

Datum raadsvergadering 18 juli 2012
Raadscommissie
Datum raadscommissie
Publiciteit Persbericht PB
Bijlagen div

Registratienr. RO 12.3156624
Datum B&W besluit 03-07-2012
Portefeuillehouder
Steller Jan Klok
Telefoon 367 81 06
E-mail jan.klok@groningen.nl

Onderwerp

Wijziging raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan "Hoogkerk-Gravenburg".

Concept raadsbesluit

De raad besluit de overwegingen en motiveringen overeenkomstig dit voorstel over te nemen en het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan "Hoogkerk-Gravenburg" van 22 juni 2011, naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State van 23 mei 2012, nr. 201108372/1/T1/R4, als volgt te wijzigen:

- a. onder de ecologische paragraaf van het bestemmingsplan een nadere inventarisatie op te nemen van nestplaatsen van de huiszwaluw op de locatie waar twee nieuwe suikersilo's (silo 5 en 6) zijn gepland, met de schriftelijke garantie van Suiker Unie dat, voorafgaande aan de bouw, ruimschoots compenserende maatregelen worden getroffen, zodat geen ontheffing in het kader van de Flora-en faunawet noodzakelijk is en deze wet de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg staat;
- b. de plankaart ("de verbeelding") zodanig te wijzigen dat het plandeel waar de bouw van de twee nieuwe suikersilo's gepland is, voorzien wordt van de nadere aanduiding "suikeropslag in suikersilo's" en in de juridische toelichting en in artikel 6 "Bedrijventerrein" van de planregels te bepalen dat het gebruik en de bebouwingsmogelijkheden op de gronden met deze aanduiding vanwege het woon- en leefklimaat in de naaste omgeving zodanig beperkt worden dat zware milieucategorie 5 activiteiten, zoals de fabricage van suiker in bedrijfsgebouwen, in dit plandeel niet zijn toegestaan. Deze planaanpassingen zijn digitaal vervat in het gml-bestand NL.IMRO.0014.BP482HoogkerkGrave-vg02.



Publiekssamenvatting

De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft in haar uitspraak van 23 mei 2012 besloten dat het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan "Hoogkerk-Gravenburg" moet worden aangepast. Dit naar aanleiding van het beroep dat een aantal bewoners heeft ingesteld om de bouw van twee nieuwe suikersilo's tegen te gaan. De Raad van State heeft bepaald dat een nadere inventarisatie van het aantal broedplaatsen van de huiszwaluw nodig is en er moet worden aangetoond dat deze kolonievogel de bouw van de nieuwe silo's niet in de weg staat. Verder moet het bestemmingsplan vanwege het woon- en leefklimaat van de naaste omgeving worden aangepast wat betreft het plandeel waar de nieuwe silo's gepland zijn.

Het bestemmingsplan is daarom zodanig herzien dat dit gedeelte van de plankaart nu voorzien is van de aanduiding "opslag van suiker in suikersilo's". In de planregels is bepaald dat op deze plek vanwege de milieuhinder voor de woonomgeving geen zware bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 5, zoals de fabricage van suiker in bedrijfsgebouwen, zijn toegestaan.

Voorgesteld besluit

De raad besluit de overwegingen en motiveringen overeenkomstig dit voorstel over te nemen en het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan "Hoogkerk-Gravenburg" van 22 juni 2011, naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State van 23 mei 2012, nr. 201108372/1/T1/R4, als volgt te wijzigen:

- a. onder de ecologische paragraaf van het bestemmingsplan een nadere inventarisatie op te nemen van nestplaatsen van de huiszwaluw op de locatie waar twee nieuwe suikersilo's (silo 5 en 6) zijn gepland, met de schriftelijke garantie van Suiker Unie dat, voorafgaande aan de bouw, ruimschoots compenserende maatregelen worden getroffen, zodat geen ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet noodzakelijk is en deze wet de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg staat;
- b. de plankaart ("de verbeelding") zodanig te wijzigen dat het plandeel waar de bouw van de twee nieuwe suikersilo's gepland is, voorzien wordt van de nadere aanduiding "suikeropslag in suikersilo's" en in de juridische toelichting en in artikel 6 "Bedrijventerrein" van de planregels te bepalen dat het gebruik en de bebouwingsmogelijkheden op de gronden met deze aanduiding vanwege het woon- en leefklimaat in de naaste omgeving zodanig beperkt worden dat zware milieucategorie 5 activiteiten, zoals de fabricage van suiker in bedrijfsgebouwen, in dit plandeel niet zijn toegestaan. Deze planaanpassingen zijn digitaal vervat in het gml-bestand NL.IMRO.0014.BP482HoogkerkGrave-vg02.

Inleiding

De aanleiding voor dit raadsvoorstel is de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 23 mei 2012 inzake uw besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan "Hoogkerk-Gravenburg" van 22 juni 2011. Dit bestemmingsplan voorziet in de bouw van twee nieuwe suiker-silo's op het terrein van Suiker Unie in het centrum van Hoogkerk. Een aantal bewoners uit Hoogkerk heeft tegen dit besluit beroep ingesteld. De uitspraak van de Raad van State is een tussenuitspraak, waarin uw raad wordt opgedragen binnen 16 weken na de verzending van de uitspraak, dus voor 12 september 2012 het bestemmingsplan op twee punten aan te vullen, respectievelijk te wijzigen en de Afdeling de uitkomst mede te delen.

Op een groot aantal punten, waaronder alternatieve mogelijkheden (Westpoort), belangenverstrengeling, veiligheid, schaduwwerking en uitzicht zijn de beroepsgronden ongegrond verklaard. Dit geldt niet voor twee punten: de aanwezigheid van de huiszwaluw en de afstand van de bedrijfsbebouwing tot de omringende woonomgeving (richtlijnen VNG).

1. De huiszwaluw.

Voorafgaande aan de vaststelling van het bestemmingsplan heeft een ecologisch bureau op de locatie van de twee nieuwe suikersilo's een Flora- en faunaonderzoek gedaan in de vorm van een quickscan (rapport 25 maart 2011). In het plangebied zijn 70 nesten van de huiszwaluw aangetroffen onder de overstekende dakrand van deels te slopen bebouwing. De Raad van State verlangt een nadere inventarisatie van de aangetroffen broedplaatsen van de huiszwaluw. Als deze een groot ecologisch belang vertegenwoordigen, kan een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet noodzakelijk zijn en verdient het aanbeveling voor vervangende nestruimte te zorgen. De uitgevoerde quickscan acht de Raad van State onvoldoende om aannemelijk te maken dat de huiszwaluw de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg staat.

Naar aanleiding van de uitspraak is door hetzelfde ecologisch bureau een nadere inventarisatie uitgevoerd naar het aantal nestplaatsen van de huiszwaluw. Uit het onderzoek (11 juni 2012) blijkt dat van de 70 aangetroffen nestkommen er op dit moment 30 daadwerkelijk in gebruik zijn. Dit is een relatief hoog aantal gezien de aard en omvang van de locatie en kan ecologisch gezien worden beschouwd als een waardevolle broedplaats. Elders in Hoogkerk komt op het bedrijfsterrein van Smurfit de Halm Karton een zwaluwkolonie voor van een wat grotere omvang (circa 130 nesten). Een compensatie van het verlies aan nestplaatsen op het terrein van Suiker Unie is zeer wenselijk. Het ecologisch bureau adviseert dit te doen door het plaatsen van zwaluwtillen met een minimum aantal van 40 nestplaatsen, al dan niet verdeeld over twee tillen. Ook kan worden overwogen tegen de kale muur van de bedrijfsbebouwing die behouden blijft enkele houten of kunststof oversteken te bevestigen waar zwaluwen kunnen nestelen. Wanneer de voorgestelde compensatiemaatregelen worden uitgevoerd, wordt het aanvragen van een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet niet noodzakelijk geacht. Naar aanleiding van dit advies heeft Suiker Unie schriftelijk verklaard het verlies aan nestplaatsen van de huiszwaluw te compenseren voorafgaand aan het slopen van bedrijfsbebouwing ten behoeve van de 6^e suikersilo. Dit gebeurt door het plaatsen van zwaluwtillen met een capaciteit van ten minste 40 nestplaatsen. Tevens zullen overeenkomstig het advies van het ecologisch bureau bovenaan de kale muur van de te behouden bedrijfsbebouwing (het entrepot) enkele oversteken worden bevestigd (zie de betreffende brief van Suiker Unie van 26 juni 2012). Op deze wijze wordt voorkomen dat de beschikbaarheid van broedplaatsen voor de huiszwaluw op het terrein van Suiker Unie vermindert en is geen ontheffing nodig in het kader van de Flora- en faunawet.

2. Afstand tot omringende woonbebouwing (richtlijnen VNG).

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad is de bouwgrens met 4,5 meter in noordelijke richting verruimd om de bouw van suikersilo 5 mogelijk te maken. De bouwvergunning voor suikersilo 6 hebben wij in 2009 al verleend op basis van het toen geldende bestemmingsplan Hoogkerk-Centrum. De bestemming van het hele bedrijfsterrein is bij de planwijziging van 22 juni 2011, overeenkomstig de bestemming van het oude bestemmingsplan, bepaald op "Bedrijventerrein" in de zware milieucategorie 5. Voor deze zware bedrijvigheid geldt, in nieuwe situaties, volgens de richtlijnen van de VNG een zoneringsafstand van 1000 meter tot de naaste woonomgeving.

De Raad van State is van mening dat de in het plan voorziene uitbreiding kan worden aangemerkt als een nieuwe ontwikkeling. Juridisch gezien laat het bestemmingsplan, als de bouw van de twee nieuwe suikersilo's niet doorgaat, op deze plek ook het fabricageproces van suiker in nieuwe bedrijfsgebouwen toe. Vanwege het woon- en leefklimaat in het centrum van Hoogkerk is dit niet gewenst. De Raad van State is daarom van mening dat het gebruik en de bebouwingsmogelijkheden op de gronden waar de nieuwe suikersilo's zijn voorzien, moeten worden beperkt. Deze beperking van de planologische mogelijkheden is bijvoorbeeld mogelijk door het opnemen van een nadere aanduiding "opslag van suiker in suikersilo's". Naar aanleiding van deze uitspraak is het bestemmingsplan aangepast. Op de plankaart (de verbeelding) is het plandeel waar de bouw van twee nieuwe suikersilo's is voorzien, aangegeven met de functieaanduiding "opslag van suiker in suikersilo's".

In de juridische toelichting van het bestemmingsplan is dit aan de hand van de uitspraak van de Raad van State nader gemotiveerd en in de planregels is aan de bestemmingsomschrijving van artikel 6, Bedrijventerrein, toegevoegd dat het gebruik en de bebouwingsmogelijkheden van dit plan-

deel zodanig beperkt worden dat zware milieucategorie 5 activiteiten, zoals de fabricage van suiker, hier niet zijn toegestaan. Op deze wijze wordt naar onze mening voldaan aan de opdracht van de Raad van State.

Beoogd resultaat

Het doel van deze planaanpassing is te bereiken dat, vanwege de voorgestelde beperking van het gebruik van Suiker Unie terrein voor wat betreft het gedeelte waar de nieuwe suikersilo's zijn gepland, er een betere planologische regeling komt voor het woon- en leefklimaat in de naaste woonomgeving. Het is van groot belang dat de Raad van State in de einduitspraak positief beslist over de nu voorliggende planwijziging. Op deze wijze wordt het plan "Hoogkerk-Gravenburg" onherroepelijk en kan de procedure rond de actualisering van dit bestemmingsplan worden afgerond.

Kader

Zie hiervoor.

Argumenten/afwegingen

Zie hiervoor.

Maatschappelijk draagvlak/participatie

De bewoners die beroep tegen het bestemmingsplan hebben ingesteld, zijn nauw betrokken bij het planproces. Zij zijn op de hoogte van de uitspraak van de Raad van State en hebben dit raadsvoorstel, voorafgaande aan de besluitvorming door uw raad, toegestuurd gekregen. De Afdeling Bestuursrechtspraak heeft bepaald dat geen toepassing behoeft te worden gegeven aan afdeling 3.4 van de Awb. Dit betekent dat er geen uniforme openbare voorbereidingsprocedure is vereist en dat het voorstel tot wijziging van het bestemmingsplan rechtstreeks aan uw raad kan worden aangeboden. Het nieuwe raadsbesluit dient vervolgens op de wettelijk voorgeschreven wijze te worden bekend gemaakt. Dit houdt in dat het besluit gedurende een periode van zes weken ter inzage moet worden gelegd. Binnen deze termijn kan beroep worden ingesteld en eventueel een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend bij de Raad van State.

Financiële consequenties

N.v.t.

