbare dienstverlening (bijv. een accountantskantoor, een architectenbureau of een adviesbureau). In de door de functie opgeroepen parkeerbehoefte dient op eigen terrein te worden voorzien.

Ten aanzien van de gebouwen wordt gestreefd naar handhaving van de bestaande hoofdbouwmassa en de bestaande bebouwingskarakteristiek.

Het boerderijerf en het ervoor en erachter gelegen weiland, op de verbeelding nader aangeduid met 'Archeologische waarde - 1', zijn van archeologische, geomorfologische en landschappelijke waarde. Erfbeplantingen en -sloten dienen zoveel mogelijk te worden gehandhaafd. Ingrepen op of in de bodem, die onevenredig aan de waarden van dit gebied afbreuk doen, zijn niet toegestaan. Hiertoe behoren in ieder geval werken en werkzaamheden, zoals het ophogen of egaliseren van gronden, waardoor een wijziging optreedt in de hoogteligging of -verschillen van het voorterrein van de boerderij.

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden, die van invloed (kunnen) zijn op de structuur van de bodem en het aanwezige bodemarchief, wordt niet verleend, voordat gelegenheid is geboden tot het instellen van archeologisch onderzoek.

Artikel 13 Sport

In de bestemming zijn ondermeer de bestaande sportvelden, een sportgebouw en de ijsbaan aan de Zuiderweg begrepen. De ijsbaan is aangeduid met de specifieke bouwaanduiding 'ijsbaan'.

Een bouwvlak is getrokken om het sportgebouw.

In de bestemming is voorzien in het realiseren van een verenigings-, sport- of toiletgebouw met een maximale oppervlakte van 200 m² en maximale bouwhoogte van 4 meter onder de voorwaarde dat de afstand van het gebouw tot belendende (particuliere) percelen minimaal 50 meter bedraagt. Dit om overlast ten aanzien van de bestaande bebouwing aan de Verbetering te beperken.

Onder additionele voorzieningen zijn mede begrepen, bouwwerken, geen gebouw zijnde, ter ondersteuning van het gebruik van de gronden, zoals ballenvangers en lichtmasten.

Artikel 14 Verkeer

De bestemming Verkeer omvat naast de woonstraten en parkeervoorzieningen de hoofdverkeersstructuur in het plangebied. Het gaat hier om de Peizerweg, de Johan van Zwedenlaan, de Zuiderweg en Bangeweer.

In deze bestemming zijn tevens nutsvoorziening en toegestaan die de vergunningvrije maatvoering (15 m² en 3 meter bouwhoogte) te boven gaan.

De functieaanduiding 'verkeer - railverkeer' is gelegd op dat deel van de weg die tevens een spoorwegovergang is. De spoorrails loopt hier door de bestemming Verkeer.

Door de bestemming Verkeer loopt een dubbelbestemming "Waterstaat - Waterkering". Het betreft een zone van 5 meter breed ten noorden van het plangebied en grenzend aan het water van het Hoendiep. De eraan gekoppelde regels staan in artikel 23.

Langs de hoofdwegen Johan van Zwedenlaan, de Zuiderweg en de Peizerweg is (lichtmast)reclame toegestaan. De nadere voorwaarden worden geregeld in de Algemene Plaatselijke Verordening gemeente Groningen (APVG).

Artikel 15 Verkeer - Railverkeer

De gronden van de spoorlijn Groningen - Leeuwarden langs de noordzijde van het plangebied hebben de bestemming Verkeer - Railverkeer gekregen. Er is rekening gehouden met verdubbeling van de spoorlijn.

In deze bestemming is eveneens voorzien in de mogelijkheid om bebouwing op te richten ten behoeve van een voorstation bij Hoogkerk. Deze bebouwing is overigens ook toegelaten binnen het aansluitende deel van de bestemming 'Gemengd'.

Artikel 16 Water

Deze bestemming is toegekend aan de belangrijkste watergangen in het plangebied, de recreatieplas en waterplas bij Ruskenveen en het water van het poldergemaal tussen de Peizerweg en het Hoendiep. Recreatief medegebruik van de bestemming Water is toegestaan.

Artikel 17 Wonen en Artikel 18 Wonen - 1

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. Dit in aanvulling op de mogelijkheden van het vergunningsvrije bouwen die de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) sinds 1 oktober 2010 biedt.

In de bestemming Wonen zijn ter plaatse van de functieaanduiding 'maatschappelijk', maatschappelijke doeleinden toegestaan in de vorm van zorgvoorzieningen zoals verpleging, fysiotherapie, een huisartsenpraktijk of een apotheek, met dien verstande dat deze functie uitsluitend op de begane grond is toegestaan.

In de bestemming Wonen -1 is naast wonen, ter plaatse van de functieaanduiding 'bedrijf', de bestaande, met bouwvergunning verleende bedrijvigheid, vastgelegd. Op deze locaties zijn bedrijven toegestaan in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten (zie bijlage 1 bij de Regels), met uitzondering van geluidszoneringsplichtige en risicovolle inrichtingen. Uitzondering hierop is een bestaand bedrijf in een hogere milieucategorie dan categorie 1 of 2 met vergunning hiervoor. In dat geval is de bestaande, hogere milieucategorie toegestaan.

Binnen het bouwvlak met de functieaanduiding 'bedrijf' zijn uitsluitend bedrijfsgebouwen en bijbehorende bouwwerken toegestaan.

Binnen het bouwvlak zonder nadere aanduiding en ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'hoofdgebouw' zijn uitsluitend woningen en bijbehorende bouwwerken toegestaan.

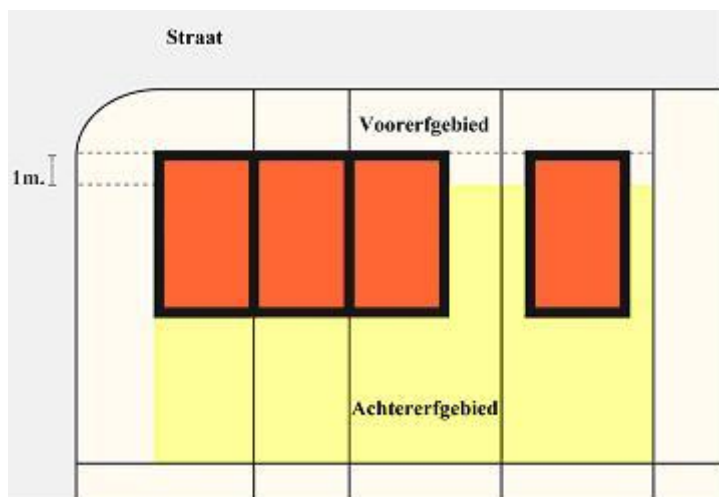
Voor de bijbehorende bouwwerken geldt dat deze binnen de gehele bestemming Wonen - 1 mogen worden opgericht op het achtererf. Per direct recht mag maximaal 70 m² aan bijbehorende bouwwerken worden opgericht, waarbij maximaal 50% van het achtererf bebouwd mag worden.

Ter plaatse van de functieaanduiding 'garageboxen' zijn garageboxen toegestaan.

Regeling voor bijbehorende bouwwerken

Voor de bouw mogelijkheden is het van belang op welk gedeelte van het erf gebouwd wordt.

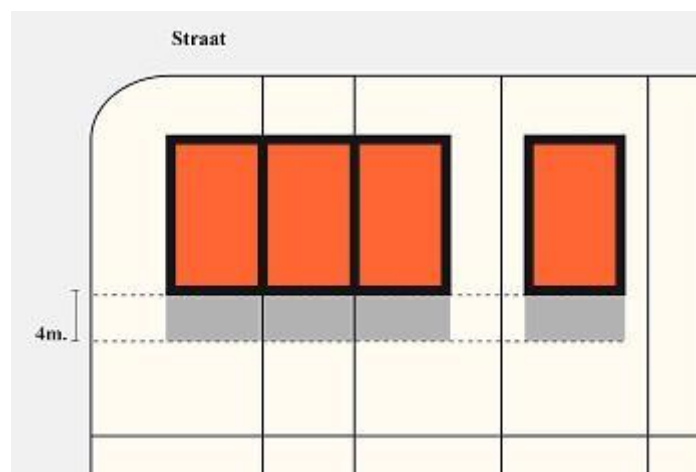
Bijbehorende bouwwerken zijn (bij recht) uitsluitend toegestaan in achtererfgebied.



Voorerfgebied en achtererfgebied

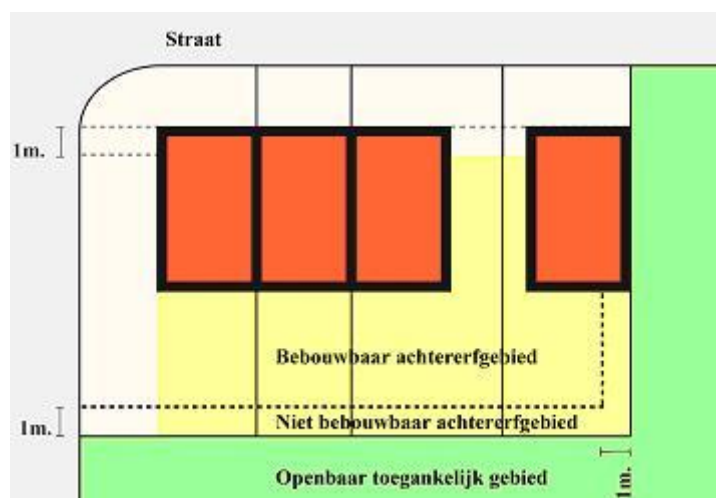
Aangebouwde bijbehorende bouwwerken zijn (bij recht) toegestaan, mits zij:

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



Aangebouwde bijbehorende bouwwerken

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



Ligging aan het openbaar toegankelijk gebied

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

Nadere eisen

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

a. de verblijfssituatie:

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening gehouden te worden met het instandhouden c.q. tot stand brengen van een redelijke 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 19 Leiding - Gas en artikel 20 Leiding - Hoogspanningsverbinding

Voor een tweetal te beschermen functies zijn dubbelbestemmingen toegevoegd. Deze bestemmingen hebben betrekking op gasleidingen en een bovengrondse hoogspanningsleiding die door het gebied lopen. Door middel van de dubbelbestemming wordt het functioneren van de leidingen gewaarborgd. De dubbelbestemmingen zijn op de kaart aangegeven met een daarbij behorende strook voor de aanleg, de instandhouding en de bescherming van deze leidingen. In een zone langs de leidingen mag niet worden gebouwd. In de regels bij de dubbelbestemming 'Leiding-Gas' is opgenomen dat in geval van strijdigheid van bepalingen de bepalingen van dit artikel gaan vóór de bepalingen die op grond van andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn. Verder geldt voor zover de op de verbeelding weergegeven dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen, dat de dubbelbestemming 'Leiding-Gas' voorrang krijgt.