Realisering en evaluatie

N.v.t.

planaanpassing
op Hoogkerk-Gravenburg
juni 2012

(sbt-so)

specifieke vorm van bedrijventerrein - opslag van suiker in suikersilo's



aanpassingen:

- pg. 30 ecologie (huiszwaluw)
- pg. 43 juridische paragraaf
- pg. 77 planregels Bedrijventerrein
('opslag van suiker in suikerilo's)

Bestemmingsplan Hoogkerk-Gravenburg

versie gewijzigd vastgesteld

Inhoudsopgave

Toelichting		3
Hoofdstuk 1	Inleiding	5
Hoofdstuk 2	De ruimtelijk - functionele structuur	7
Hoofdstuk 3	Randvoorwaarden / omgevingsaspecten	27
Hoofdstuk 4	Juridische toelichting	42
Hoofdstuk 5	Participatie	48
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid / exploitatie	55
Regels		57
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	58
Artikel 1	Begrippen	58
Artikel 2	Wijze van meten	70
Artikel 3	Uitmetingsverschillen	71
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	72
Artikel 4	Agrarisch	72
Artikel 5	Bedrijf	75
Artikel 6	Bedrijventerrein	77
Artikel 7	Centrum	81
Artikel 8	Gemengd	84
Artikel 9	Groen	87
Artikel 10	Maatschappelijk	89
Artikel 11	Sport	92
Artikel 12	Verkeer	94
Artikel 13	Verkeer - Railverkeer	96
Artikel 14	Water	98
Artikel 15	Wonen	99
Artikel 16	Leiding - Gas	104
Artikel 17	Leiding - Hoogspanningsverbinding	105
Artikel 18	Waarde - Archeologie 1	106
Artikel 19	Waarde - Archeologie 2	108
Hoofdstuk 3	Algemene regels	110
Artikel 20	Anti-dubbeltelbepaling	110
Artikel 21	Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening	111
Artikel 22	Bijzonder aanduidingsregels	112
Artikel 23	Algemene afwijkingsregels	113
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	114
Artikel 24	Strafbepaling	114
Artikel 25	Overgangsrecht	115
Artikel 26	Slotregel	116
Bijlagen		117
Bijlage 1	Lijst van bedrijfstypen	118
Bijlage 2	Lijst van bedrijfstypen wonen-werken	128
Bijlage 3	Lijst van bestaande woonfuncties in de bestemmingen Gemengd en Centrum	129

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

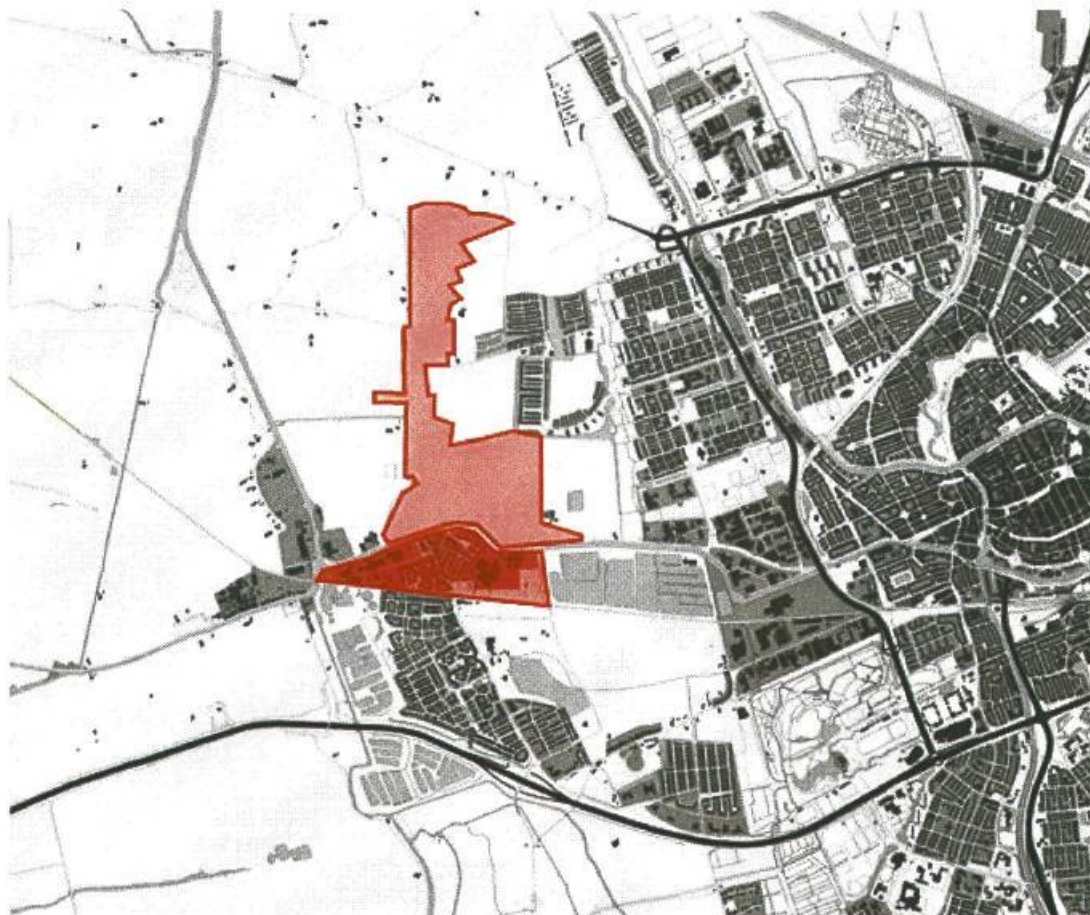
1.1 Aanleiding en doel

Het plangebied van dit bestemmingsplan omvat het gedeelte van Hoogkerk ten noorden van de spoorlijn Groningen-Leeuwarden, waarbij ook de woonwijk Gravenburg aan de noordzijde van de Kerkstraat/Noodweg is meegenomen.

Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld in het kader van de nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening, die een actualiseringsplicht kent van een periode van 10 jaar voor verouderde bestemmingsplannen. Drie jaar geleden is het gebied Hoogkerk-Zuid geactualiseerd, nu volgt het overige gedeelte van Hoogkerk.

Het bestemmingsplan Hoogkerk-Gravenburg legt in hoofdzaak de bestaande situatie vast met inbegrip van de reeds vergunde bouwvergunningen in de afgelopen periode. Het plan voorziet ook in de bouw van twee nieuwe suikersilo's, waarmee burgemeester en wethouders bij brief van 18 december 2008 hebben ingestemd. Nieuwe ontwikkelingen die nog onvoldoende zijn uitgekristalliseerd, zijn niet meegenomen. Naast de gegeven bouwmogelijkheden kent het plan geen nieuwe mogelijkheden voor woningbouw. Dit vanwege de nabijheid van zware bedrijvigheid (Suiker Unie en Smurfit de Halm) en de afspraken die met de Suiker Unie zijn gemaakt.

1.2 Begrenzing plangebied



overzicht plangebied

Het plangebied omvat het gebied van Hoogkerk-Centrum ten noorden van de spoorlijn en ten zuiden van het Hoendiep. In het westen wordt de grens bepaald door het bedrijfsterrein van Suiker Unie en aan de oostzijde door de (nieuwe) Noord-Zuidroute (de Johan van Zwedenlaan).

Het Hoendiep maakt geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan, omdat het een onderdeel is van het recente bestemmingsplan Openbaar vaarwater, waarin het gebruik van het water in breder kader wordt geregeld.

Ten noorden van het Hoendiep wordt het overige gedeelte van Hoogkerk meegenomen, waaronder het gebied tussen het Hoendiep en de Rondweg (Vierverlatenweg) naar het terrein van Suiker Unie. De begrenzing is hier afgestemd met de plangrenzen van het recente bestemmingsplan Bedrijvenpark Westpoort. Het noordelijk deel van de Kerkstraat valt eveneens in dit bestemmingsplan, waarbij nu ook de recente woonwijk Gravenburg is meegenomen. In het oude geldende bestemmingsplan bestond dit gebied uit grote woonvlekken, nu zijn de bouwblokken ingetekend zoals ze gerealiseerd zijn.

Hoofdstuk 2 De ruimtelijk - functionele structuur

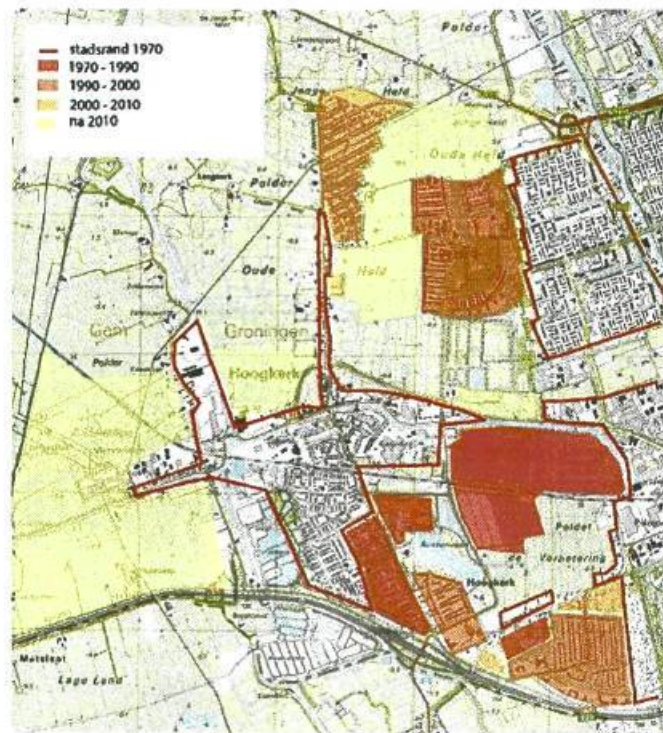
2.1 Ruimtelijke structuur

Stedenbouwkundige structuur

Hoogkerk is als autonoom dorp langzaam steeds verder ingesloten door de stad Groningen. Oorspronkelijk lag het dorp op een zandrug met aan weerskanten onbebouwde polders. De noord-zuidstructuur van de zandrug is nog goed te herkennen in de opbouw van het dorp langs de Zuiderweg – Kerkstraat. Later is haaks op deze structuur het Hoendiep gegraven waardoor een belangrijke kruising tussen weg en water ontstond. Op die plek is Hoogkerk ontstaan met lintbebouwing langs deze twee assen. Met de komst van grote industrieën als de CSM en de Strokartonfabriek De Halm is in korte tijd Hoogkerk uitgebreid met twee woonwijken aan de zuidkant van het Hoendiep (de Halmbuurt en de Suikerbuurt). Na de aanleg van de spoorlijn Groningen – Leeuwarden is Hoogkerk in zuidelijke richting uitgebreid met woonwijken.

Vanuit het oosten is de stad Groningen steeds verder uitgebreid in de richting van Hoogkerk. In de jaren '80 liep de westelijke stadsrand van Groningen in een rechte lijn langs Vinkhuizen, het Hoendiep en het Stadspark. Vervolgens zijn in de polder De Held in het kader van de Vinex (Vierde Nota Extra) woningbouwprogramma's ontwikkeld waarbij het gebied tot aan de Leegeweg – Kerkstraat ontwikkeld is. De ontwikkeling van de laatste fase (De Held III) start in 2010. Ten zuiden hiervan beslaan de vloeivelden van Suiker Unie een grote oppervlakte tussen het bedrijventerrein Hoendiep en de kern van Hoogkerk. Eind jaren 1990 / begin 2000 is aan de zuidkant tussen het Stadspark en Hoogkerk een woonwijk (Buitenhof) en een locatie voor hoogwaardige bedrijven (Kranenburg) ontwikkeld. Deze grenzen aan de nieuwste uitbreidingen van Hoogkerk-Zuid. Inmiddels heeft de expansiedrift van de stad Groningen Hoogkerk overvleugeld. In 2008 is de aanleg van het bedrijventerrein Westpoort gestart. Dit bedrijventerrein ligt ten westen van Hoogkerk aan de A7 en strekt zich in noordelijke richting uit.

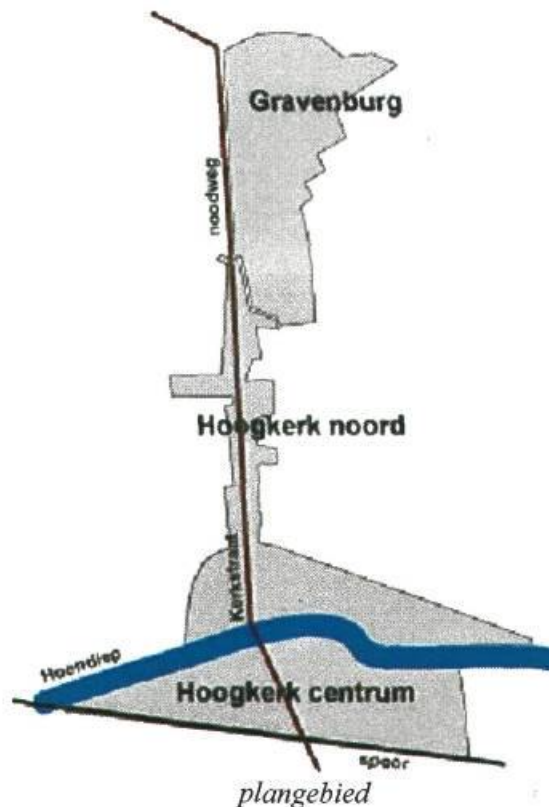
Hoogkerk is op deze manier opgenomen in het stedelijke weefsel en functioneert als wijk van de stad. De stad overvleugelt het dorp. Toch is met name in het centrum van Hoogkerk het dorpse karakter nog zichtbaar. Daar waar het dorp de stad "ontmoet" is door middel van landschappelijke elementen (groen en water) een duidelijke scheiding gecreëerd. Oorspronkelijke dorpse elementen konden gerespecteerd worden.



uitbreidingen aan de stadsrand in tijd

Plangebied

In het plangebied is een aantal buurten te onderscheiden. In het noorden van het plangebied ligt de wijk Gravenburg. Deze woonwijk is onderdeel van de Vinex-uitbreiding De Held. Gravenburg, ook wel bekend als De Held II, is verbonden via de Noodweg en Kerkstraat met het eigenlijke dorp Hoogkerk. Het dorp Hoogkerk bestaat uit een gedeelte ten noorden van het Hoendiep, het centrum met daarin de Suikerbuurt en Halmbuurt en een zuidelijk deel wat loopt tot aan de autosnelweg A7. Voor het zuidelijk deel bestaat een apart bestemmingsplan Hoogkerk-Zuid. Dit bestemmingsplan is recentelijk, in 2007, geactualiseerd. Dit gebied wordt niet meegenomen in dit bestemmingsplan.



Gravenburg

Gravenburg bestaat uit vier afzonderlijke deelbuurten. Drie daarvan vormen een duidelijke reeks gelegen aan de Leegeweg – Noodweg. De vierde buurt vormt de afsluiting van de wijk aan de noordzijde in de richting van het buitengebied. De buurtjes verschillen onderling in opzet en architectuur maar zijn wel zodanig ontworpen dat ze samen gezien worden als één wijk Gravenburg.

De gekozen verkavelingstructuur van de buurten aan de Leegeweg – Noodweg is eenvoudig. Deze bestaat uit een herhaling van zuidwest – noordoost gerichte lineaire linten. De richting van de linten is enerzijds marktgericht (iedereen kan op het einde van de dag nog in de zon zitten achter in zijn tuin) en anderzijds milieugericht (maximale passieve opvang zonne-energie). Bovendien lopen de lineaire linten op deze manier evenwijdig aan de hoogspanningslijn door de wijk.

De lineaire linten worden onderling verbonden door een dwarsstraat. De woonkavels lopen maximaal door in “normale” vorm. De eindkavels van een lint kennen een afwijkende vorm. Dwars door de woonbuurt loopt een fiets- en voetgangersverbinding. Deze lijkt zich in zijn slingerende vorm niets aan te trekken van het strakke lintpatroon. Op diverse overhoeken zijn aantrekkelijke plekken gecreëerd in de vorm van water, zitgelegenheid en speelplekken.

Evenwijdig aan de bebouwingslinten worden de woonkavels aan de achterzijde gescheiden door lineaire waterlinten. Hierdoor beschikt elke woning over een oever aan het water met de mogelijkheid tot aanleg van een steiger of terras aan het water. De waterpartijen lopen aan de oostzijde over in een ecologische groen- en waterstructuur. Aan de westzijde is een waterpartij aangelegd als begrenzing tussen de woonwijk en de Noodweg – Leegeweg.

Het meest zuidelijk gelegen buurtje ligt achter het oorspronkelijke bebouwingslint van de Leegeweg – Noodweg. Door een brede waterpartij komt het buurtje op “gepaste” afstand te liggen waardoor het dorpslint wordt gerespecteerd. Dit buurtje kent alleen een ontsluiting in noordelijke en zuidelijke richting.

De twee middelste buurtjes worden ook door water gescheiden van de Noodweg. Aan de Noodweg is alleen aan de overzijde van de weg nog incidentele bebouwing te vinden. De straten van het buurtje zijn met een brug of dam verbonden met de Noodweg waardoor ook hier een duidelijke scheiding tussen oude en nieuwe structuren is waar te nemen.

Het meest noordelijke buurtje is de afsluiting van de wijk. Hier ontbreken oorspronkelijke structuren waardoor een nieuwe buitenrand gecreëerd moest worden om de wijk een duidelijk gezicht te geven. In twee ronde bogen met projectmatig gebouwde woningen is een harde rand gecreëerd die als een duidelijke landmark fungeert. Binnen deze bogen zijn in vier hofjes vrije kavels uitgegeven.



Gravenburg: afgeronde bogen

groen in Gravenburg

Welstand

In de Welstands atlas (2008) valt Gravenburg onder gebied 1: "Recente uitbreidingen van en grootschalige transformaties in de stad". Hoewel de modernistische invloed de overhand heeft zijn uitbreidingen van de stad, zoals Gravenburg, architectonisch rijker dan hun voorgangers. Dit uit zich ondermeer in materiaal- en kleurgebruik. Bouwinitiatieven moeten bestaande hiërarchische stedenbouwkundige structuren respecteren en rekening houden met eventuele samenhang tussen architectuur, stedenbouw en landschapsarchitectuur. Wanneer gerealiseerd binnen of als onderdeel van een ensemble, moet er sprake zijn van een duidelijke relatie tussen de afzonderlijke delen.

Erfafscheidingen

De lineaire linten in Gravenburg worden verbonden door dwarsstraten. Hier grenzen kavels met zij- en achtererven aan deze dwarsstraten. Ook op de vier hofjes in het noordelijke deelgebiedje grenzen zij- en achtererven aan de openbare ruimte. Een gevolg hiervan is dat er een achterkantensituatie is ontstaan op de rand van het openbare gebied. Erfafscheidingen in de vorm van schuttingen (in allerlei afwijkende vormen en maten) en hoge heggen staan op de perceelsgrens. Deels is dit met vergunning, maar vaak ook zonder vergunning gebeurd.

Erfafscheidingen op het *voor erf* kunnen vergunningsvrij tot 1 meter hoog worden geplaatst. *Achter* de voorgevelrooilijn mogen deze tot 2 meter zonder vergunning worden geplaatst. Als het erf grenst aan de openbare ruimte moet de erfafscheiding op minimaal 1 meter uit de perceelsgrens worden geplaatst (vergunningsvrij). Plaatsing *op* de erfrens (met een hoogte van 2 meter) kan onder bepaalde voorwaarden worden toegestaan. Hiervoor moet wel een vergunning worden aangevraagd. Bij beoordeling hiervan wordt naar inpassing in het straatbeeld gekeken en naar de uitgangspunten van de welstandsnota.

In de welstandsnota wordt over erfafscheidingen en schuurtjes gezegd dat deze nadrukkelijk deel uit maken van het architectonische ontwerp. In de sneltoetscriteria (welstandsnota) wordt voor erfafscheidingen als voorwaarde gesteld dat deze in metselwerk moeten worden opgebouwd in het geval het hoofdgebouw ook in metselwerk is gebouwd. Concreet betekent dit dat erfafscheidingen die op de perceelsgrens staan en toetsing van de welstandscommissie behoeven, (deels) in metselwerk moeten worden uitgevoerd.

Hoogkerk-Noord

Hoogkerk-Noord bestaat in feite uit twee haaks op elkaar staande straten. De Kerkstraat (die vervolgens overgaat in Leegeweg en Noodweg) loopt vanaf de brug in het centrum in noordelijke richting. Haaks hierop loopt het Hoendiep, parallel aan het gelijknamige kanaal. In het verlengde van het Hoendiep ligt aan de oostkant een bedrijventerrein aan de U.T. Delfiaweg (Hoendiep-Oost).

Langs de Kerkstraat is de woonfunctie dominant. Tussen de woningen in het lint bevinden zich enkele agrarische opstallen, waarvan het grootste deel in de loop van de tijd haar oorspronkelijke functie heeft verloren. Achter de lintbebouwing is veelal een min of meer semipermanente bebouwing aanwezig. Hier worden naast hobbymatige activiteiten ook diverse bedrijfsmatige activiteiten uitgevoerd. De oriëntatie van de bebouwing is gericht op de Kerkstraat / Leegeweg. Daardoor is een achterkantensituatie ontstaan richting Westpoort en het buitengebied (westkant) en De Held III (in de toekomst aan de oostkant). Het bebouwingslint wordt doorsneden door de in de jaren '90 aangelegde rondweg om het centrum. Opmerkelijk is de bijzondere inpassing van de weg in het lint door een tunnelbak. Aan weerskanten is de bak begroeid met groen. Vanaf de Kerkstraat is de weg niet te zien. Aan het lint zijn diverse kleinschalige uitbreidingen gelegen (het nieuwe woongebied de Groenhof en een begraafplaats). Naar het noorden toe wordt het lint minder dicht bebouwd waarna de weg afbuigt richting Friesestraatweg.

Aan het Hoendiep komen meer bedrijfsmatige activiteiten voor. Met name aan de westkant is een onoverzichtelijke situatie ontstaan met bedrijfsjes, (bedrijfs)woningen en een enkele andere functie (kerk, vervallen molen). De bebouwing is afwisselend in twee lagen met en zonder kap. Tussen het kanaal en de weg staat een rij bomen. Aan de noordzijde wordt geparkeerd langs de weg. Deze zijde van het Hoendiep ligt direct tegenover de industriële bebouwing van de suikerfabriek.

Aan de oostkant van het Hoendiep is de stedenbouwkundige structuur overzichtelijker. Hoge statige bebouwing (waaronder het oude gemeentehuis) accentueren de kruising bij de brug. Vervolgens wordt de structuur fijnmaziger en is de bebouwing in de meeste gevallen één laag met kap. De weg is breder en de weg grenst direct aan het kanaal, gescheiden door een hekwerk. De functies zijn afwisselend wonen, kantoor of dienstverlening en bedrijfsactiviteiten waarbij de representatieve bebouwing aan het Hoendiep is gevestigd en de bedrijfsloodsen aan de achterkant. Tussen de verschillende voorgevels aan het Hoendiep zijn, verbonden met een toegangsweg, op achterterreinen nieuwe functies gerealiseerd. Het gaat om een openbaar zwembad, garageboxen en nieuwe bedrijfsfuncties. Deze zijn gericht op de rondweg, maar hebben hierop geen ontsluiting. Hierdoor is, gezien vanaf de rondweg, een onduidelijke structuur ontstaan waarbij voor- en achterkanten onduidelijk zijn vorm gegeven.

In het verlengde van het Hoendiep ligt aan de U.T. Delfiaweg een kleinschalig bedrijventerrein. Dit terrein wordt gedomineerd door een inmiddels naar Westpoort verhuisde transportonderneming (Gorter). Aan de kant van het water zijn bedrijfswoningen geplaatst met daarachter loodsen. Ook hier geldt dat het terrein met de achterkant naar de rondweg ligt. De Johan van Zwedenlaan loopt dwars door dit bedrijventerrein en ontsluit de noordelijk gelegen woonwijken van Groningen met Hoogkerk-Zuid en de A7.

Hoogkerk-Centrum

Het centrum van Hoogkerk, gelegen tussen het Hoendiep en de spoorlijn, wordt in sterke mate gedomineerd door de aanwezigheid van de suiker- en kartonfabriek. Met name de suikerfabriek is van grote invloed op het specifieke beeld van Hoogkerk. De suikersilo's torenen hoog boven de woningen uit. De historisch gegroeide situatie heeft gezorgd voor een sterke verbondenheid van industrie en wonen.

De hoofdstructuur vertoont een tweedeling. Het betreft de Suikerbuurt aan de westzijde en de Halmbuurt aan de oostzijde. De Zuiderweg scheidt beide buurten van elkaar. De Zuiderweg, de hoofdweg van de kern, fungeert als de 'drager' van het dorp. De meeste winkels, waaronder een supermarkt, zijn hier gesitueerd. Naast de supermarkt is een groot plein gerealiseerd ten behoeve van parkeren voor de winkels. Tevens is hier de bezoekersingang voor de suikerfabriek. Aan de oostkant van de Zuiderweg is herstructurering gepleegd waarbij appartementencomplexen in twee en drie lagen zijn gebouwd. In één van de complexen is een nieuwe supermarkt gevestigd waarvoor binnen het bouwblok Kotterstraat – Zuidersingel – Zuiderweg, parkeerplaatsen zijn aangelegd.

Halmbuurt

Het oostelijke, tevens grootste deel van het dorp, is harmonisch uitgebreid. Hier is de Middenweg de belangrijkste straat. De structuur vertoont een afwisselend, samenhangend stratenpatroon met continue bebouwing. Het vooroorlogse deel van de Halmbuurt heeft, in het geheel ingeweven, een eigen karakter. Er zijn twee middelgrote groene pleintjes uitgespaard: het Monumentenplantsoen en het Barkplein. Een derde groenplein ligt langs de zuidrand aan de Halmstraat (voormalig hertenkamp).

De randen van het buurtje zijn duidelijk begrensd. De richting van de straten is hier grotendeels van afgeleid, waardoor de meeste straten een licht gebogen verloop hebben. De basis van het planmatige deel van de Halmbuurt is een stratenpatroon, dat gevormd wordt door een drietal evenwijdig aan elkaar gelegen straten, die zuidwest - noordoost georiënteerd zijn: de Kotterstraat, de Zuidersingel en de Schoenerstraat.