Artikel 21 Waarde - Archeologie 1 en Artikel 22 Waarde - Archeologie 2

In het bestemmingsplan Ruskenveen 2012 zijn twee archeologische dubbelbestemmingen opgenomen: de bestemming Waarde - Archeologisch 1 betreffen de terreinen waarvan bekend is dat er archeologische resten aanwezig zijn. Het gaat hierbij om twee voormalige historische boerenplaatsen. Ingrepen in deze terreinen verstoren vrijwel zeker archeologische waarden. Voor het uitvoeren van werkzaamheden is daarom een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden, vereist.

De bestemming Waarde - Archeologisch 2 betreft de zones met een hoge archeologische verwachting. In deze zones kunnen zich (nog niet ontdekte) vindplaatsen bevinden. Zie voor een uitgebreidere beschrijving van de gebieden paragraaf 3.2.

Aan de dubbelbestemmingen zijn bouwregels en een vergunningstelsel voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden gekoppeld, die de archeologische waarden beschermen. Voor de terreinen die liggen in Waarde - Archeologie - 1 is een vrijstelling van 50 m² oppervlakte en 30 cm diepte opgenomen.

Voor de gebieden die de dubbelbestemming Waarde - Archeologisch 2 hebben, geldt een vrijstelling van 200 m² oppervlakte en 30 cm diepte. Archeologische resten kunnen zich hier namelijk zeer dicht onder het maaiveld bevinden. De vrijstelling van 200 m² is gebaseerd op de aard van de vindplaatsen. Een ingreep in de bodem met een oppervlakte van meer dan 200 m² zou een potentiële vindplaats al compleet kunnen vernietigen.

Artikel 23 Waterstaat - Waterkering

Op de functie waterkering is een dubbelbestemming gelegd. Er zijn wat de bebouwing betreft, in

afwijking van de bepalingen bij de andere voorkomende bestemming(en), uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan ten behoeve van waterkering.

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

Algemene regels

Artikel 24

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 26

In dit artikel wordt geregeld dat de aanvullende stedenbouwkundige bepalingen uit de Groninger Bouwverordening niet van toepassing zijn. Hetgeen het bestemmingsplan regelt gaat vóór datgene wat op dit gebied door de Bouwverordening wordt geregeld. Daarop is echter op een vijftal punten, die in dit artikel zijn genoemd, een uitzondering gemaakt. Het belangrijkste hierbij is onderdeel d., waarmee de Nota Parkeernormen van de gemeente Groningen voor dit bestemmingsplan van toepassing wordt verklaard.

Artikel 28

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 29

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

Artikel 30

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

Interpretatieve gebruiksbepalingen

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

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

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

In het algemeen is het verboden om, indien aan gronden en bouwwerken een woonbestemming of -functie is gegeven, deze te gebruiken op een wijze of tot een doel in strijd met de woonbestemming. Een ander gebruik dan wonen is niet toegestaan.

In de jurisprudentie is echter bepaald dat het vestigen van een vrij beroep niet in strijd is met de woonbestemming, tenzij het bestemmingsplan het tegendeel bepaalt en het beroep door de bewoner van het pand wordt uitgeoefend, waarbij het woonhuis in overwegende mate de woonfunctie behoudt en de uitoefening van het beroep een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft, die met de woonfunctie in overeenstemming is. Het gaat veelal om een eenpersoonsberoep.

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

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

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

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

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

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

Aan huis verbonden beroepen in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk

Voor het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden beroep is het nodig om bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan. Hiertoe is een bevoegdheid voor burgemeester en wethouders opgenomen in lid 17.6.

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

Hoofdstuk 5 Participatie, inspraak en overleg

5.1 Participatie

Wij hebben op 1 oktober 2012 het voorontwerp-bestemmingsplan besproken met de Vereniging Wijkopbouw Hoogkerk. Daarna is over het voorontwerp-bestemmingsplan een inspraakprocedure gevoerd.

5.2 Inspraak

Over het bestemmingsplan is een inspraakprocedure gevoerd op grond van de Algemene Inspraakverordening Groningen 2005. In dat kader heeft het voorontwerp-bestemmingsplan van 12 oktober tot en met 8 november 2012 ter inzage gelegen en konden inwoners en belanghebbenden schriftelijk op het plan reageren. Hiertoe kreeg men eveneens de mogelijkheid via elektronische weg. Er zijn 2 inspraakreacties binnengekomen. Eén inspraakreactie heeft geleid tot een aanpassing in de regels van het plan: in de bestemming 'Bedrijventerrein' is de maximaal toegestane milieucategorie voor bedrijven teruggebracht van 3.2 naar 3.1. Dit, omdat bedrijven in categorie 3.2 vanwege milieunormen niet zijn toegestaan in dit gebied.

Naar aanleiding van de inspraakreactie van de Fietsersbond, afdeling Groningen over het ontbreken van een stukje toekomstig fietspad op het kaartje van de fietsstructuur in de verkeersparagraaf (2.5), is het kaartje vervangen door een correct exemplaar.

In het bijgevoegde inspraakverslag zijn de inspraakreacties en het antwoord van de gemeente opgenomen.

5.3 Overleg

In het kader van het overleg, als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, zijn onder andere het waterschap, de provincie Groningen, Rijksdiensten, de brandweer en belanghebbenden, zoals nutsbedrijven, in de gelegenheid gesteld een reactie op het voorontwerp-bestemmingsplan te geven. Er zijn 2 overlegreacties binnengekomen, van de provincie Groningen en de N.V. Nederlandse Gasunie (hierna Gasunie genoemd). De provincie Groningen heeft aangegeven geen op- of aanmerkingen ten aanzien van het plan te hebben. De overlegreactie van de Gasunie is hieronder samengevat en voorzien van een gemeentelijk reactie.

Kopieën van de schriftelijke overlegreacties zijn in de losse bij dit bestemmingsplan behorende bijlage opgenomen.

De Gasunie geeft aan dat er twee gasleidingen op de verbeelding staan die buiten gebruik zijn (de N-507-30-KR-035-BB en N-507-35-KR-001-BB). Deze leidingen kunnen van de verbeelding worden verwijderd.

Gemeentelijke reactie:

De twee genoemde leidingen zijn van de verbeelding verwijderd.

Het is wettelijk bepaald dat een belemmeringenstrook met een zone van 4 meter ter weerszijden van de hogedrukgasleidingen voldoende is. De Gasunie verzoekt om de breedte van de belemmeringenstrook op de verbeelding terug te brengen naar de hierboven genoemde afstand.

Gemeentelijke reactie:

De breedte van de belemmeringenstrook is teruggebracht conform het verzoek van de Gasunie.

De Gasunie verzoekt om in de regels op te nemen dat bij het geheel of gedeeltelijk samenvallen van de dubbelbestemming 'Leiding-Gas' met een andere (dubbel)bestemming, de dubbelbestemming 'Leiding-Gas' voorrang krijgt.

Gemeentelijke reactie:

Wij kunnen ons vinden in dit verzoek en hebben de regels aangepast conform het verzoek van de Gasunie, met gebruikmaking van de door de Gasunie aangeleverde tekst hiervoor.

Verzocht wordt om: de tekst van artikel 19.3 aan te passen door het woord 'onevenredig' te schrappen en de tekst 'en geen kwetsbare objecten worden toegelaten' toe te voegen, om in artikel 19.4.2 toe te voegen 'd. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning', en om in artikel 19.4.3 het woord 'onevenredig' te verwijderen.

Gemeentelijke reactie:

Wij hebben de tekst aangepast conform het voorstel van de Gasunie.

Volgens de Gasunie zijn er 3 hogedrukgasleidingen in het plangebied aanwezig, op de verbeelding echter staat slechts 1 leiding verbeeldt. Verzocht wordt om de 2 ontbrekende leidingen op de verbeelding op te nemen.

Gemeentelijke reactie:

De twee ontbrekende hogedrukgasleidingen zijn op de verbeelding opgenomen.

Voor de verantwoording van het groepsrisico wordt verwezen naar het bestemmingsplan Kranenburg. Het gaat in voorliggend bestemmingsplan om een ander gebied, waar bovendien sprake is van meer leidingen. De CAROLA-berekeningen voor het plangebied behoeven aanpassing.

Gemeentelijke reactie:

De gasleiding die reeds op de verbeelding stond, ligt in zowel het plangebied Kranenburg als Ruskenveen. Daarom werd naar de verantwoording t.a.v. bestemmingsplan Kranenburg verwezen. Omdat blijkt dat er in totaal 3 hogedrukgasleidingen in het plangebied van Ruskenveen 2012 liggen, is naar aanleiding van het verzoek van de Gasunie opnieuw een verantwoording van het groepsrisico gemaakt, waarin alle 3 de hogedrukgasleidingen (zoals die zijn aangegeven door de Gasunie) zijn doorgerekend. Dit rapport ('kwantitatieve risicoanalyse bestemmingsplan Ruskenveen') is als losse bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Het oude rapport voor het plangebied Kranenburg komt hiermee te vervallen.

Voor het voorontwerp-bestemmingsplan was tevens een rapport gemaakt ten behoeve van de externe veiligheidsaspecten, geheten 'Externe Veiligheidsstudie t.b.v. bestemmingsplan Ruskenveen e.o.' Ook dit rapport is aangepast, rekening houdende met 3 hogedrukaardgasleidingen.

Samenvattend kan worden geconcludeerd dat ook bij de nieuwe berekeningen van het groepsrisico de externe veiligheidssituatie geen belemmering vormt voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

Beide genoemde rapporten worden overigens in een losse bijlagenbundel opgenomen die tezamen met het bestemmingsplan terinzage wordt gelegd.

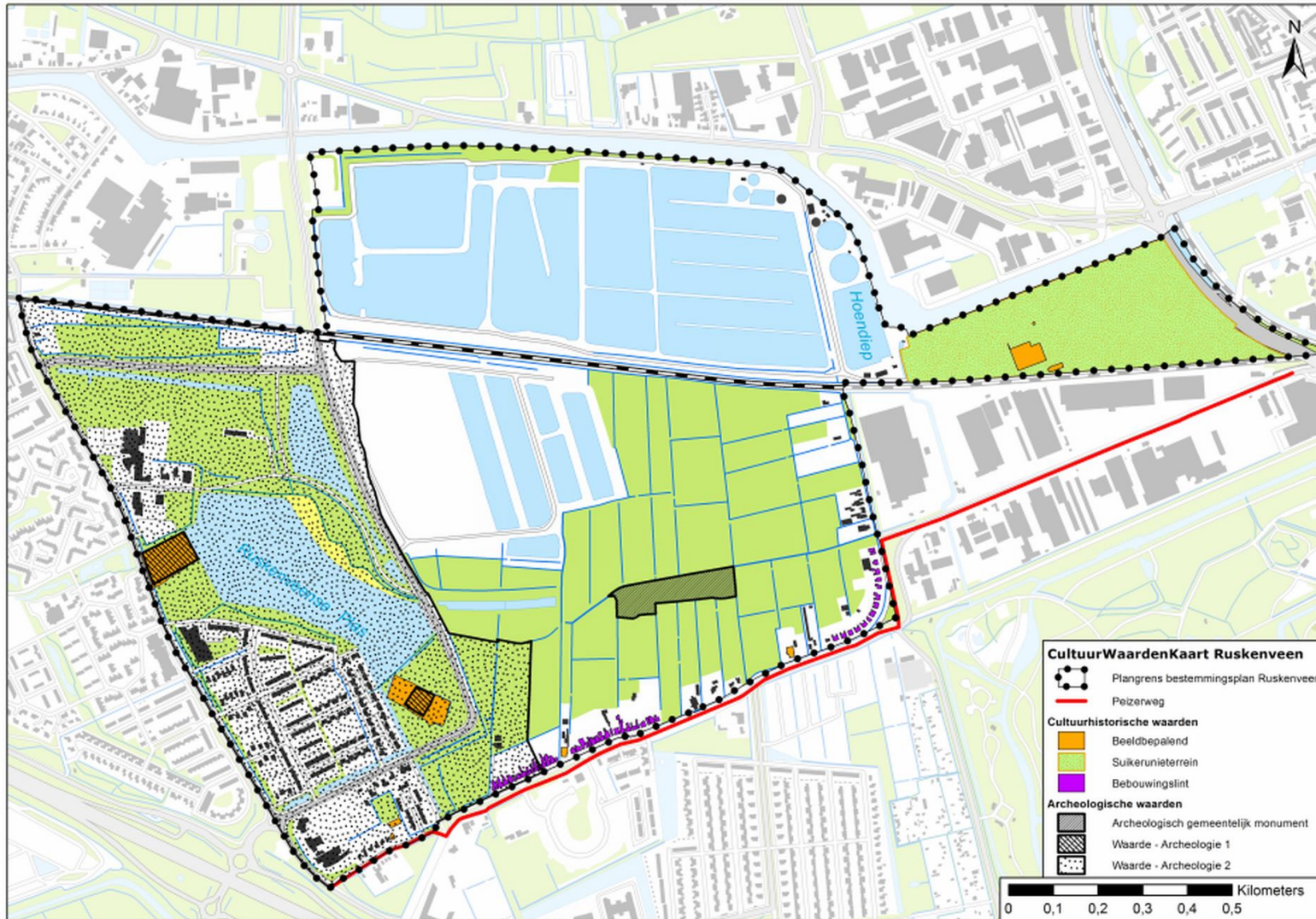
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid / exploitatie

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 Ruskenveen 2012 heeft echter betrekking op een reeds bebouwd deel van de gemeente, waarbij de ontwikkelingen aan het particuliere initiatief worden overgelaten. De door de gemeente te maken kosten bestaan uitsluitend uit plankosten en de kosten van onderzoek, dat nodig is met het oog op de voorbereiding van het plan. Deze uitgaven komen ten laste van de algemene middelen van de gemeente.

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

Bijlage 1

Cultuurwaardenkaart



Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

- 1.1 plan:
 het bestemmingsplan Ruskenveen 2012 van de gemeente Groningen.
- 1.2 bestemmingsplan:
 de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0014.BP522Ruskenveen-ow01 met de bijbehorende regels en bijlagen.
- 1.3 verbeelding:
 de verbeelding van het bestemmingsplan Ruskenveen 2012, met het identificatienummer NL.IMRO.0014.BP522Ruskenveen-ow01.
- 1.4 aanduiding:
 een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.
- 1.5 aanduidingsgrens:
 de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.
- 1.6 bebouwing:
 één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.
- 1.7 bebouwingspercentage:
 een op de verbeelding of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van een bouwperceel, dat ten hoogste mag worden bebouwd.
- 1.8 bestemmingsgrens:
 de grens van een bestemmingsvlak.
- 1.9 bestemmingsvlak:
 een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.
- 1.10 bouwgrens:
 de grens van een bouwvlak.
- 1.11 bouwperceel:
 een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

- 1.12 bouwperceelgrens:
de grens van een bouwperceel.
- 1.13 bouwvlak:
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.
- 1.14 maatvoeringsgrens:
een op de verbeelding aangegeven lijn, die de grens aanduidt van een maatvoeringsvlak.
- 1.15 maatvoeringsvlak:
een op de verbeelding geheel of gedeeltelijk door maatvoeringsgrenzen omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waarop bebouwingsregelingen van eenzelfde aard van toepassing zijn.
- 1.16 aan huis verbonden beroep:
het beroepsmatig uitoefenen van activiteiten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en/of de daarbij behorende aangebouwde bijbehorende bouwwerken kan worden uitgeoefend, mits:
1. het beroep door de bewoner van het pand wordt uitgeoefend, en
2. de woonfunctie in overwegende mate intact blijft, en
3. waarbij het beroep een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft, die met de woonfunctie in overeenstemming is.
- 1.17 achtererfgebied:
erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 meter van de voorkant, van het hoofdgebouw.
- 1.18 additionele voorzieningen:
voorzieningen, die een onderdeel vormen van en ondergeschikt zijn aan een bestemming of functie.
- 1.19 archeologische verwachtingswaarden:
de aan een gebied toegekende waarden in verband met de hoge kans dat in dat gebied archeologische sporen voorkomen.
- 1.20 archeologische waarden:
de aan een gebied toegekende waarden in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische relictten.
- 1.21 bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- 1.22 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 **bestaand:**
op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaand.
- 1.27 **bodemingrepen:**
werken en werkzaamheden waarvan mag worden aangenomen dat zij het bodemarchief kunnen aantasten.
- 1.28 **bouwen:**
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een standplaats.
- 1.29 **bouwlaag:**
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, kapverdieping en dakopbouw ten behoeve van technische voorzieningen.
- 1.30 **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.
- 1.31 **bijbehorend bouwwerk:**
uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak. Een vrijstaand bijbehorend bouwwerk is tevens functioneel ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
- 1.32 **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.

- 1.33 daghoreca
een bedrijf dat ondersteunend is aan de detailhandel en aan de dagrecreatie buiten de inrichting, welke zich in principe afspeelt tussen 9 uur 's morgens en 9 uur 's avonds en waarvan de activiteiten in hoofdzaak bestaan uit het verstrekken c.q. snel serveren van kleinere maaltijden, broodjes, hapjes, ijs, gebakjes en zwak- en niet-alcoholische dranken.
- 1.34 dagrecreatie
verblijf buiten de woning voor recreatieve doeleinden zonder dat er een overnachting elders mee gepaard gaat.
- 1.35 dak:
iedere bovenbeëindiging van een gebouw.
- 1.36 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.
- 1.37 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.
- 1.38 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.
- 1.39 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.
- 1.40 gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
- 1.41 geluidsbelasting:
de geluidsbelasting vanwege een weg, een industrieterrein en/of een spoorweg.
- 1.42 geluidsgevoelige objecten:
woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen, als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder en elk ander gebouw waar gedurende een langere periode van de dag mensen verblijven.

- 1.43 geluidszoneringplichtige inrichting:
een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld.
- 1.44 grondgebonden agrarische bedrijfsvoering:
een agrarische bedrijfsvoering die hoofdzakelijk niet in gebouwen plaatsvindt.
- 1.45 grondgebonden woning:
een gebouw, dat een vrijstaande woning of meerdere aaneengebouwde, uitsluitend naast elkaar en niet boven elkaar gelegen, woningen omvat, en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid kan worden beschouwd.
- 1.46 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.
- 1.47 grootschalige geconcentreerde detailhandelsvestiging (GDV):
een concentratie van detailhandel in niet-volumineuze goederen, al of niet in combinatie met detailhandel in volumineuze goederen, met een minimum-verkoopvloeroppervlakte van 1.500 m² per vestiging, buiten bestaande winkelgebieden.
- 1.48 grootschalige detailhandel in meubelen en woninginrichting:
detailhandel in meubelen en artikelen ten behoeve van de inrichting van een woning en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen met een minimum verkoopvloeroppervlakte van 1000 m².
- 1.49 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.
- 1.50 hoofdgebouw:
gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.
- 1.51 hoofdmassa van de bebouwing:
het hoofdgebouw exclusief architectonisch ondergeschikte delen die door de vorm onderscheiden kunnen worden van dit hoofdgebouw.
- 1.52 horecabedrijf:
een bedrijf of instelling, waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaakfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaakfunctie.