In dit stratenpatroon fungeert de Zuidersingel als centrale as. De woningen zijn fraai vormgegeven en versprongen langs de straat gesitueerd. Het straatprofiel wordt opgedeeld door heggen met daarin bomenrijen. Oorspronkelijk bevond zich in het midden van de straat een brede middenberm. Het singelachtige karakter wordt nog versterkt door de pleinvormige beëindiging van de straat op de Middenweg. Eén huizenblok aan de Zuidersingel is hier schuin geplaatst ten opzichte van de overige woningen. Deze schuine hoek met het plantsoentje (hoek Zuidersingel/Middenweg) is een rudiment van een gepland groot, centraal, rond plein (het Industrieplein). In het oorspronkelijke plan was dit plein een onderdeel van het stratenpatroon met een voortzetting in noordelijke richting, waarbij de Middenweg als monumentale zichtas naar de fabriek zou moeten fungeren. Dit concept is echter niet goed tot uitdrukking gekomen, omdat het gebied ten noorden van de Middenweg niet volgens het oorspronkelijke plan is ingevuld. Het oorspronkelijke noordwestelijke blok heeft in de jaren zestig plaats moeten maken voor een school, waardoor het karakter van het plein is verstoord. De overige naoorlogse woonbebouwing bestaat uit een scala van typen, variërend van vrijstaande tot rijtjeswoningen, allen met kap afgedekt en goed passend in de schaal van het dorp. De randen langs de Boeiersingel en Halmstraat bestaan uit voorkanten, terwijl het terrein van de Halmfabriek wordt begrensd door achterkanten. Grenzend aan die achterkant liggen enigszins verborgen een garagebedrijf en een telefooncentrale, ontsloten via Boeiersingel respectievelijk Halmstraat. Aan de zuidzijde van de Halmstraat staat voorts een voormalige directeurswoning op een royaal erf.



Zuidersingel – Halmbuurt



dorpscentrum

Suikerbuurt

Dit westelijke deel van het dorp is, evenals het oostelijk deel, harmonisch ontwikkeld. Net als de Halmbuurt heeft het vooroorlogse, planmatig ontworpen deel van de Suikerbuurt een heel eigen, waardevolle karakteristiek. Het naoorlogse deel van de woningbouw bestaat hoofdzakelijk uit lange rijen eengezinswoningen met een uiterst sobere architectuur.

De stedenbouwkundige structuur wordt gevormd door een samenhangend stratenpatroon met continue bebouwing. Karakteristiek is de accentuering van twee samengestelde kruispunten in de vorm van kleine versteende pleintjes (Koningsplein en Nijverheidsplein). Deze worden diagonaal verbonden door de Van Ewsumstraat die hierdoor als een soort as fungeert. De randen zijn vrij helder, met uitzondering van de zuidwestpunt. Hier, tegen het spoor, zijn in een open ruimte langs de westrand twee tennisvelden met clubgebouwtje gesitueerd met aan de wegzijde een rij autoboxen; aan de zuidzijde bevindt zich een voetbalkooi. De rest is gazon met het karakter van 'restruimte'.

Aan de zuidelijke wijkrand, langs de Polmanstraat, wordt de rand gevormd door voorkanten van huizen. De straat wordt van de spoorlijn gescheiden door een smalle groenstrook. De woningen grenzend aan de suikerfabriek (Noorderstraat) zijn met de achterkanten naar de fabriek gekeerd. In één bouwblok begrensd door Houwerzijlstraat, Noorderstraat en Arteveldestraat is een royale open ruimte gespaard waarin een speeltuin met onderkomen is aangelegd. Het westelijke deel van de Arteveldestraat heeft een afwijkend wigvormig verloop. Deze willekeur wordt door de groenaanleg acceptabel gemaakt.



karacteristieke bebouwing in de Suikerbuurt met suikerfabriek op achtergrond

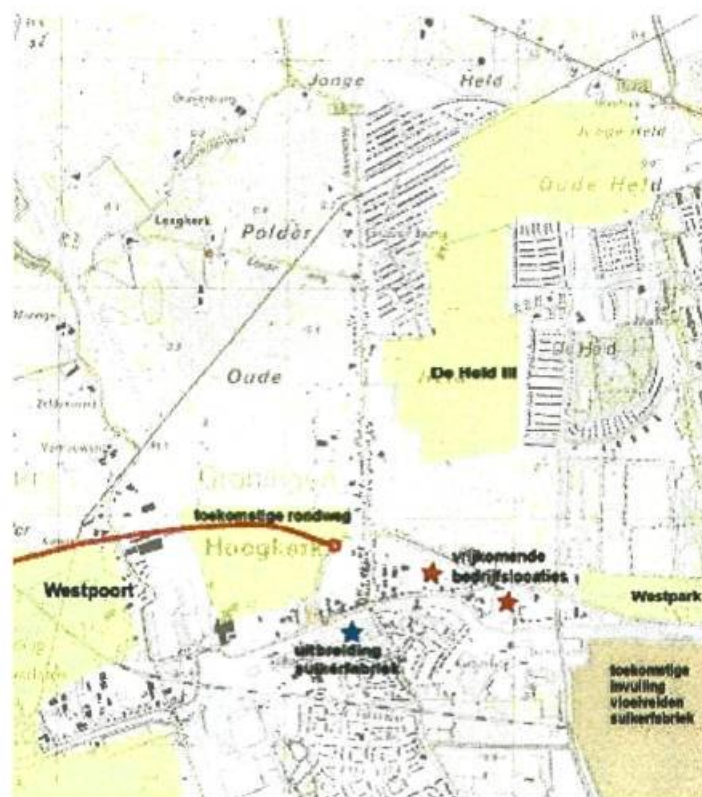
Suiker- en kartonfabriek

De suiker- en kartonfabriek maken onderdeel uit van dit bestemmingsplan. De suikerfabriek strekt zich uit vanaf de Zuiderweg, langs het Hoendiep, tot aan het Aduarderdiep. Opvallend zijn de torensilo's van de fabriek die tot ver in de regio het gezicht van Hoogkerk bepalen. Daarnaast zijn er tal van kleinere gebouwen en zogenaamde andere bouwwerken als leidingen en verbindingen gebouwd. De kartonfabriek ligt oostelijk van de Halmbuurt en strekt zich uit tot aan de nieuwe rondweg (Johan van Zwedenlaan). Hier zijn de hoge fabriekshallen opvallend. Achter de kartonfabriek ligt nog een rioolwaterzuiveringsinstallatie met een hoge schoorsteenpijp.



industriële bebouwing: entree kartonfabriek (Halmstraat) en suikerfabriek (kant Hoendiep)

Gewenste ontwikkelingen



ontwikkelingen in en om het plangebied

De Held III

De Held III is de laatste woningbouwontwikkelingslocatie binnen het Vinexprogramma De Helden. Het bestemmingsplan voor dit gebied is in 2009 afgerond. Vanwege de ligging tussen De Held I en Gravenburg is er een bijzondere aandacht besteed aan de aansluiting op deze wijken. De ruggengraat van De Held III is een centrale ader die van zuid naar noord door het gehele plangebied slingert. Deze ader wordt gevormd door een hoofdontsluiting die wordt begeleid door water en een robuuste groenzone. In het profiel van de hoofdontsluiting is, in aansluiting op de verlengden in de wijken Vinkhuizen en Reitdiep, ruimte gereserveerd voor de aanleg van een hoogwaardig openbaar vervoer (HOV) systeem. Deze ader zal ook als één van de belangrijke ontsluitingen gelden voor Gravenburg.

De Held III kent aan de noordzijde eenzelfde voorzetting van het stedenbouwkundige patroon met ronde bogen als in Gravenburg. Een brede groenzone zorgt voor een natuurlijke buffer tussen de woonstraten van Gravenburg en de centrale ader in De Held III. Hierin is onder andere een vensterschool en een kinderdagverblijf gevestigd. Meer naar het zuiden wordt in De Held III het water- en stratenpatroon van Gravenburg voortgezet zodat ook hier de wijken goed op elkaar aansluiten.

Ten zuiden van de Leegeweg sluit De Held III aan op de achtererven van de Kerkstraat en het nieuwbouwplan aan de Groenhof. Verder naar het zuiden blijft een deel van het agrarische land onbebouwd en blijft er een ruime buffer tussen de toekomstige bebouwing en de Kerkstraat. Het fietspad dat door Gravenburg slingert wordt doorgetrokken in de nieuwe wijk.

Hoogkerk-Noord

Voor Hoogkerk-Noord is een bredere visievorming op herontwikkeling van het gebied gewenst. De aanleiding hiervoor is de verhuizing van een grote transportonderneming (Vonck) uit het gebied naar Westpoort en de onsamenhangende en daardoor verslechterende stedenbouwkundige structuur in bepaalde delen langs het Hoendiep. Met name aan de westkant is langs het Hoendiep een verrommeld gebied ontstaan.

De herontwikkelingsmogelijkheden van de vrijgekomen bedrijfslocaties hangen af van wat mogelijk is als gevolg van de milieucontouren van de suikerfabriek. Een forse toename van het aantal woningen, als nieuwe kwaliteitsdragers in het gebied, lijkt uitgesloten. Toch kent het gebied behoorlijke potenties als woongebied, met name aan het Hoendiep.

Een verbetering van de achterkantensituatie aan de rondweg is gewenst. Nu zijn bedrijven vooral georiënteerd op het Hoendiep. Een dubbelzijdige oriëntatie of een oriëntatie meer gericht op de rondweg is gewenst. Dit kan door representatieve gevels te richten op de rondweg of door de terreininrichting hierop af te stemmen.

Bij herontwikkelingen van het gebied is het gewenst de oorspronkelijke structuren zoveel mogelijk te handhaven. De haakse structuur van het Hoendiep op de Kerkstraat moet in ieder geval de leidende structuur in Hoogkerk-Noord blijven. Het is de bedoeling dat de bestaande Rondweg ter plaatse van de tunnel in de Kerkstraat in westelijke richting wordt verlengd en gaat dienen als ontsluiting van en als Rondweg om Westpoort heen.

Ten oosten van de U.T. Delfiaweg wordt, in het verlengde van het Hoendiep aan de zuidkant van het Westpark, een nieuwe kleinschalige kantoorlocatie ontwikkeld (het Heldenkwartier). Deze wordt ontwikkeld op enkele agrarische percelen. Met de nieuwe kantoorbebouwing in de toekomst sluit de bebouwing langs de U.T. Delfiaweg en het Hoendiep aan op de westelijke bebouwingsgrens van het bedrijventerrein Hoendiep van de stad.

Centrum Hoogkerk

Het centrum van Hoogkerk is vrij recent opgeknapt. Dit geldt voor zowel het plein waaraan de supermarkt is gevestigd als de Suikerbuurt en de Halmbuurt. Vanwege de milieucontouren van de suikerfabriek en de kartonfabriek is nieuwbouw, waarbij een toename van woningen plaats vindt, vrijwel onmogelijk. In het bestemmingsplan worden hiertoe dan ook geen mogelijkheden opgenomen. De Zuiderweg is de kenmerkende stedenbouwkundige drager van het centrum. De bebouwing is over het algemeen één bouwlaag met kap met hier en daar een hoogteaccent. In grote lijnen is handhaving van deze structuur het uitgangspunt. In een enkel geval kan, bij herstructurering, hoger worden gebouwd. Dit is ook gebeurd bij de appartementencomplexen aan de oostkant van de straat. Een derde bouwlaag is voorstelbaar mits de kenmerkende dorpse structuur van het centrum gehandhaafd blijft. Daarbij moeten echter de afspraken met de Suiker Unie in acht worden genomen. Dit betekent dat het aantal woningen alleen kan toenemen als elders in Hoogkerk woningen worden gesloopt.

Er zijn plannen om het tennisveldje aan de Arteveldestraat te verplaatsen naar het gebied van de andere sportvoorzieningen nabij de Vensterschool. Deze plannen zijn nog niet concreet. Voor gemeenschappelijk gebruik in de buurt blijft het stukje grond behouden voor sportief en recreatief gebruik, net als naastgelegen voetbalkooi.

Het lag in de bedoeling dat de voormalige school aan de Schouwstraat een kinderdagverblijf zou worden. De verkoop voor dit doel is echter niet doorgegaan. De bestemming blijft 'Maatschappelijk'. Daarbij is nu, op verzoek van de VWH en Woonstade, een wijzigingsbevoegdheid naar wonen opgenomen, om eventueel op deze locatie een beperkt aantal woningen te kunnen realiseren, passend bij het karakter van de buurt.

Westpoort

Aan de westzijde van de kern was in het oude bestemmingsplan Hoogkerk-Noord ruimte gereserveerd voor een mogelijke uitbreiding van de suikerfabriek. Dit betrof het gebied tussen de kern en het Aduarderdiep. Deze bouw mogelijkheden zijn overgenomen in een nieuw bestemmingsplan Bedrijvenpark Westpoort. Dit bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van een bedrijventerrein aan de westkant van Hoogkerk mogelijk. De realisatie daarvan is gestart in 2008. Allereerst wordt een fase langs de A7 ingevuld. Hier bevindt zich inmiddels het eerste grote transportbedrijf: Logistiek Centrum Westpoort LCW (voortkomende uit de voormalige Hoogkerkse transportbedrijven Liewes, Vonck en Gorter).