- 1.53 horeca - 1:
horecabedrijven gericht op het verstrekken van al dan niet voor consumptie ter plaatse bereide etenswaren, met als nevenactiviteit het verstrekken van zwak- en niet-alcoholische dranken zoals cafetaria's, snackbars, lunchrooms, grillrooms, shoarmazaken, broodjeszaken en daarmee vergelijkbare horecabedrijven.
- 1.54 horeca - 2:
horecabedrijven gericht op het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken, zoals restaurants, bistro's en daarmee vergelijkbare horecabedrijven.
- 1.55 horeca - 3:
horecabedrijven gericht op het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, met eventueel daaraan ondergeschikt het verstrekken van etenswaren of maaltijden voor gebruik ter plaatse, zoals (eet)café's, met uitzondering van discotheken en nachtclubs.
- 1.57 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).
- 1.58 kantoor:
een ruimte die dient voor de uitoefening van administratieve, boekhoudkundige, financiële, organisatorische en/of zakelijke dienstverlening - niet zijnde detailhandel - al dan niet met een publiekgerichte baliefunctie.
- 1.59 kap:
een door tenminste één hellend dakvlak omsloten dak dat meer dan 50% van de bovenste vloerlaag van de onderliggende verdieping omvat.
- 1.60 kas:
een gebouw, waarvan de wanden en het dak geheel of grotendeels bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal, dienend tot het kweken van vruchten, bloemen of planten.
- 1.61 kleinschalige bedrijfsmatige activiteit:
bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in of bij een woning met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend.
- 1.62 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.

- 1.63 logies met ontbijt:
het verstrekken van gelegenheid tot overnachting met ontbijt als toeristisch-recreatieve voorziening in een woning en ondergeschikt aan de woonfunctie.
- 1.64 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.
- 1.65 NEN:
door de Stichting Nederlands Normalisatie-instituut uitgegeven norm.
- 1.66 netto vloeroppervlak:
de voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) vloeroppervlakte van horecagelegenheden, kantoren, winkels, bedrijven of instellingen uitgezonderd de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten.
- 1.67 onderbouw:
een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1.20 meter boven peil is gelegen.
- 1.68 oorspronkelijk hoofdgebouw:
het hoofdgebouw zoals dat ten tijde van de afronding van de bouwwerkzaamheden, overeenkomstig de voor het hoofdgebouw verleende vergunning, is opgeleverd.
- 1.69 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.
- 1.70 peil:
a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg of een tuin grenst: de hoogte van die weg of tuin ter plaatse van de hoofdtoegang van het gebouw;
b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.
- 1.71 prostitutie:
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.
- 1.72 recreatief medegebruik:
een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan.

- 1.73 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.
- 1.74 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.
- 1.75 stacaravan:
een caravan, die als een gebouw valt aan te merken.
- 1.76 standplaats voor straathandel:
het vanaf een vaste plaats op een openbare en in de openlucht gelegen plaats te koop aanbieden, verkopen of afleveren van goederen dan wel aanbieden van diensten:
a. gebruikmakend van fysieke middelen, zoals een kraam, een wagen of een tafel;
b. door anderszins goederen uit te stallen of uitgestald te hebben om deze te koop aan te bieden, te verkopen of af te leveren.
- 1.77 standplaats voor een woonwagen:
een kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten.
- 1.78 verkooppunt van motorbrandstoffen:
een inrichting voor de uitoefening van detailhandel in motorbrandstoffen, waaronder begrepen smeermiddelen voor motorvoertuigen en benodigdheden voor gebruik, reiniging of spoedeisende reparaties van motorvoertuigen alsmede accessoires daarvoor en daaraan ondergeschikt detailhandel in voedings- en genotmiddelen.
- 1.79 verkoopvloeroppervlakte (vvo):
de voor het publiek zichtbare en toegankelijke besloten winkelruimte ten behoeve van de detailhandel.
- 1.80 voorerfgebied:
erf dat geen onderdeel is van achtererfgebied.
- 1.81 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.

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

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

Artikel 3 Uitmetingsverschillen

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

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 4 Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven die zijn genoemd in de categorieën 1, 2, 3.1 en 3.2 van de bij dit plan behorende Staat, met uitzondering van geluidszoneringplichtige en risicovolle inrichtingen;
- b. een bedrijfswoning;
- 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 verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd.
- b. De bouw- en goothoogte mogen maximaal de aangegeven bouw- en goothoogte bedragen.
- c. De gebouwen worden afgedekt met een kap, tenzij het bestaande gebouw plat is afgedekt, in welk geval de bestaande afdekking geldt.
- d. Het aantal bedrijfswoningen mag maximaal 1 bedragen.
- e. In afwijking van het bepaalde in 4.2.2 onder a mogen gebouwen buiten het bouwvlak bijbehorende bouwwerken gebouwd worden ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat deze uitsluitend op het achtererf mogen worden gebouwd, met een maximaal bebouwingspercentage van 20% van het achtererf en een maximale bouwhoogte van 8 meter.
- f. In afwijking van het bepaalde in 4.2.2. onder a mogen buiten het bouwvlak bijbehorende bouwwerken ten behoeve van de woonfunctie worden gebouwd, met dien verstande dat deze uitsluitend op het achtererf mogen worden gebouwd, met een maximale oppervlakte van 60 m² en een maximale bouwhoogte van 4 meter.

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

Voor een toelichting zie de juridische toelichting in paragraaf 4.3.

4.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven, behorende tot een andere categorie dan die welke volgens lid 4.1 onder a zijn toegestaan;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bewoning anders dan als een bedrijfswoning;
- d. het gebruik van de gronden voor recreatief nachtverblijf.

4.5 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 4.4 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 Bedrijventerrein

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. bedrijven als bedoeld in de categorieën 1 tot en met 3.1, met uitzondering van het gebied met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - woon-werkcombinatie', van de bij dit plan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten, met uitzondering van geluidzoneringsplichtige en risicovolle inrichtingen, met dien verstande dat maximaal 50% van het bruto vloeroppervlak mag bestaan uit kantoorruimte ten dienste aan het ter plaatse gevestigd bedrijf, tenzij het bestaande bedrijf met vergunning van het voorgaand bepaalde afwijkt, in welk geval de bestaande toestand geldt;
- b. ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - woon-werkcombinatie' zijn bedrijven als bedoeld in de categorieën 1 en 2 van de bij dit plan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten, met uitzondering van geluidzoneringsplichtige en risicovolle inrichtingen toegestaan, alsmede kantoren in combinatie met een bedrijfswoning. Indien het bestaande bedrijf of kantoor met vergunning van het voorgaand bepaalde afwijkt, geldt in dat geval de bestaande toestand;
- c. bedrijfswoningen;
- d. wegen, voet- en fietspaden;
- e. groenvoorzieningen;
- f. water;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. additionele voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemene bouwregels

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

5.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. De gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat bijbehorende bouwwerken uitsluitend in achtererfgebied mogen worden gebouwd.
- b. De bouw van maximaal één bedrijfs- of dienstwoning per perceel, mits behorend bij een op het perceel gevestigd bedrijf, is toegestaan.
- c. Ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-woon-werkcombinatie' zijn kantoren toegestaan met een maximale oppervlakte van 500 m² met dien verstande dat er geen zelfstandige kantoren of woningen zijn toegestaan.
- d. De bouwhoogte en het bebouwingspercentage mogen maximaal de aangegeven bouwhoogte en het aangegeven bebouwingspercentage bedragen.
- e. In afwijking van het bepaalde onder 5.2.2 onder d, mag de hoogte van bijbehorende bouwwerken maximaal 4 meter bedragen.
- f. De gebouwen worden afgedekt met een kap, waarvan de dakhelling niet minder dan 25 graden en niet meer dan 60 graden mag bedragen, tenzij het bestaande gebouw plat is afgedekt, in welk geval de bestaande afdekking toegestaan is.
- g. De afstand van gebouwen tot de zijdelingse en achterste perceelsgrens mag niet minder dan 3 meter bedragen, tenzij de bestaande afstand minder of meer bedraagt, in welk geval de bestaande afstand geldt.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

- a. De bouwhoogte van erf- of perceelsafscheidings mag maximaal 3 meter bedragen.
- b. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 6 meter bedragen, met dien verstande dat bouwwerken, geen gebouw zijnde ten dienste van lichtmasten maximaal 12 meter mogen 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 bereikbaarheid van gebouwen;
 - b. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - c. de verkeersveiligheid;
 - d. de sociale veiligheid;
 - e. de milieusituatie;
 - f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- Voor een toelichting zie de juridische toelichting in paragraaf 4.3.

5.4 Afwijken van de bouwregels

5.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

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

- a. lid 5.2.2 onder f ten behoeve van het geheel of gedeeltelijk plat afdekken van gebouwen;
- b. lid 5.2.2 onder d, voor het vergroten van de maximaal toegestane bouwhoogte met maximaal 4 meter;
- c. lid 5.2.2 onder d, voor het vergroten van het maximaal toegestane bebouwingspercentage met maximaal het getal 10.

5.5 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 5.1 onder a zijn toegestaan;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van zelfstandige kantoren met een bruto vloeroppervlak van meer dan 500 m²;
- d. het gebruik van gronden ten behoeve van ligplaatsen voor woon- en bedrijfsschepen,

5.6 Afwijken van de gebruiksregels

5.6.1 Afwijkingsbevoegdheid

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

- a. lid 5.1 onder a. en b., juncto lid 5.5 onder a, ten behoeve van de vestiging van bedrijven, die in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn opgenomen in een hogere dan de aldaar genoemde categorieën, maar naar hun aard en invloed op de omgeving kunnen worden gelijkgesteld met de bedrijven, die voorkomen in de in lid 5.1, sub a, genoemde categorieën, mits het niet betreft geluidzoneringsplichtige of risicovolle inrichtingen;
- b. lid 5.1 onder a. en b., juncto lid 5.5 onder a, ten behoeve van de vestiging van bedrijven, die niet in de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' zijn opgenomen, maar naar hun aard en invloed op de omgeving kunnen worden gelijkgesteld met de bedrijven, die voorkomen in de in lid 5.1 onder a genoemde categorieën, mits het niet betreft geluidzoneringsplichtige of risicovolle inrichtingen;
- c. lid 5.1 onder a ten behoeve van het toestaan van maximaal 70% van de bruto vloeroppervlakte voor kantoorruimte die ten dienste staat aan het ter plaatse gevestigde bedrijf;
- d. lid 5.2.2 onder b voor het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning ten behoeve van een aan huis verbonden beroep tot een maximum van 70m². Het gestelde in lid 5.3 onder b, c, e en f is hierbij van overeenkomstige toepassing;
- e. Het gebruik van een bedrijfswoning en bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning 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 5.3 onder b, c, e en f is hierbij van overeenkomstige toepassing.

5.6.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in lid 5.6.1, onder a en b is slechts mogelijk nadat een advies van een onafhankelijke deskundige op het gebied van het milieu is ingewonnen.

Artikel 6 Bedrijventerrein 1

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. bedrijven als bedoeld in de categorieën 1 tot en met 3.2 van de bij dit plan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten met uitzondering van geluidzoneringsplichtige en risicovolle inrichtingen;
- b. wegen, voet- en fietspaden;
- c. gronddepot, ter plaatse van het gebied met de functieaanduiding 'gronddepot';
- d. groenvoorzieningen;
- e. een waterkering ter plaatse van de functieaanduiding 'waterkering';
- f. water;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. 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 aangegeven bouwvlak worden gebouwd.
- b. De bouwhoogte mag maximaal 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- of perceelsafscheidingsen mag maximaal 3 meter bedragen.
- b. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 6 meter bedragen, met dien verstande dat bouwwerken, geen gebouw zijnde ten dienste van lichtmasten maximaal 12 meter mogen bedragen.

6.3 Nadere eisen

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

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

Voor een toelichting zie de juridische toelichting in paragraaf 4.3.

6.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven, behorende tot een andere categorie dan die welke volgens lid 6.1 onder a zijn toegestaan;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van zelfstandige kantoren;
- d. het gebruik van gronden ten behoeve van ligplaatsen voor woon- en bedrijfsschepen,
- e. het gebruik van gronden voor bewoning.

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

6.5.1 Afwijkingsbevoegdheid

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

- a. lid 6.1 onder a, juncto lid 6.4 onder a, ten behoeve van de vestiging van bedrijven, die in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn opgenomen in een hogere dan de aldaar genoemde categorieën, maar naar hun aard en invloed op de omgeving kunnen worden gelijkgesteld met de bedrijven, die voorkomen in de in lid 6.1, sub a, genoemde categorieën, mits het niet betreft geluidzoneringsplichtige of risicovolle inrichtingen;
- b. lid 6.1 onder a, juncto lid 6.4 onder a, ten behoeve van de vestiging van bedrijven, die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn opgenomen, maar naar hun aard en invloed op de omgeving kunnen worden gelijkgesteld met de bedrijven, die voorkomen in de in lid 6.1 onder a genoemde categorieën, mits het niet betreft geluidzoneringsplichtige of risicovolle inrichtingen;

6.5.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in lid 6.5.1, onder a en b is slechts mogelijk nadat een advies van een onafhankelijke deskundige op het gebied van het milieu is ingewonnen.

Artikel 7 Bedrijventerrein 2

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. kleinschalige bedrijvigheid op het gebied van theater, kunstnijverheid, beeldende kunst, muziek en ambacht of qua aard hiermee vergelijkbaar;
- b. bedrijfswoningen;
- c. wegen, voet- en fietspaden;
- d. groenvoorzieningen;
- e. water;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. 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. Uitsluitend bestaande bedrijfs- of dienstwoningen zijn toegestaan.
- b. De bouw- en goothoogte mag maximaal de aangegeven bouw- en goothoogte bedragen.
- c. Het bebouwingspercentage mag maximaal het aangegeven bebouwingspercentage bedragen voor het gehele terrein.
- d. De afstand van gebouwen tot een naar de weg gekeerde perceelsgrens mag niet minder dan 5 meter bedragen.
- e. De afstand van gebouwen tot de zijdelingse en achterste perceelsgrens mag niet minder dan 3 meter bedragen.

7.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

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

7.3 Nadere eisen

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

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

Voor een toelichting zie de juridische toelichting in hoofdstuk 4, paragraaf 4.3.

7.4 Afwijken van de bouwregels

7.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2.2 onder d en e, voor een overschrijding van de voorgeschreven afstand tot de perceelsgrenzen.

7.5 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven, anders dan die welke volgens lid 7.1 onder a zijn toegestaan;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van zelfstandige kantoren;

Artikel 8 Gemengd

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven als bedoeld in de categorieën 1 tot en met 3.1 van de bij dit plan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten, met uitzondering van geluidszoneringplichtige en risicovolle inrichtingen;
- b. railverkeerdoeleinden, waaronder een spoorwegstation;
- c. medische dienstverlening;
- d. zakelijke dienstverlening ten behoeve van spoorwegdoeleinden en overheidsvoorzieningen;
- e. sportdoeleinden;
- f. verkeersdoeleinden;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. nutsvoorzieningen, waaronder een gebouw ter plaatse van de functieaanduiding 'nutsvoorziening';
- i. ter plaatse van de functieaanduiding 'zend/ontvangstinstallatie' mag uitsluitend een opstelpunt voor mobiele telefonie worden opgericht;
- j. groenvoorzieningen;
- k. additionele voorzieningen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemene bouwregels

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

8.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

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

8.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

- a. Ter plaatse van de functieaanduiding 'zend/ontvangstinstallatie' ten behoeve van mobiele telefonie mag de bouwhoogte maximaal 55 meter bedragen.
- b. De hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, voor de geleiding, beveiliging of regeling van het verkeer mag maximaal 15 meter bedragen.
- c. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2,50 meter bedragen.
- d. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 6 meter bedragen.

8.3 Nadere eisen

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

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

Voor een toelichting zie de juridische toelichting in Hoofdstuk 4, paragraaf 4.3.

8.4 Afwijken van de bouwregels

8.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

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

- a. lid 8.2.2 onder b voor het vergroten van het toegestane bebouwingspercentage met maximaal het getal 10;
- b. lid 8.1 ten behoeve van detailhandel, onder de voorwaarde dat de detailhandel als ondersteunend en ondergeschikt aan een spoorwegstation kan worden aangemerkt en de totstandkoming van een spoorwegstation is verzekerd, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte maximaal 120 m² mag bedragen en de bouwhoogte maximaal 4 meter;
- c. lid 8.1 ten behoeve van horeca - 1 en horeca - 2 in de vorm van daghoreca, onder de voorwaarde dat de horeca als ondersteunend en ondergeschikt aan een spoorwegstation kan worden aangemerkt en de totstandkoming van een spoorwegstation is verzekerd, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte maximaal 120 m² mag bedragen en de maximale bouwhoogte 4 meter.
- d. lid 8.2.2 onder b ten behoeve van het vergroten van de toegestane bouwhoogte met maximaal 4 meter.

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 een bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven, behorende tot een andere categorie dan die welke volgens lid 8.1 onder a zijn toegestaan.

8.6 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 8.1 onder a. juncto lid 8.5 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 tot en met 3.1 van de bij dit plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten, mits het geen geluidszoneringplichtige of risicovolle inrichtingen betreft.

Artikel 9 Gemengd 1

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. onderwijs;
- a. maatschappelijke dienstverlening, waaronder een woningcorporatie;
- b. medische dienstverlening;
- c. sport;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. additionele voorzieningen, waaronder ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen en voet- en rijwielpaden.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemene bouwregels

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

9.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

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

9.2.3 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.

9.3 Nadere eisen

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

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

Voor een toelichting zie de juridische toelichting in paragraaf 4.3.

9.4 Afwijken van de bouwregels

9.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

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

- a. lid 9.2.2 onder b voor het vergroten van het toegestane bebouwingspercentage met maximaal het getal 10;
- b. lid 9.2.2 onder b ten behoeve van het vergroten van de toegestane bouwhoogte met maximaal 4 meter.

9.4.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in lid 9.4.1, 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 9.3 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

Artikel 10 Gemengd - 2

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke doeleinden;
- b. sociaal-culturele doeleinden;
- c. sport;
- d. recreatie;
- e. wonen;
- f. 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;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. groenvoorzieningen;
- i. water;
- j. additionele voorzieningen.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Algemene bouwregels

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

10.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. De gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd.
- b. De goot- en bouwhoogte en het bebouwingspercentage mogen maximaal de aangegeven bouw- en goothoogte en bebouwingspercentage bedragen.
- c. In afwijking van het bepaalde onder a. mogen bijbehorende bouwwerken worden opgericht met een bouwhoogte van maximaal 3 meter en een maximale oppervlakte van 60 m².
- d. De gebouwen worden afgedekt met een kap met een dakhelling van minimaal 25 graden en maximaal 60 graden, tenzij de bestaande afdekking afwijkt van het voorgaand bepaalde, in welk geval de bestaande situatie geldt.

10.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

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

10.3 Nadere eisen

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

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

Voor een toelichting zie de juridische toelichting in paragraaf 4.3.

10.4 Afwijken van de bouwregels

10.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

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

- a. lid 10.2.2 onder b voor het vergroten van het toegestane bebouwingspercentage met maximaal het getal 10;
- b. lid 10.2.2 onder d ten behoeve van een geheel of gedeeltelijke platte afdekking van de gebouwen.

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.

10.5 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- b. het gebruik van aangebouwde bijbehorende bouwwerken voor zelfstandige bewoning;
- c. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor logies met ontbijt.

Artikel 11 Groen

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bermen en beplantingen;
- c. recreatieve voorzieningen;
- d. speelvoorzieningen;
- e. een paardenbak ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van sport - paardenbak';
- f. fiets- en voetpaden;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. waterlopen en waterpartijen;
- i. nutsvoorzieningen;
- j. additionele voorzieningen.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Algemene bouwregels

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

11.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, geldt dat de bouwhoogte maximaal 6 meter mag bedragen, met dien verstande dat bouwwerken, geen gebouw zijnde, ten dienste van de functie fiets- en voetpaden, zoals lichtmasten, maximaal 12 meter mogen bedragen.