Vervolgens zal het nieuwe bedrijventerrein zich in noordelijke richting ontwikkelen. Slotstuk op de ontwikkeling van het bedrijventerrein is een nieuwe Rondweg. De bestaande Rondweg om Hoogkerk-Noord wordt "verlengd" en gaat om het bedrijventerrein Aduarderdiep heen en sluit aan op de A7. Deze ontwikkeling staat niet op korte termijn gepland, maar is al wel mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan. Dit geldt ook voor de uitbreiding van de suikerfabriek aan de noordzijde van het Hoendiep, die in het oude plan Hoogkerk-Noord al mogelijk was, en in het nieuwe plan Westpoort mogelijk blijft.

Suikerfabriek Hoogkerk en Groningen

De sluiting van de suikerfabriek in Groningen betekent een intensivering van de activiteiten van de suikerfabriek Suiker Unie Vierverlaten in Hoogkerk. Dit is ondermeer te merken aan de lengte van de bietencampagne, die nu enkele weken langer duurt. Suiker Unie zoekt daarom naar meer opslagcapaciteit. Nu torenen vier silo's hoog boven het dorp uit.

Bij Suiker Unie bestaan plannen om hier twee nieuwe silo's bij te bouwen. Voor één nieuwe silo bij de bestaande silo's is recent op basis van het geldende bestemmingsplan Hoogkerk-Centrum een bouwvergunning verleend (6e silo). Voor de andere noordoostelijke nieuwe silo (de 5e silo) is een aanpassing van de bouw grens nodig. Deze is in het voorliggende bestemmingsplan Hoogkerk-Gravenburg meegenomen, vanwege het besluit van het college van burgemeester en wethouders van 18 december 2008 om hieraan medewerking te verlenen.

In dit nieuwe bestemmingsplan zijn verder de gegeven gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van het oude plan Hoogkerk-Centrum overgenomen.

Oostzijde Hoogkerk

Aan de oostkant van Hoogkerk ligt het terrein van de suikerfabriek Groningen. Deze fabriek is sinds 2008 niet meer in functie. Naast de genoemde silo's zijn ook de vloeivelden en omliggende terreinen overbodig. De gemeente heeft in 2009 de grond van de voormalige suikerfabriek aangekocht. Een herontwikkeling van dit gebied heeft ook gevolgen voor Hoogkerk. Op dit moment is nog niet bekend welke functie(s) op het terrein zullen komen. In verband met woningbouwplannen in Meerstad is grootschalige woningbouw op het suikerfabriekterrein op dit moment niet aan de orde. Pas na 2020 zal het terrein worden ontwikkeld in het kader van woningbouw en andere gemengde (stedelijke) functies.

2.2 Wonen

Gravenburg

Doelstelling

De realisering van het plangebied Gravenburg in de periode 2000–2005, heeft in Groningen in belangrijke mate bijgedragen aan het woningaanbod in een groenstedelijk woonmilieu. De doelstelling om met een dergelijk aanbod een alternatief te bieden voor de uittocht naar forensengemeenten, is volgens verwachting vervuld. Met de bouw van Gravenburg zijn jongere, draagkrachtige gezinnen voor de stad behouden.

Gerealiseerd woningbouwprogramma

In Gravenburg stonden op 1 januari 2008 700 woningen. Geheel in lijn met de taakstelling om een groenstedelijk woonmilieu te maken zijn er met name grondgebonden woningen gebouwd. Twee-onder-één-kap woningen vormen het dominante woningtype. De meeste woningen zijn van eigenaar-bewoners: 87%. Daarnaast staan er 94 woningen die eigendom zijn van woningcorporatie Woonstade. Dit betreft allemaal rijwoningen.

Demografische ontwikkelingen

De bevolking is na oplevering van de laatste woningen toegenomen van 2.200 naar 2.300. De huishoudens die in het begin instroomden in de buurt waren vooral de jonge gezinnen. Omdat mensen tevreden in de wijk (blijven) wonen begint de wijk langzaam ouder te worden.

Onderzoek naar tevredenheid

In 2003 is onderzoek gedaan onder de inwoners van de zogenaamde Nieuwe Wijken, waartoe Gravenburg. Uit het onderzoek kwam naar voren dat het gemiddelde rapportcijfer voor de woning dat bewoners geven met een 7,9 hoog te noemen is. De volgende aandachtspunten kwamen verder naar voren: gebrek aan sport- en cultuurvoorzieningen, de fietsverbinding met het centrum en het tekort aan ontmoetingsplekken komen als knelpunten naar voren. De verbeterpunten die bewoners bij de open vraag veel genoemd hebben zijn meer groen, het treffen van verkeersmaatregelen en betere fietsverbindingen.

Voorzieningen

In de (concept) structuurvisie Wonen staat dat gestreefd wordt naar evenwichtige wijken met een voorzieningenpakket dat past bij de wijk. Daarbij zijn samenhang en efficiënt gebruik de sleutelwoorden. Het beleid is er op gericht de voorzieningen in de wijk zo goed en breed mogelijk neerzetten, zodat het gebruik ervan voor verschillende groepen aantrekkelijk is. Daarbij bestaat de voorkeur voor een goede voorziening met samenhang en multifunctionaliteit op wijkniveau boven een aantal monofunctionele voorzieningen versnipperd over buurten in de wijk. Hierbij dient in acht te worden genomen dat Gravenburg ontwikkeld is als een 'pure woonwijk', die voor de voorzieningen een beroep moest doen op de voorzieningen in Hoogkerk en Vinkhuizen (om hier het draagvlak te behouden en te versterken).

Hoogkerk Centrum en Noord

Woningvoorraad

De woningvoorraad in Hoogkerk Centrum en Noord is de laatste jaren redelijk stabiel op ruim 700 woningen. Daarvan is ruim 80% een grondgebonden woning en 20% gestapeld. Van de woningen is 42% in bezit van eigenaar-bewoners en 48% is corporatief bezit. De overige woningen worden via particulieren verhuurd.

Demografie

Ondanks dat de woningvoorraad redelijk stabiel is, neemt het aantal inwoners wel af. Er is met andere woorden sprake van verdunning. Begin jaren '90 was het inwonertal ruim 1.700; dit is afgenomen tot ruim 1.500. Hoogkerk Centrum en Noord zijn langzaamaan aan het vergrijzen. De 55-64 jarigen zijn de sterkst groeiende groep.

Nieuwbouw en IMR-contour

Tussen de gemeente, provincie en Suiker Unie is een convenant Integratie Milieu en Ruimtelijke Ordening gesloten, IMR 2008, waarin afspraken zijn gemaakt over te realiseren woningbouw en de toekomstgerichte bedrijfsvoering van Suiker Unie. De IMR-contour ligt tenminste buiten of op de berekende geluidsbelastingcontour van 55dB(A). Dit betreft de geluidbelasting veroorzaakt door alle industrie gelegen op het industrieterrein "Groningen/West-Hoogkerk". Binnen deze geluidcontour mag grond van de Wet geluidhinder het aantal geluidgehinderen niet toenemen.

Binnen de IMR-contour mag het aantal woningen per saldo niet verder toe nemen. Dat betekent concreet dat als er nieuwbouw plaatsvindt hetzelfde aantal woningen binnen de IMR-contour onttrokken moet worden. Het gevolg is dat het aantal woningen binnen het gebied van de IMR-contour niet kan toenemen. In verband met de ontwikkelingen op de woningmarkt van dit moment zijn er meer plannen voor sloop dan voor nieuwbouw, waardoor er sprake is van een kleine rek in het aantal nieuw te bouwen woningen, zodat kleinschalige woningbouw op de plek van de voormalige school aan de Schouwstraat mogelijk kan worden gemaakt.

2.3 Bedrijvigheid

Gemeentelijk beleid

De gemeente Groningen heeft in 2007 het bedrijventerreinenbeleid vastgesteld met de nota *Terrein in Bedrijf*. In deze nota komt de gemeente tot de conclusie dat de meeste bedrijven in Groningen op de bestaande bedrijventerreinen zitten. Aandacht voor deze ondernemers en voor hun omgeving zorgt voor een goed vestigingsklimaat. Dat levert een positieve bijdrage aan de economische positie van de stad en aan de werkgelegenheid. Om die reden wordt met *Terreinwinst* actief ingezet op het revitaliseren van de verouderde terreinen en het samenwerken met bedrijven en bedrijvenverenigingen om de kwaliteit van de omgeving te verbeteren en op niveau te houden.

Om de ontwikkeling van bedrijventerreinen flexibeler te laten verlopen en beter in te spelen op de behoeften van ondernemers wordt de strikte thematisering losgelaten, wordt armslag geven aan nieuwe kantoorachtige ontwikkelingen en wordt meer uitgegaan van de ruimtelijke verschijningsvorm dan van de aard van het bedrijfsproces.

Duidelijk is dat de schaarste aan ruimte toeneemt en dat zorgvuldig moeten worden omgegaan met de bestaande ruimte. De gemeente wil met de bedrijven samenwerken om te komen tot een gedeelde verantwoordelijkheid voor de omgeving. Zelf zal de gemeente terughoudend zijn in het ontwikkelen van nieuwe bedrijventerreinen. Daarbij zal nadrukkelijk gekeken worden naar de mogelijkheden van inpassing op bestaande bedrijventerreinen. Uitgifte van nieuwe bedrijventerreinen zal om die reden ook zorgvuldig plaatsvinden.

Bedrijvigheid

Het gebied Hoogkerk ligt tussen het bestaande bedrijfengebied Hoendiep, langs de Westelijke ringweg en het nieuwe bedrijvenpark Westpoort. Vanwege de keuzes voor bedrijvigheid in deze gebieden kan de functie voor Hoogkerk Oost ook duidelijker worden aangegeven. Het bedrijventerrein biedt ruimte aan productie en dienstverlenende bedrijven in het kleine en middelgrote segment. Het gaat om lichte industrie, bouw, transport, opslag en ambachtelijke bedrijvigheid. In de vier kwadranten van de kruising Hoendiep en Johan van Zwedenlaan zijn er mogelijkheden voor kantoren. De gebouwen mogen maximaal 1.500 m² bvo (bedrijfsvloeroppervlakte) groot zijn. Daarnaast is er de mogelijkheid voor zelfstandige kantoorgebouwen tot maximaal 500 m² bvo. Langs het water is in de huidige situatie sprake van wonen veelal gecombineerd met kleinschalige bedrijvigheid. Uitgangspunt is dat het kleinschalige en gemengde karakter van dit lint wordt gehandhaafd en waar mogelijk wordt versterkt. Te denken is aan ambachtelijke en dienstverlenende bedrijven met bijbehorende (bedrijfs)woningen. Daarmee wordt bijgedragen aan de aantrekkelijkheid en sociale veiligheid van deze route.

2.4 Voorzieningen

In Hoogkerk-Centrum zijn vooral winkelveorzieningen aanwezig. Deze zijn geconcentreerd rond het winkelcentrum aan de Zuiderweg dat in 2003-2004 geheel is opgeknapt.

In de Suikerbuurt is nog een speeltuinvereniging (VHJ: Voor Hoogkerks Jeugd) gehuisvest en in de openbare ruimte een aantal recreatieve voorzieningen (tennisbaan, voetbalkooi) aan te treffen. Het is de bedoeling om een voormalig schoolgebouw aan de Schouwstraat (Halmbuurt) te bestemmen voor maatschappelijke doeleinden (o.a. kinderopvang). Ook de rooms-katholieke kerk aan de Zuiderweg krijgt een bredere bestemming, namelijk Centrum.

De belangrijkste voorzieningencluster voor sociaal-maatschappelijke doeleinden in Hoogkerk is geconcentreerd in Hoogkerk-Zuid in en rond de vensterschool en aan de Verbetering en is van grote betekenis voor inwoners van het gebied Hoogkerk-Centrum. Hier bevinden zich ook de sportvelden. Verder is in het zuiden van Hoogkerk nog een supermarkt gevestigd aan de Cornelus Jetsesstraat.

In Gravenburg is een paar jaren geleden een nieuw schoolgebouw gerealiseerd, die helaas in oktober 2010 door brand verloren ging. De school zal op dezelfde plek weer worden opgebouwd. Dit is de enige voorziening in dit gebied. De woonfunctie is dominant in Gravenburg en de mogelijkheden voor aanvullende wijkvoorzieningen zijn zeer beperkt. Wel wordt de mogelijkheid geboden om in de zone bij de school in de toekomst voorzieningen voor maatschappelijke doeleinden op beperkte schaal te realiseren.

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 tussenliggende gebieden is een zo aangenaam en veilig mogelijk woon- en leefklimaat het doel.