11.3 Afwijken van de bouwregels

11.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.2.1 voor het bouwen van gebouwen ten dienste van de bestemming, zoals gebouwen voor onderhoud en beheer of voor recreatief (mede)gebruik van de in lid 11.1 bedoelde gronden.

11.3.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in lid 11.3.1, 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 12 Recreatie

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dagrecreatieve voorzieningen;
- b. ter plaatse van de functieaanduiding 'gemengd' zijn de volgende functies toegestaan:
 - maatschappelijke dienstverlening;
 - wonen;
 - 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;
 - kleinschalige zakelijke dienstverlening met een maximale oppervlakte van 500 m², als bedoeld in bijlage 2 bij de regels, de Staat van bedrijfsactiviteiten wonen-werken;
 - horeca - 2 en horeca - 3;
 - sport;
 - recreatie;
- c. groenvoorzieningen;
- d. waterlopen en waterpartijen;
- e. fiets- en voetpaden;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. additionele voorzieningen.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Algemene bouwregels

Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen 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 verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd.
- b. De goothoogte en de bouwhoogte mogen maximaal de aangegeven goothoogte en de aangegeven bouwhoogte bedragen.

12.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen 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 gebouwen zijnde, mag maximaal 6 meter bedragen.

Artikel 13 Sport

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sportbeoefening;
- b. sportvoorzieningen, waaronder een ijsbaan ter plaatse van de functieaanduiding 'ijsbaan';
- c. groenvoorzieningen;
- d. rijwiel- en wandelpaden;
- e. wegen;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. waterlopen en waterpartijen;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. 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 bouwvlak worden gebouwd.
- b. De bouw- en goothoogte mag maximaal de aangegeven bouw- en goothoogte 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 het bepaalde in:

- a. lid 13.2.2 onder b ten behoeve van het vergroten van de toegestane bouwhoogte met maximaal 4 meter;
- b. lid 13.2.2 onder a ten behoeve van het bouwen van een sport-, verenigings- en/of toiletgebouw, waarvan de bouwhoogte en het oppervlak respectievelijk maximaal 4 meter en maximaal 200 m² mag bedragen, met dien verstande dat het bouwwerk minimaal 50 meter vanaf naburige perceelsgrenzen is gelegen.

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. spoorwegdoeleinden ter plaatse van de functieaanduiding 'verkeer - railverkeer';
- c. parkeervoorzieningen;
- d. bermen, taluds, groenvoorzieningen en waterlopen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. lichtmastreclame op grond van de APVG;
- g. additionele voorzieningen.

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. Nutsvoorzieningen zijn toegestaan met een maximale oppervlakte van 25 m² per gebouw en een maximale bouwhoogte van 4 meter.
- c. De in lid 1, sub b, bedoelde functies zijn uitsluitend toegelaten met het oog op kruising van de wegen door railweg in aansluiting op de bestemming Verkeer - Railverkeer en de ontsluiting van het spoorwegstation.

14.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, geldt dat de bouwhoogte maximaal 6 meter mag bedragen, met dien verstande dat bouwwerken, geen gebouw zijnde ten dienste van de functie verkeer maximaal 12 meter mogen bedragen.

Artikel 15 Verkeer - Railverkeer

15.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

15.2 Bouwregels

15.2.1 Algemene bouwregels

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

In de functie spoorwegverkeer is een spoorwegstation met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde, en andere werken, zoals perrons, mede begrepen. De bouwhoogte van de gebouwen mag maximaal 4 meter bedragen.

15.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, geldt dat de bouwhoogte maximaal 6 meter mag bedragen, met uitzondering van de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, voor de geleiding, beveiliging of regeling van het railverkeer en van viaducten, waarbij de hoogte maximaal 10 meter mag bedragen.

15.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 15.2.1 voor het vergroten van de bouwhoogte tot maximaal 8 meter, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 16 Water

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water;
- b. recreatief medegebruik, waaronder medebegrepen het gebruik als ijsbaan voor wat betreft de waterpartij ten oosten van de sportvelden;
- c. bermen en groenvoorzieningen;
- d. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. additionele voorzieningen, waaronder bruggen, gemalen, waterkeringen, steigers, dammen en/of duikers.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Algemene bouwregels

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

16.2.2 Gebouwen

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

16.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

16.3 Specifieke gebruiksregels

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

Artikel 17 Wonen

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. bijzondere vormen van huisvesting, zoals begeleid wonen en kamerverhuur;
- c. ter plaatse van de functieaanduiding 'maatschappelijk' zijn uitsluitend maatschappelijke doeleinden toegestaan in de vorm van zorgvoorzieningen zoals verpleging, fysiotherapie, een huisartsenpraktijk of een apotheek, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- d. logies met ontbijt, met dien verstande dat deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en ten dienste van deze functie maximaal twee (slaap)kamers voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt;
- e. additionele voorzieningen.

17.2 Bouwregels

17.2.1 Algemene bouwregels

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

17.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. De gebouwen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd.
- b. De afstand tussen vrijstaande hoofdgebouwen en de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 3 meter, tenzij de bestaande afstand minder bedraagt, in welk geval de bestaande afstand geldt.
- c. De afstand tussen twee aaneengebouwde hoofdgebouwen en één van beide zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt minimaal 3 meter, tenzij de bestaande afstand minder bedraagt, in welk geval de bestaande afstand geldt.
- d. De bouw- en goothoogte mogen maximaal de aangegeven bouw- en goothoogte bedragen.
- e. De dakhelling mag minimaal 25 graden en maximaal 60 graden bedragen, met dien verstande dat indien een afwijkende dakhelling is aangegeven op de verbeelding, deze van toepassing is.

17.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. Aangebouwde bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend aan de achtergevel van de hoofdmassa van de bebouwing worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. de maximale bouwhoogte 4 meter bedraagt;
 2. de maximale bouwhoogte niet hoger is dan 0,3 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 gebied, minimaal 1 meter bedraagt.
- b. Vrijstaande bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend in achtererfgebied worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. de maximale bouwhoogte 3 meter bedraagt;
 2. de afstand tot de zij- en achtererfgrens, indien deze grenst aan het openbaar toegankelijk gebied, minimaal 1 meter bedraagt.

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

17.2.4 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

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

17.3 Nadere eisen

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

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

Voor een toelichting zie de juridische toelichting in paragraaf 4.3.

17.4 Afwijken van de bouwregels

17.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

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

- a. lid 17.2.2 onder e voor verkleining van de minimale dakhelling van hoofdgebouwen c.q. voor het geheel of gedeeltelijk voorzien van een hoofdgebouw van een plat dak;
- b. lid 17.2.2 onder d voor vergroting van de maximale dakhelling van hoofdgebouwen;
- c. lid 17.2.2 onder c voor vergroting van de toegestane goot- en/of bouwhoogte met maximaal 4 meter;
- d. lid 17.2.3 onder a.1 en a.2 voor het vergroten van de toegestane bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk, echter uitsluitend ten behoeve van een kap en met dien verstande dat de goothoogte maximaal 4 meter mag bedragen;
- e. lid 17.2.3 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. lid 17.2.3 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. lid 17.2.3 onder a.4 voor het bouwen van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk tot op de erfgrans;
- h. lid 17.2.3 onder a voor het oprichten van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk aan de zijgevel van de hoofdmassa van de bebouwing, met dien verstande dat:
 - 1. de maximale goothoogte 4 meter bedraagt;

2. de maximale bouwhoogte niet hoger is dan 0,3 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. in afwijking van het bepaalde onder 2 een kap is toegestaan;
- i. lid 17.2.3 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. lid 17.2.3 onder b.2 voor het bouwen van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk tot op de erfrens;
- k. lid 17.2.3 onder b voor het oprichten van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk op het voorerfgebied, met dien verstande dat:
 1. het vrijstaand bijbehorend bouwwerk achter (het verlengde van) de voorgevel moet zijn gesitueerd;
 2. de goothoogte maximaal 3 meter bedraagt;
 3. de bouwhoogte maximaal 4,50 meter bedraagt, echter uitsluitend ten behoeve van een kap;
 4. door het hier bedoelde bouwen mag de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, op het gehele perceel maximaal 70m² bedragen waarbij het deel van het voorerfgebied dat is gelegen achter (het verlengde van) de voorgevel voor maximaal 60% mag zijn bebouwd;
 5. voor vrijstaande woningen geldt dat door het hier bedoelde bouwen de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, op het gehele perceel maximaal 100 m² mag bedragen waarbij het deel van het voorerfgebied dat is gelegen (het verlengde van) de voorgevel voor maximaal 60% mag zijn bebouwd;
- l. lid 17.2.3 onder c voor vergroting van de totale oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, in achtererfgebied tot maximaal 70m² waarbij achtererfgebied voor maximaal 60% mag worden bebouwd;
- m. lid 17.2.3 onder c voor vergroting van de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, in achtererfgebied van vrijstaande woningen tot maximaal 100 m² waarbij achtererfgebied voor maximaal 60% mag worden bebouwd.

17.4.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in lid 17.4.1 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 17.3 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

17.5 Specifieke gebruiksregels

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

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

17.6 Afwijken van de gebruiksregels

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

- a. lid 17.5 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 17.4.2 onder b, c, e en f is hierbij van overeenkomstige toepassing;
- b. lid 17.5 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 17.4.2 onder b, c, e en f is hierbij van overeenkomstige toepassing.

Artikel 18 Wonen - 1

18.1 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. ter plaatse van de functieaanduiding 'bedrijf' mogen uitsluitend 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 worden opgericht, tenzij een bestaand bedrijf met vergunning in een hogere milieucategorie valt, in welk geval de hogere milieucategorie van toepassing is;
- e. garageboxen ter plaatse van de functieaanduiding 'garageboxen';
- f. additionele voorzieningen.