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

Auto

Het gebied wordt aan de noordzijde ontsloten via de Noodweg die aansluit op de N355. Aan de oostzijde wordt het plangebied ontsloten door het Hoendiep en in de Leegeweg. Aan de zuidzijde vormen de Zuiderweg en de Johan van Zwedenlaan/Vierverlatenweg de ontsluiting. In de nabije toekomst wordt het laatste deel van de Noord-Zuidverbinding afgerond, waardoor het noordelijk deel van het plangebied vanuit zuidelijke richting via de Johan van Zwedenlaan/Kliefdiep/Leegeweg een nieuwe ontsluitingsroute krijgt. Het zuidelijke deel van het plangebied kan de Noord-Zuidroute gebruiken als noordelijke ontsluiting. Aan de westzijde vormt het Hoendiep op dit moment nog de ontsluiting. Met de realisatie van de rondweg Westpoort zal deze functie door de betreffende rondweg worden overgenomen. Met name voor de bedrijven in het gebied (Suiker Unie en kartonfabriek) vormt deze rondweg een belangrijke ontsluitingsroute.

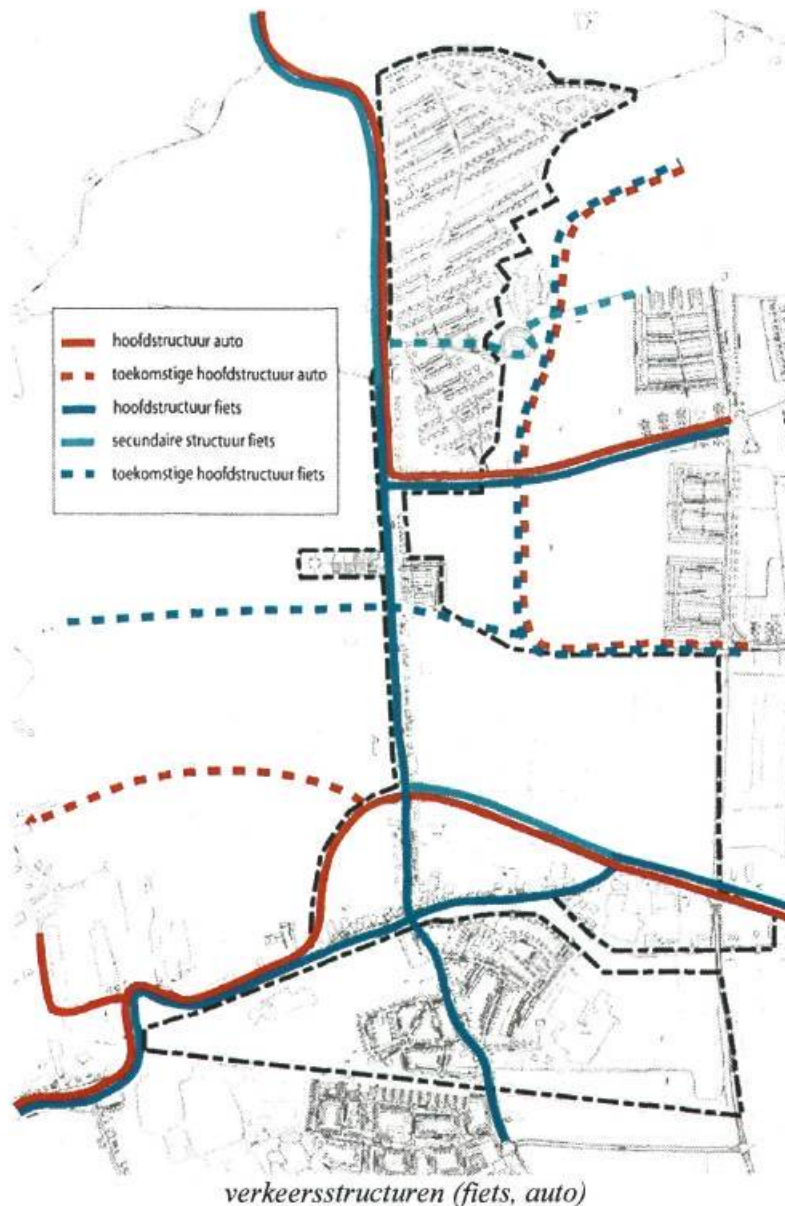
In het plangebied zijn de Leegeweg en de Noodweg aangewezen als gebiedsontsluitingswegen. De Vierverlatenweg is een erftoegangsweg buiten de bebouwde kom (60 km/uur).

Alle overige wegen zijn erftoegangswegen (woonstraten), waar verblijven centraal staat 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 veranderde snelheidsregiem en het te verwachten verkeersgedrag.

De bedrijventerreinen CSM (Suiker Unie), De Halm (kartonfabriek) en Hoogkerk-Oost zijn bovenwijkse voorzieningen. Hierdoor wordt extra verkeer aangetrokken. De ontsluiting van deze bedrijventerreinen verloopt via het Hoendiep. In de toekomst zal ook de rondweg Westpoort een deel van de ontsluiting voor de bedrijventerreinen verzorgen. Daarnaast heeft De Halm als wens kenbaar gemaakt dat zij graag aan de oostkant van de fabriek een directe ontsluiting op de Johan van Zwedenlaan willen hebben. Hierdoor wordt het bedrijf direct aangesloten op de noord-zuid-route en vervalt de ontsluitingsroute door het centrum en Hoogkerk-zuid.

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 Kerkstraat, Leegeweg, Hoendiep en de Zuiderweg tot de hoofdstructuur. Mogelijk wordt in de toekomst ook de Noord-Zuidroute (vanaf het Kliefdiep tot aan de N355) en een kortsluiting tussen het Kliefdiep en de Kerkstraat toegevoegd aan de hoofdstructuur. De Noodweg en de Vierverlatenweg (tussen de Kerkstraat en oostelijke aansluiting met het Hoendiep) behoren tot de secundaire fietsstructuur. In het verlengde van de Maresiusstraat ligt een secundaire fietsverbinding met De Held. Met het Van Aquinopad beschikt de wijk Gravenburg over een veilige (recreatieve) fietsontsluiting. Ten noorden van het plangebied wordt in de nabije toekomst langs de N355 een Fietsroute Plus gerealiseerd.



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 maximum capaciteit. In Gravenburg kennen nagenoeg alle woningen de mogelijkheid om op eigen terrein te parkeren.

Ook op de bedrijventerreinen CSM (Suiker Unie), De Halm (kartonfabriek) en Hoogkerk-Oost 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. De lijnvoering van het openbaar vervoer is opgenomen in het bijgevoegde kaartje.

Het zuiden van het plangebied wordt begrensd door de spoorlijn Groningen richting Leeuwarden. Op dit moment heeft Hoogkerk nog geen treinstation. Op termijn wordt dit mogelijk wel gerealiseerd. De precieze locatie van dit station wordt nader onderzocht. Eén van de alternatieven is een locatie in het centrum, ten zuiden van de kartonfabriek. Het is ook denkbaar dat de locatie meer oostelijk aangelegd wordt, ter hoogte van de Johan van Zwedenlaan. Deze locatie sluit goed aan op een eventuele ontwikkeling op het terrein van de vloeivelden van de voormalige Suiker Unie.



2.6 Openbare ruimte

2.6.1 Groenstructuur

Binnen het plangebied komen geen grootschalige groenstructuren voor. Het groen in Hoogkerk Centrum is beperkt tot overhoekjes en enkele groene speelveldjes. Aan de Noorderstraat is de binnenkant van het bouwblok ingericht als speeltuin. Aan de zuidzijde ligt een langs het spoor een groene zone. Dit is grondgebied van de kartonfabriek en heeft daarom ook een bestemming van Bedrijventerrein. Hierin liggen volkstuinten en is een hondensportvereniging gevestigd. Het overige gebied is nog agrarisch.

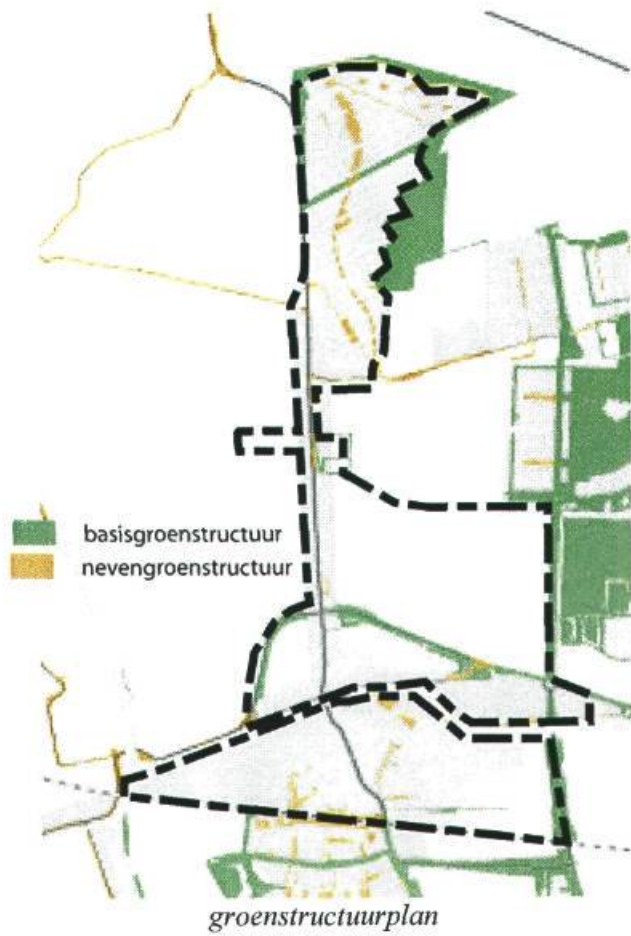
Hoogkerk-Noord kent evenmin groene structuren. Ter hoogte van de Groenhof en de begraafplaats zijn groene zones te vinden. De Rondweg wordt begeleid door een groene structuur.

In Gravenburg is de groene zone rond het fietspad, dat zich door de wijk slingert, kenmerkend. Aan dit fietspad liggen enkele speelveldjes. Daarnaast ligt de hoogspanningsleiding door de wijk in een onbebouwde groenzone. Aan de oostkant van de wijk zorgt een groene zone met water voor een duidelijke scheiding met de nieuw te bouwen wijk De Held III. De meeste erven grenzen direct aan de openbare weg waardoor weinig groen in het straatbeeld is opgenomen.

Groenstructuurplan

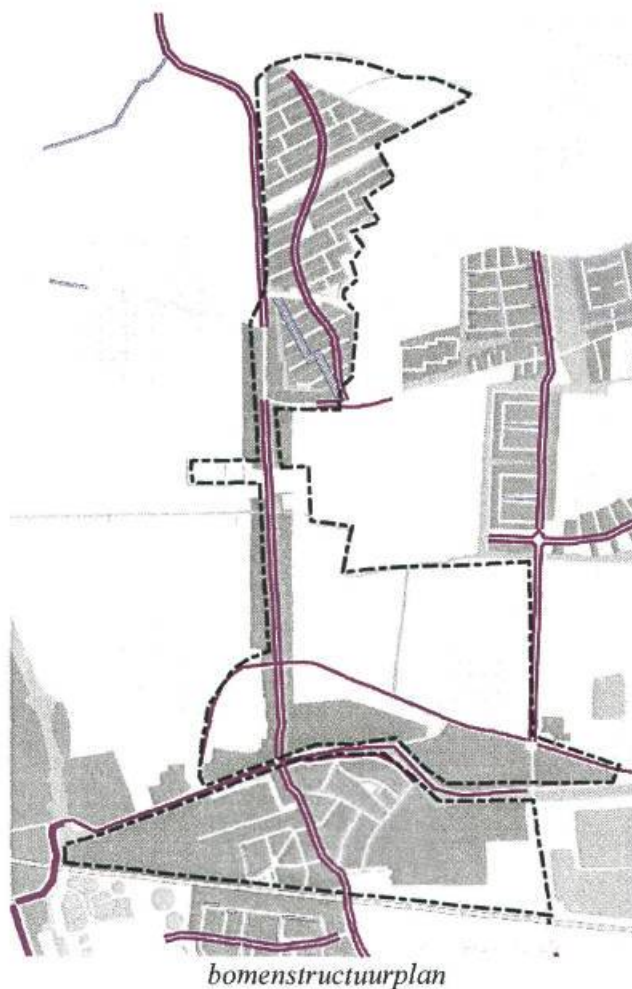
In het groenstructuurplan wordt onderscheid gemaakt tussen basisgroenstructuur en nevgroenstructuur. De gemeente is in eerste instantie verantwoordelijk voor het basisgroen. Gestreefd wordt naar versterking van de functionele kwaliteit en completering van de samenhang in het netwerk. Het basisgroen bestaat uit de groene zone tussen Gravenburg en De Held III. De zone rondom de hoogspanningsleiding is eveneens basisgroen. Ook de afrondende bogen aan de noordkant van Gravenburg worden begeleid door basisgroen. In Hoogkerk is de begeleiding van de rondweg en tunnelbak basisgroen.

De overige openbare ruimte, vooral op het niveau van buurt en straat, waar nadrukkelijk gestreefd wordt naar medeverantwoordelijkheid en participatie van bewoners en beheerders bij de inrichting en het beheer, wordt bestempeld als nevenstructuur. Dit betreft het slingerende fietspad door Gravenburg en de overhoekjes en speelveldjes in de wijk. Dit geldt ook voor de groene veldjes in de Suiker- en Halmbuurt.



Bomenstructuurplan

In het bomenstructuur- en het groenstructuurplan zijn de belangrijke structuren van Hoogkerk vastgesteld. De bomen hoofd- en nevenstructuren zijn belangrijk voor respectievelijk het dorp Hoogkerk en de betreffende wijk. In het plangebied bevinden zich enkele waardevolle te behouden monumentale bomen. Het betreft de bomenrijen rondom de speelplaats aan de Boeiersingel en de Noodweg.





groen en water in het plangebied

2.6.2 Waterstructuur

In Gravenburg is veel water aanwezig. De verkavelingsstructuur is zodanig opgezet dat parallel aan woonstraten waterpartijen zijn aangelegd. Hierdoor grenzen achtererven aan het water. Deze waterpartijen worden onderling verbonden. Het water zorgt tevens voor een buffer tussen de oorspronkelijke structuren van de lintbebouwing aan de Leegeweg / Noodweg en Gravenburg.

Dwars door het plangebied loopt het Hoendiep. Dit water gold als belangrijke vaarverbinding tussen de westkant van de stad en het Aduarderdiep. Tegenwoordig geldt het Hoendiep nog steeds als bevoorradersroute voor de suikerfabriek en als pleziervaartroute voor Groningen. Het Hoendiep kenmerkt de historische opbouw van Hoogkerk. Op de kruising met de Kerkstraat, als oorspronkelijke noord-zuidroute over een smalle zandrug, is Hoogkerk ontstaan. Door het Hoendiep konden belangrijke industrieën floreren. Tegenwoordig is het Hoendiep een belangrijke kwaliteitsdrager in het dorp.

Hoofdstuk 3 Randvoorwaarden / omgevingsaspecten

3.1 Archeologie

Archeologische waarden in bestemmingsplan Hoogkerk-Gravenburg

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

Elk bestemmingsplan dient vanaf 1 september 2007 een paragraaf archeologie te bevatten, waarin wordt aangegeven welke archeologische waarden in het plan aanwezig, dan wel te verwachten zijn. Daarnaast dient het bestemmingsplan regels te bevatten om eventueel aanwezige archeologische waarden te beschermen. Die regels kunnen in enkele op archeologische gronden geselecteerde gebieden aan omgevingsvergunningen worden gehangen. Daarmee wordt de aanvrager van een dergelijke vergunning verantwoordelijk voor het behoud van archeologisch erfgoed. De Monumentenwet 1988, de erfgoedverordening van de gemeente en dit bestemmingsplan beschrijven vervolgens de procedure.

Archeologische verwachting Hoogkerk en omgeving

Hoogkerk ligt op de noordelijkste punt van een uitloper van 'de rug van Tynaarlo'. Dat is een smalle dekzandrug die parallel loopt aan de Hondsrug, waar de stad Groningen op ligt. Het dorp Hoogkerk is waarschijnlijk als nieuwe stichting rond 1200 na Christus ontstaan. Deze datering wordt bevestigd door een opgraving die in 2000 heeft plaatsgevonden, toen in de Kerkstraat een schuur werd gesloopt. Op het kleine oppervlak van 32 vierkante meter werden twee waterputten en een waterkelder aangetroffen. Een van de waterputten, die opgezet was met turven, bleek van middeleeuwse origine. De dichtheid aan sporen geeft aan dat Hoogkerk in archeologisch opzicht een bijzonder waardevolle plaats is. De dorpskern van Hoogkerk is daarom ook opgenomen op de archeologische waardenkaart van Nederland als een terrein van hoge archeologische waarde.

Het centrum van Hoogkerk is niet ontstaan op een wierde, zoals aanvankelijk werd gedacht, maar direct op de zandrug. Op deze dekzandrug kunnen sporen uit de prehistorie en latere tijden nog goed bewaard zijn gebleven. Een dergelijke nederzetting lag bijvoorbeeld aan de Zuiderweg, waar in 1996 een opgraving werd verricht waarbij sporen uit de steentijd en sporen en resten uit de eerste eeuwen na Christus zijn aangetroffen.

Ten noorden van Hoogkerk duikt de rug van Tynaarlo weg onder de klei – en veenafzettingen. Om geen natte voeten te krijgen werden direct ten noorden van het centrum van Hoogkerk werden – nog op de dekzandrug – wierden opgeworpen. Deze wierden markeren het begin van het zogenaamde wierdengebied. Dit gebied overstromde regelmatig, waarbij klei werd afgezet. Bewoning kon alleen plaatsvinden op verhoogde wierden. Het wierdengebied rond Hoogkerk maakt daarmee deel uit van het zeer goed bewaarde cultuurlandschap van de streek Middag in het Westerkwartier (zie figuur 1).

In dit bestemmingsplan liggen twee wierden die aangewezen zijn als terrein van hoge archeologische waarde en een (klein) gedeelte van een archeologisch rijksmonument. De wierden van hoge archeologische waarden liggen direct ten noorden van Hoogkerk, waar de dalende dekzandrug werd opgehoogd om droge voeten te houden (zie figuur 2). Deze terreinen zijn reeds door Miedema in 1984 in haar proefschrift geïnventariseerd en opgetekend en toentertijd ook opgenomen op de Archeologische MonumentenKaart van Nederland. Het betreffen de AMK-nummers 7050 en 7051.

Het archeologische rijksmonument dat voor een gedeelte binnen het plan ligt, betreft ook een gave en intacte wierde, gelegen achter Noodweg 1. Een klein gedeelte van deze wierde ligt binnen het plangebied van het bestemmingsplan. Op dit gedeelte is in 2009 een bouwvergunning verleend voor een nieuwe woning op basis van het geldende bestemmingsplan. Het is in principe verboden om op deze locatie de grond te roeren. Voor werkzaamheden die de grond rondom deze woning ingaan is daarom een vergunning nodig van de minister van het verantwoordelijke ministerie OCW.



• *Figuur 1: Het wierdenlandschap rond Hoogkerk. In rood zijn aangegeven de wierden van de Archeologische MonumentenKaart Nederland, in blauw de wierden die beschermd zijn als gemeentelijk archeologisch monument, en in bruin wierden die beschermd zijn als archeologisch rijksmonument.*

Gravenburg

Ook bij de aanleg van de wijk Gravenburg zijn op twee plaatsen archeologische resten gevonden, maar die konden toentertijd niet worden bewaard. De bebouwing van de wijk Gravenburg is verder ook ten koste gegaan van de eeuwenoude verkaveling die hier voor de bebouwing nog te zien was.



Figuur 2: De dorpskern van Hoogkerk met in het noorden twee wierden

Bescherming

De terreinen van hoge archeologische waarden zoals hierboven beschreven dienen op een passende wijze beschermd te worden in het bestemmingsplan. Het betreft hier de dorpskern van Hoogkerk en de twee wierden die daar noordelijk aan grenzen. Er is gekozen om een vergunningstelstel op te nemen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of het verrichten van andere werkzaamheden dan bouwen. Voor deze activiteiten moet een omgevingsvergunning worden aangevraagd.

Ook voor de pleistocene zandrug is een vergunningstelstel voor een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of werkzaamheden, opgenomen, omdat hier ook sporen uit de prehistorie te verwachten zijn. Bij dit laatste vergunningstelstel is wel een ruime vrijstelling opgenomen.

3.2 Ecologie

Algemeen

Het plangebied Hoogkerk Centrum, Noord en Gravenburg kenmerkt zich als een stadsdeel met weinig openbaar groen. De bedrijven drukken ruimtelijk en fysiek een flink stempel op de leefomgeving. Het groen vertoont weinig ordening en samenhang en de leeftijdsopbouw is laag. Het groen bestaat vooral uit kleine "binnengroentjes", overhoekjes, begraafplaatsen, volkstuintjes en particulier groen.

De boombeplanting bij de Boeiersingel is, door zijn verhoudingsgewijs grotere volume, opvallend. Ecologisch gezien zijn vooral de groene delen en vaak natuurlijke ruigten met veel verschillende struiken van Smurfit (de Halm) van belang, de watergangen en de ecologische bermen van Gravenburg, de oudere boombeplantingen op begraafplaatsen en enkele oudere erfbeplantingen langs de Kerkstraat. De geluidswal langs de Vierverlatenweg en het groen langs het spoortalud werken structurerend en hebben ecologische potentie. Langs het Kliefdiep dient de ecologische verbindingzone gecompleteerd te worden. Ter plaatse van de Kerkstraat wordt in dat kader daarom eveneens gestreefd naar een faunapassage.

Relatief grote en jaarrond beschermde kolonies van de huiszwaluw komen voor bij Smurfit en de Suikerfabriek met resp. 130 en 57 nesten (B. Koole 2007). Ook in de wijk Gravenburg komen verspreid huiszwaluwnestplaatsen voor. Vermoedelijk bevinden zich bij de kerk aan de Kerkstraat beschermde gierzwaluwnestplaatsen.

Ten aanzien van de huiszwaluw op het terrein van Suiker Unie is naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State van 23 mei 2012 als vervolg op de quickscan d.d. 25 maart 2011 door ecologisch bureau Koeman en Bijkerk op 11 juni 2012 een nader onderzoek verricht. Dit onderzoek is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Daaruit blijkt dat ongeveer 30 nestkommen daadwerkelijk in gebruik zijn. Het ecologisch bureau adviseert één of twee zwaluwtillen op het bedrijfsterrein te plaatsen met een capaciteit van minimaal 40 nestplaatsen en/of vervangende nestruimte aan te brengen aan de kale muur van het bedrijfsgebouw dat niet wordt gesloopt (het zgn. entrepot).

Suiker Unie heeft bij brief van 26 juni 2012 verklaard dit daadwerkelijk te doen, voordat met de sloop van bedrijfsbebouwing wordt begonnen. Op deze wijze wordt het aantal bestaande nestplaatsen ruimschoots gecompenseerd. Door het treffen van deze maatregelen is geen ontheffing nodig van de Flora -en faunawet. Dit betekent dat deze wet de bouw van de twee nieuwe suikersilo's niet in de weg staat.

Ongetwijfeld zijn plaatselijk in het centrum deelpopulaties van onder andere beschermde vleermuissoorten aanwezig. Vaste rust- en verblijfplaatsen hiervan zijn op dit moment niet aangetoond. Voorts zijn marters, egels, amfibieën, vlinders en vooral veel typische stadsvogelsoorten aanwezig. Het ontbreken van voldoende inheemse struiken en kruidenvegetaties heeft een beperkende invloed op de ecologische kwaliteit.

Groenstructuren

De beperkt aanwezige groenstructuren werken desalniettemin ondersteunend voor het totale ecologische weefsel.

Verschillende vleermuissoorten kunnen de boomstructuren en/of waterpartijen als trekroute en foerageergebied gebruiken. Trekroutes zijn wettelijk beschermd. Behoud en versterking van deze zones is van groot belang. Verbindingszones zijn vastgelegd op de Stedelijke Ecologische Structuurkaart van 2007/2008. Genetische uitwisseling en klimaatopwarming vragen om duurzame, goed functionerende verbindingen.

Optimale stadsverbindingen zijn minimaal 25 meter breed en bevatten een boom-, struik- en kruidlaag om voor doelsoorten als wezel en egel passeerbaar te zijn. Bij langere verbindingzones zijn aansluitende kleinere groengebieden als ondersteuning van belang. Alle boomstructuren in het gebied kunnen worden gebruikt door vogels en vleermuizen als nestplaats, voedselvoorziening en trekroute. Kap en sloop dienen plaats te vinden buiten het vogelbroedseizoen en tijden dat vleermuizen de holle ruimten gebruiken.

Voor alle groenstructuren geldt dat er gestreefd wordt naar behoud en ontwikkeling. Struikstructuren zijn onvoldoende aanwezig en bieden te weinig variatie. Kruidenvegetaties ontbreken volledig. Er liggen wensen en kansen om voor kleine zoogdieren en insecten als vlinders, zweefvliegen en bijen nieuw leefgebied te vormen door het omvormen van intensief beheerde geluidswallen tot kruidenvegetaties.

Water

Het Hoendiep valt als water buiten dit bestemmingsplan. Grotere wateren en vijvers komen in dit bestemmingsplangebied niet voor. Het zijn de sloten die in potentie belangrijke biotopen vormen voor vissen, water en rietvogels, amfibieën en libellen. Met name in de wijk Gravenburg zijn deze ecologische waarden al goed ontwikkeld.

Voor ecologische wateren geldt, dat wordt gestreeft naar een hogere waterkwaliteit (sanering riooloverstorten), doorzicht, doorstroming, ondergedoken waterplanten en het ontwikkelen van ecologische oevers. Bij de meeste sloten buiten Gravenburg is het doorzicht nog onvoldoende en ontbreken de ecologische oevers.

De bouwwijze van huizen in dit stadsdeel kenmerkt zich voor een groot deel door daken met pannen. Gebouwen met dakpannen en kleine openingen in muren bieden kansen voor waardevolle stadsdieren als zwaluwen, huismussen, roodstaarten en verschillende vleermuissoorten. De aantallen van deze soorten nemen stadsbreed af. Zwaluwnestplaatsen en verblijfplaatsen van vleermuizen zijn jaarrond beschermd.