18.2 Bouwregels

18.2.1 Algemene bouwregels

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

18.2.2 Hoofdgebouwen en bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen en bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Woningen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'hoofdgebouw' eveneens uitsluitend woningen mogen worden opgericht en dat ter plaatse van de functieaanduiding 'bedrijf' uitsluitend bedrijfsgebouwen mogen worden opgericht.
- b. Woningen mogen uitsluitend worden gebouwd ter vervanging van bestaande woningen.
- c. De bouw- en goothoogte en het bebouwingspercentage mogen maximaal de aangegeven bouw- en goothoogte en het bebouwingspercentage bedragen, tenzij de bestaande bouw- en goothoogte en het bestaande bebouwingspercentage meer bedragen, in welk geval de bestaande situatie geldt.
- d. De hoofdgebouwen en bedrijfsgebouwen worden afgedekt met een kap, met een dakhelling van minimaal 25 graden en maximaal 60 graden, tenzij de bestaande afdekking geheel of gedeeltelijk plat is, in welk geval de bestaande situatie geldt.
- e. De afstand tussen vrijstaande hoofdgebouwen en de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 3 meter, tenzij de bestaande afstand minder bedraagt, in welk geval de bestaande afstand geldt.
- f. De afstand tussen twee aaneengebouwde hoofdgebouwen en één van beide zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt minimaal 3 meter, tenzij de bestaande afstand minder bedraagt, in welk geval de bestaande afstand geldt.

18.2.3 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 gebied, minimaal 1 meter bedraagt.
- b. Vrijstaande bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend in achtererfgebied worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. de maximale bouwhoogte 3 meter bedraagt;
 2. de afstand tot de zij- en achtererfgrens, indien deze grenst aan het openbaar toegankelijk gebied, minimaal 1 meter bedraagt;
 3. vrijstaande bijbehorende bouwwerken mogen eveneens worden gebouwd op het achtererf ter plaatse van de functieaanduiding 'bedrijf' en ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'hoofdgebouw'.
- c. Door het hier bedoelde bouwen mag de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, in achtererfgebied maximaal 70 m² bedragen, met dien verstande dat achtererfgebied voor maximaal 50% mag zijn bebouwd, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de bestaande oppervlakte geldt.
Tot de bijbehorende bouwwerken worden niet gerekend de bedrijfsgebouwen op de gronden met de functieaanduiding 'bedrijf'.

18.2.4 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

- a. Voor zover het niet erf- of perceelsafscheidings betreft mogen de bouwwerken, geen gebouw zijnde, uitsluitend in achtererfgebied worden gebouwd.
- b. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidings mag voor (het verlengde van) de voorgevel maximaal 1 meter bedragen en achter (het verlengde van) de voorgevel maximaal 2 meter.
- c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 4 meter bedragen.
- d. Door het hier bedoelde bouwen mag de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, in achtererfgebied maximaal 60 m² bedragen,
- e. verstande dat het achtererfgebied voor maximaal 50% mag zijn bebouwd.

18.3 Nadere eisen

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

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

Voor een toelichting zie de juridische toelichting in paragraaf 4.3.

18.4 Afwijken van de bouwregels

18.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

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

- a. lid 18.2.2 onder d voor het geheel of gedeeltelijk voorzien van de woning van een plat dak;
- b. lid 18.2.2 onder d voor een afwijking van de voorgeschreven dakhelling met 5 graden bij bedrijfsgebouwen op de gronden met de functieaanduiding 'bedrijf';
- c. lid 18.2.3 onder a.1 en a.2 voor het vergroten van de toegestane bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk, echter uitsluitend ten behoeve van een kap en met dien verstande dat de goothoogte maximaal 4 meter mag bedragen;
- d. lid 18.2.3 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. lid 18.2.3 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;
- f. lid 18.2.3 onder a.4 voor het bouwen van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk tot op de erfgrans;
- g. lid 18.2.3 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. in afwijking van het bepaalde onder 2 een kap is toegestaan;
- h. lid 18.2.3 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. lid 18.2.3 onder b.2 voor het bouwen van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk tot op de erfgrans;
- j. lid 18.2.3 onder b voor het oprichten van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk op het voor erfgebied, met dien verstande dat:
 - 1. het vrijstaand bijbehorend bouwwerk achter (het verlengde van) de voorgevel moet zijn gesitueerd;
 - 2. de goothoogte maximaal 3 meter bedraagt;
 - 3. de bouwhoogte maximaal 4,50 meter bedraagt, echter uitsluitend ten behoeve van een kap;
 - 4. door het hier bedoelde bouwen mag de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, op het gehele perceel maximaal 70 m² bedragen waarbij het deel van het voor erfgebied dat is gelegen achter (het verlengde van) de voorgevel voor maximaal 60% mag zijn bebouwd;
 - 5. voor vrijstaande woningen geldt dat door het hier bedoelde bouwen de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, op het gehele perceel maximaal 100 m² mag bedragen waarbij het deel van het voor erfgebied dat is gelegen achter (het verlengde van) de voorgevel voor maximaal 60% mag zijn bebouwd;
- k. lid 18.2.3 onder c voor vergroting van de totale oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, in achter erfgebied tot maximaal 80 m² waarbij het achter erfgebied voor maximaal 60% mag worden bebouwd, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de bestaande oppervlakte geldt.
- l. lid 18.2.3 onder c voor vergroting van de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, in achter erfgebied van vrijstaande woningen tot maximaal 100 m² waarbij achter erfgebied voor maximaal 60% mag worden bebouwd.

18.4.2 Voorwaarden voor afwijken

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

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

Het gestelde in 18.3 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

18.5 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- b. het gebruik van aangebouwde bijbehorende bouwwerken voor zelfstandige bewoning;
- c. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden beroep;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten, voor zover dit niet uitdrukkelijk op grond van lid 18.1 is toegestaan.

18.6 Afwijken van de gebruiksregels

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

- a. lid 18.5 onder d voor het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden beroep tot een maximum van 70 m². Het gestelde in lid 18.4.2 onder b, c, e en f is hierbij van overeenkomstige toepassing;
- b. lid 18.5 onder 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 18.4.2 onder b, c, e en f is hierbij van overeenkomstige toepassing;
- c. lid 18.1 onder d, juncto lid 18.5 onder d, ten behoeve van de vestiging van bedrijven, die in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn opgenomen in een hogere dan de aldaar genoemde categorieën, maar naar hun aard en invloed op de omgeving kunnen worden gelijkgesteld met de bedrijven, die voorkomen in de in lid 18.1, sub d, genoemde categorieën, mits het niet betreft geluidzoneringsplichtige of risicovolle inrichtingen;
- d. lid 18.1 onder d, juncto lid 5.5 onder d, ten behoeve van de vestiging van bedrijven, die niet in de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' zijn opgenomen, maar naar hun aard en invloed op de omgeving kunnen worden gelijkgesteld met de bedrijven, die voorkomen in de in lid 18.1 onder d genoemde categorieën, mits het niet betreft geluidzoneringsplichtige of risicovolle inrichtingen;

Artikel 19 Leiding - Gas

19.1 Bestemmingsomschrijving

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

In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de bepalingen van dit artikel voor de bepalingen die op grond van andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn. Verder geldt voor zover de op de verbeelding weergegeven dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen, dat de dubbelbestemming 'Leiding-Gas' voorrang krijgt.

19.2 Bouwregels

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

19.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 19.2 ten behoeve van de bouw van in de andere bestemming(en) genoemde bouwwerken, geen gebouw zijnde, na voorafgaand overleg met de betreffende leidingbeheerder en mits geen afbreuk wordt gedaan aan het veilig en doelmatig functioneren van de aardgastransportleiding en geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

19.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden

19.4.1 Vergunningplicht

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

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

19.4.2 Uitzondering van de vergunningplicht

Het in lid 19.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden:

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

19.4.3 Voorwaarden voor vergunningverlening

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

Artikel 20 Leiding - Hoogspanningsverbinding

20.1 Bestemmingsomschrijving

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

20.2 Bouwregels

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

20.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 20.2 ten behoeve van de bouw van in de andere bestemming(en) genoemde bouwwerken geen gebouw zijnde, na voorafgaand overleg met de betreffende leidingbeheerder en mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het veilig en doelmatig functioneren van de hoogspanningsleiding.

Artikel 21 Waarde - Archeologie 1

21.1 Bestemmingsomschrijving

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

21.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken met een grotere oppervlakte dan 50m² en een grotere diepte dan 0,3 meter beneden maaiveld, waarvoor een omgevingsvergunning is vereist, geldt dat deze uitsluitend mogen worden gebouwd nadat de aanvrager een archeologisch rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens 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.

21.3 Afwijken van de bouwregels

21.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 21.2 mits aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

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

21.3.2 Voorwaarden voor afwijken

Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn om aan de in lid 21.3.1 genoemde vergunning voorwaarden te verbinden wordt een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg om advies gevraagd.

21.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden

21.4.1 Vergunningplicht

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

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

21.4.2 Uitzondering van de vergunningplicht

Het in lid 21.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden:

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

21.4.3 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.

21.5 Wijzigingsbevoegdheid

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

Artikel 22 Waarde - Archeologie 2

22.1 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.

22.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken met een grotere oppervlakte dan 200m² en een grotere diepte dan 0,3 meter beneden maaiveld, waarvoor een omgevingsvergunning is vereist, geldt dat deze uitsluitend mogen worden gebouwd nadat de aanvrager een archeologisch rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens 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.

22.3 Afwijken van de bouwregels

22.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 22.2 mits aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

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

22.3.2 Voorwaarden voor afwijken

Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn om aan de in lid 22.3.1 genoemde vergunning voorwaarden te verbinden wordt een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg om advies gevraagd.

22.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden

22.4.1 Vergunningplicht

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

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

22.4.2 Uitzondering van de vergunningplicht

Het in lid 22.4.1 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 0,30 meter beneden maaiveld;
- d. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

22.4.3 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.

22.5 Wijzigingsbevoegdheid

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

Artikel 23 Waterstaat - Waterkering

23.1 Bestemmingsomschrijving

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

23.2 Bouwregels

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

23.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 23.2 ten behoeve van de bouw van in de andere bestemming(en) genoemde bouwwerken geen gebouw zijnde, na voorafgaand overleg met de betreffende waterbeheerder en mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het veilig en doelmatig functioneren van de waterkering.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 24 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 25 Algemene gebruiksregels

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

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor de uitoefening van een seksinrichting;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor de opslag van aan hun gebruik onttrokken voer-, vaar- of vliegtuigen, werktuigen of machines of onderdelen daarvan, verpakkingsmaterialen, schroot- en afbraak- en bouwmaterialen, bagger en grondspecie, afval, puin, grind of brandstoffen, anders dan in verband met het normale onderhoud of ter verwezenlijking van de bestemming;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor de uitoefening van een automaten/amusementshal;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor standplaatsen voor woonwagens, met uitzondering van de bestemming Bedrijventerrein - 2.

Artikel 26 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 27 Bijzondere aanduidingsregels

27.1 Geluidzone-industrie

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

27.2 Bouwregels

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

27.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 27.2 en toestaan dat nieuwe geluidgevoelige gebouwen worden gebouwd, mits de geluidbelasting vanwege het industrieterrein op de gevels van deze geluidgevoelige gebouwen niet hoger is dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde.

27.4 Specifieke gebruiksregels

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

27.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 27.4 en toestaan dat niet geluidgevoelige gebouwen worden gebruikt als geluidgevoelig gebouw, mits de geluidbelasting vanwege het industrieterrein op de gevels van deze geluidgevoelige gebouwen niet hoger is dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde.

Artikel 28 Algemene afwijkingsbevoegdheid

28.1 Afwijkingsbevoegdheid

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

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

28.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels met toepassing van lid 28.1 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 29 Overgangsrecht

29.1 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.

29.2 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 30 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan Ruskenveen 2012.

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

SBI-code	SBI-code 2008	nr.	omschrijving	cat.	
1561	1061	2	- p.c. < 500 t/u	4.1	
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	Veevoerbakkerijen:		
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	Timmerwerf fabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	3.2
203, 204, 205	162	1	Timmerwerf fabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m2	3.1
21	17	-	vervaardiging van papier, karton en papier- en kartonwaren	
2111	1711		Vervaardiging van pulp	4.1
2112	1712	0	Papier- en kartonfabrieken:	
2112	1712	1	- p.c. < 3 t/u	3.1
2112	1712	2	- p.c. 3 - 15 t/u	4.1
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-/steenkoolverwerk. ind.	
2320.2	19202	A	Smeeroliën- en vettenfabrieken	3.2
2320.2	19202	B	Recyclingbedrijven voor afgewerkte olie	4.2
2320.2	19202	C	Aardolieproductenfabrieken n.e.g.	4.2
24	20	-	vervaardiging van chemische producten	
2411	2011	0	Vervaardiging van industriële gassen:	
2412	2012		Kleur- en verfstoffenfabrieken	4.1
2413	2012	0	Anorg. chemische grondstoffenfabrieken:	
2413	2012	1	- niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	4.2
2414.1	20141	A0	Organ. chemische grondstoffenfabrieken:	
2414.1	20141	A1	- niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	4.2
2414.1	20141	B0	Methanol fabrieken:	
2414.1	20141	B1	- p.c. < 100.000 t/j	4.1
2414.1	20141	B2	- p.c. >= 100.000 t/j	4.2

SBI-code	SBI-code 2008	nr.	omschrijving	cat.	
2414.2	20149	0	Vetzuren en alkanolenfabrieken (niet synth.):		
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

SBI-code	SBI-code 2008	nr.	omschrijving	cat.	
2665, 2666	2365, 2369	0	Vervaardiging van producten van beton, (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 productenfabrieken n.e.g.	3.2	
2682	2399	D0	Asfaltcentrales: p.c.< 100 ton/uur	4.1	
2682	2399	D1	- asfaltcentrales, p.c. >= 100 ton/uur	4.2	Z
27	24	-	vervaardiging van metalen		
272	241	0	IJzeren- en stalenbuizenfabrieken:		
273	243	0	Draadtrekkerijen, koudbandwalsen en profielzetterijen:		
273	243	1	- p.o. < 2.000 m ²	4.2	
274	244	A0	Non-ferro-metaalfabrieken:		
274	244	A1	- p.c. < 1.000 t/j	4.2	
274	244	B0	Non-ferro-metaalwalsen, -trekkerijen e.d.:		
2751, 2752	2451, 2452	0	IJzer- en staalgieten/-smelten:		
2751, 2752	2451, 2452	1	- p.c. < 4.000 t/j	4.2	
2753, 2754	2453, 2454	0	Non-ferro-metaalgieten/-smelten:		
2753, 2754	2453, 2454	1	- p.c. < 4.000 t/j	4.2	
28	25, 31	-	vervaard. en reparatie van producten 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	

SBI-code	SBI-code 2008	nr.	omschrijving	cat.	
2851	2561, 3311	7	- chemische oppervlaktebehandeling	3.2	
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 323	261, 263, 264, 331		Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d.	3.1	
3210	2612		Fabrieken voor gedrukte bedrading	3.1	
33	26, 32, 33	-	vervaardiging van medische en optische apparaten en instrumenten		
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	2	
34	29	-			
34	29		vervaardiging van auto's, aanhangwagens en opleggers		
341	291	0	Autofabrieken en assemblagebedrijven		
341	291	1	- p.o. < 10.000 m2	4.1	
341	291	2	- p.o. >= 10.000 m2	4.2	Z
3420.1	29201		Carrosseriefabrieken	4.1	
3420.2	29202		Aanhangwagen- en opleggerfabrieken	4.1	
343	293		Auto-onderdelenfabrieken	3.2	
35	30	-	vervaardiging van transportmiddelen (excl. auto's, aanhangwagens)		
351	301, 3315	0	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:		
351	301, 3315	1	- houten schepen	3.1	
351	301, 3315	2	- kunststof schepen	3.2	

SBI-code	SBI-code 2008	nr.	omschrijving	cat.	
351	301, 3315	3	- metalen schepen < 25 m	4.1	
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 motorrijwielafabrieken	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	

SBI-code	SBI-code 2008	nr.	omschrijving	cat.
41	36	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:	
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, spijssoliën	3.1
5134	4634		Grth in dranken	2
5135	4635		Grth in tabaksproducten	2
5136	4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	2
5137	4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	2
5138, 5139	4638, 4639		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	2
514	464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen	2
5148.7	46499	0	Grth in vuurwerk en munitie:	
5148.7	46499	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	2
5148.7	46499	2	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag 10 tot 50 ton	3.1
5148.7	46499	5	- munitie	2
5151.1	46711	0	Grth in vaste brandstoffen:	
5151.1	46711	1	- klein, lokaal verzorgingsgebied	3.1
5151.2	46712	0	Grth in vloeibare en gasvormige brandstoffen:	
5151.2	46712	1	- vloeistoffen, o.c. < 100.000 m ³	4.1
5151.2	46712	3	- tot vloeistof verdichte gassen	4.2
5151.3	46713		Grth minerale olieproducten (excl. brandstoffen)	3.2
5152.1	46721	0	Grth in metaalertsen:	
5152.1	46721	1	- opslag opp. < 2.000 m ²	4.2
5152.2 / .3	46722, 46723		Grth in metalen en -halfabrikaten	3.2
5153	4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen:	
5153	4673	1	- algemeen: b.o. > 2000 m ²	3.1
5153	4673	2	- algemeen: b.o. <= 2000 m ²	2
5153.4	46735	4	zand en grind:	
5153.4	46735	5	- algemeen: b.o. > 200 m ²	3.2

Z

SBI-code	SBI-code 2008	nr.	omschrijving	cat.
5153.4	46735	6	- algemeen: b.o. <= 200 m ²	2
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	

SBI-code	SBI-code 2008	nr.	omschrijving	cat.
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie- bureau's e.d.	1
72	58, 63	B	Datacentra	2
73	72	-	speur- en ontwikkelingswerk	
731	721		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	2
74	63,69 t/m 71,73,74,77,78, 80 t/m 82	-	overige zakelijke dienstverlening	
747	812		Reinigingsbedrijven voor gebouwen	3.1
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	2
7484.3	82991		Veilingen voor landbouw- en visserijproducten	4.1
75	84	-	openbaar bestuur, overheidsdiensten, sociale verzekeringen	
7525	8425		Brandweerkazernes	3.1
80	85	-	onderwijs	
85	85.53		Auto- en motorrij scholen	2
90	37, 38, 39	-	milieudienstverlening	
9001	3700	A0	RWZI's en gierverwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks:	
9001	3700	A1	- < 100.000 i.e.	4.1
9001	3700	A2	- 100.000 - 300.000 i.e.	4.2
9001	3700	B	rioolgemalen	2
9002.1	381	A	Vuillophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	3.1
9002.1	381	B	Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	3.1
9002.1	381	C	Vuiloverslagstations	4.2
9002.2	382	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:	
9002.2	382	A2	- kabelbranderijen	3.2
9002.2	382	A4	- pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	3.1
9002.2	382	A5	- oplosmiddel terugwinning	3.2
9002.2	382	A6	- afvalverbrandingsinrichtingen, thermisch vermogen > 75 MW	4.2
9002.2	382	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	2
9002.2	382	B	Vuilstortplaatsen	4.2
9002.2	382	C0	Composteerbedrijven:	
9002.2	382	C3	- belucht v.c. < 20.000 ton/jr	3.2
9002.2	382	C4	- belucht v.c. > 20.000 ton/jr	4.1
9002.2	382	C5	- GFT in gesloten gebouw	4.1
92	59	-	cultuur, sport en recreatie	
921, 922	591, 592, 601, 602		Studio's (film, TV, radio, geluid)	2
93	96	-	overige dienstverlening	
9301.1	96011	A	Wasserijen en strijkinrichtingen	3.1
9301.1	96011	B	Tapijtreinigingsbedrijven	3.1
9301.2	96012		Chemische wasserijen en ververijen	2
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	2
9303	9603	0	Begrafenisondernemingen	1

Verklaring gebruikte afkortingen

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