Bij renovatie en nieuwbouwplannen is het noodzakelijk voorzieningen voor deze soorten als randvoorwaarde op te nemen. Door middel van quickscans / nader onderzoek dienen de ruimtelijke ontwikkelingen getoetst te worden aan de Flora- en faunawet, evenals aan het stedelijke ecologische beleid. Bij nieuwbouw moet tevens nadrukkelijk ingezet worden op het realiseren van dakvegetaties. Deze dragen in een intense stad in hoge mate bij aan de verhoging van de kwaliteit van de leefomgeving.

Conclusies in het kader van de Vogelrichtlijn

Het plangebied ligt op een behoorlijke afstand van de Vogelrichtlijngebieden Leekstermeergebied en Zuidlaardermeergebied. Mede gezien de afstand, de afscherming door bestaande bebouwing en gezien het feit, dat het voorliggend plan hoofdzakelijk conserverend is en voorts vrijwel uitsluitend vervangende bebouwing is geprojecteerd, is er geen sprake van invloed ten gevolge van het voorliggende plan op beide gebieden. Er is dan ook geen nader onderzoek nodig.

3.3 Water

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

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

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

Het gebied bevindt zich ten westen van de stad Groningen. Het bestemmingsplan omhelst het gebied van Hoogkerk Centrum, Hoogkerk Noord en de wijk Gravenburg. Hoogkerk Centrum en Hoogkerk Noord zijn gescheiden door het Hoendiep.

Het Hoendiep valt onder de Electra boezem, deze hoofdwatgang is meegenomen in bestemmingsplan 'Openbaar Vaarwater' en valt buiten dit bestemmingsplan.

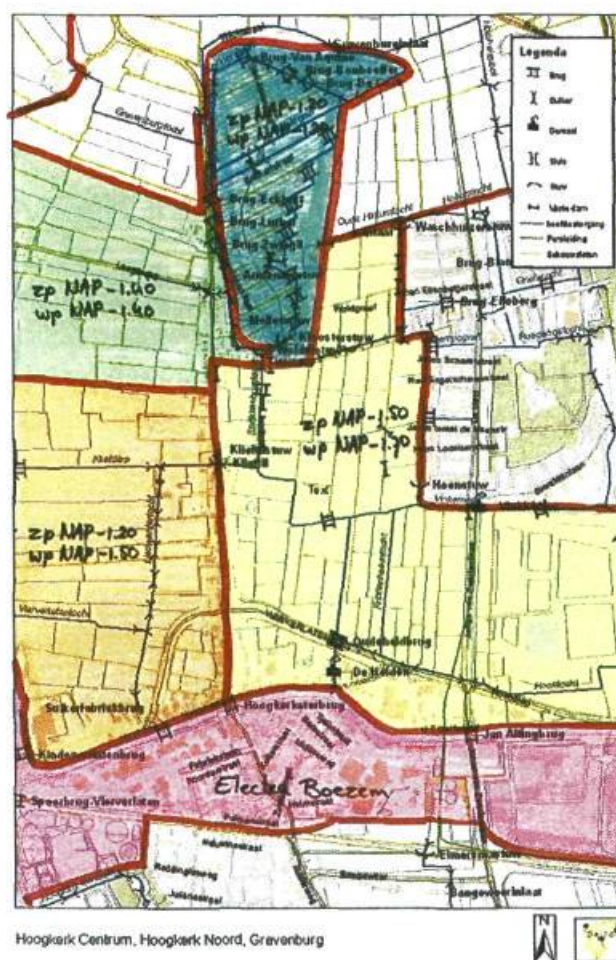
Het gebied van Hoogkerk Centrum heeft geen oppervlaktewater en watert af op het Hoendiep. Deze valt onder boezempeil (streefpeil NAP -0,93m, maximum peil NAP -0,20m).

Het gebied Hoogkerk Noord is wat peil betreft gescheiden door de Kerkstraat. Het gebied ten oosten valt onder het zomerpeil van NAP -1.50m en winterpeil van NAP -1.70m. Het gebied ten westen van de Kerkstraat valt onder het zomerpeil van NAP -1.40m en winterpeil van NAP -1.60m (conform peilbesluit uit 1943). In het gebied ten westen wordt een ander peil gehandhaafd, dit peil bedraagt zomerpeil NAP -1.20m en winterpeil Nap -1.50m. Het huidige gebruik van het gebied is reden geweest een ander peil in te stellen. Voor dit peil moet nog een peilbesluit genomen worden.

In het kader het Waterstructuurplan Westrand volgen er maatregelen/aanpassingen voor een beter watersysteem voor Hoogkerk-Gravenburg.

Ter plaatse van de wijk Gravenburg bedraagt het streefpeil NAP -1.20m (zowel zomer- als winterpeil). Het peil is hoger dan het peil ten westen (NAP -1,40m) om een scheiding te handhaven tussen landbouwwater en wijkwater. Voor Gravenburg is een circulatieplan opgesteld, de watergangen zijn afgesloten door stuwen en met elkaar verbonden door duikers. Het water zal op deze wijze door de wijk heen circuleren.

De verschillende peilgebieden en leggergegevens zijn weergegeven in onderstaande figuur. Deze figuur is tot stand gekomen in overleg met Waterschap Noorderzijlvest.



Hoogkerk Centrum, Hoogkerk Noord, Gravenburg

Het water van het omgelegde Eelderdiepje, ten zuiden van Hoogkerk zal in de toekomst gebruikt gaan worden voor de aanvoer van schoon water naar de woonwijk Reitdiep. Om dit te bewerkstelligen is tot aan de zuivering in Hoogkerk een open waterverbinding aanwezig.

Vanaf de zuivering moet vervolgens het Hoendiep gekruist worden, deze kruising en verdere afvoer naar het noorden zal plaats vinden via een oude transportleiding. Deze transportleiding is momenteel buiten gebruik, van oudsher vormde deze transportleiding de verbinding tussen de rioolwaterzuivering en de zee.

Waterberging

Voor het gebied van bestemmingsplan Hoogkerk - Gravenburg is gekeken in hoeverre de waterstructuur voldoende waterberging biedt. In de stedelijke wateropgave is aangegeven dat Hoogkerk Zuid (het noordelijk deel hiervan) is aangemerkt als kwetsbaar gebied. De vereiste berging voldoet echter wel volgens de berekeningen uit de stedelijke wateropgave.

In het gebied Hoogkerk Noord is voldoende oppervlaktewater aanwezig om het neerslagoverschot dat tijdens het klimaatsscenario optreedt te kunnen bergen en risico's op wateroverlast te beperken. De berekende maximale waterstandstijging bedraagt 45 cm.

In het gebied Hoogkerk Centrum is niet voldoende oppervlaktewater aanwezig, het gehele gebied is aangemerkt als risicovol in geval van een klimaatscenario.

Het watersysteem van Gravenburg maakt deel uit van het watersysteem van de westrand. In dit gebied is ruim voldoende water aanwezig. Er is derhalve ook geen risico op wateroverlast.

Omgevingsaspecten

In Hoogkerk Centrum is een rioolwaterzuivering gesitueerd. Ter plaatse van de zuivering zal een gemaal worden gebouwd die zorgt voor het transport van het afvalwater na het opheffen van de zuivering. De persleiding vanaf dit nieuwe gemaal maakt onderdeel uit van het project Waterslag 2. Na renovatie van gemaal Garmerwolde in 2011 is deze rioolwaterzuivering in staat het afvalwater van de zuivering in Hoogkerk te verwerken.

Waterberging

Bij nieuwbouw en eventuele inbreiding van het plangebied moet rekening gehouden worden met de gevolgen van een toename van verhard en bebouwd oppervlak. Door deze verdere verstedelijking komt regenwater sneller tot afstroming. Voor het bestaande watersysteem betekent deze toename een extra belasting en moet meer water worden geborgen. Hiervoor wordt door de waterschappen een compensatie in de vorm van oppervlaktewater vereist. Als vuistregel wordt een compensatie van 10% van de toename van het verharde en / of bebouwde oppervlak in de vorm van oppervlaktewater geëist. Binnen het plan moet hier ruimte voor gereserveerd worden. Indien watergangen gedempt worden door nieuwe ontwikkelingen moet dit gecompenseerd worden door de aanleg van nieuwe watergangen/partijen.

Een ander nadeel van de verdere verstedelijking is dat geen regenwater in de bodem verdwijnt. Door de hiermee gepaard gaande grondwaterstanddaling 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 geïnfilteerd. 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.

Bodem

De drooglegging is de afstand van de grondwaterstand tot aan de bovenzijde van het maaiveld. Bij wegen en bomen moet dit minimaal 1.00m zijn en bij gebouwen moet dit minimaal 0.20m beneden de bodemafsluiting van de kruipruimte zijn.

De drooglegging bij winterpeil t.o.v. het laagste relevante maaiveld bedraagt in het gebied:

Hoogkerk centrum 1.60 m

Hoogkerk noord oost 0.50 m

Hoogkerk noord west 0.85 m

Gravenburg 0.90 m

(bron stedelijke wateropgave Groningen)

De drooglegging in het gebied voldoet hiermee niet aan de uitgangspunten.

Bij eventuele rioleringswerkzaamheden zal nader onderzoek naar de ontwateringsdiepte moeten worden gedaan en onderzocht moeten worden of de grondwaterstand verlaagd kan worden.

Riolering

In het gebied van Hoogkerk Centrum en Noord is overwegend een gemengd rioolstelsel aanwezig.

In Gravenburg is een gescheiden rioolstelsel aangelegd. Dit houdt in dat het hemelwater en afvalwater gescheiden van elkaar worden afgevoerd. Het hemelwater voert rechtstreeks af op oppervlaktewater, het afvalwater voert vervolgens af naar de zuivering.

Bij de realisatie van nieuwbouw binnen dit bestemmingsplan moet een gescheiden rioolsysteem aangelegd worden waarbij regenwater gescheiden wordt van het overige huishoudelijke afvalwater van onder meer toilet, douche en keuken. Het dakwater plus het overige regenwater gaat vervolgens rechtstreeks naar het oppervlaktewater.

Bij wegen met een hoge verkeersintensiteit en terreinoppervlakken waar mogelijk vervuiling te verwachten is moet met het waterschap overlegd worden op welke wijze het afstromende regenwater van dit oppervlak af moet voeren.

Ook eventuele drainagesystemen moeten indien mogelijk rechtstreeks afwateren richting het oppervlaktewater.

Bouwmaterialen

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

Het toepassen van vegetatiedaken/groene daken 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 verharde en bebouwde 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 worden bespaard op energielurpende voorzieningen zoals airco's en dergelijke.

3.4 Milieu

Dit hoofdstuk gaat in op de milieuaspecten die relevant zijn voor het bestemmingsplan Hoogkerk - Gravenburg. Het plangebied betreft een deel van het dorp Hoogkerk, de wijk Gravenburg en het industrieterrein Hoogkerk-Oost. Achtereenvolgens wordt ingegaan op bedrijven(terreinen), geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, bodem, duurzaamheid en leidingen.

3.4.1 Bedrijven(terreinen)

Bedrijven kunnen hinder 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. Een kenmerk van dit plangebied is dat het ligt tussen industriegebieden. Hierdoor heeft het plangebied een eigen structuur. De functies wonen en industrie zijn in het plangebied sterk verbonden.

In de woonwijken van Hoogkerk en Gravenburg zijn bedrijven toegestaan in de categorieën 1 en 2, conform de beschrijving van de VNG in "Bedrijven en milieuzonering". Dergelijke bedrijven passen binnen een woonomgeving. In het plangebied bevinden zich ook bedrijven met een hogere categorie. Deze bedrijven zijn in tabel 1 opgenomen.

<i>Bedrijf</i>	<i>Adres</i>	<i>Categorie</i>
Suikerfabriek Vierverlaten	Fabriekslaan 12	5
Smurfit Kappa De Halm	Halmstraat 1	4
Knol's Palingrokerij	Kerkstraat 76	4
Zwembad Hoogkerk	Hoendiep 185a	3
LCW Groningen (voorheen Vonck transport)	Hoendiep 199	3
Koets BV Graveerwerk	Hoendiep 206	3
Takel- & Bergingsbedrijf Poort	Kerkstraat 52	3
Constructiewerken H.H. Koenes	Middenweg 6	3
NMB Motoren	UT Delfiaweg 6 ^o	3

Tabel 1: Bedrijven met categorie 3 en hoger volgens de VNG "Bedrijven en milieuzonering" in het plangebied.

Bij vertrek van de categorie 3 en 4 bedrijven mogen alleen bedrijven uit een lagere categorie hiervoor terugkomen. 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 regulering van de milieubelasting door bedrijven vindt plaats met behulp van de Wet milieubeheer en/of op basis van de Algemene Plaatselijke Verordening. Bij de aanvraag van een vergunning voor een nieuwe bedrijfsvestiging wordt nauwgezet beoordeeld of aan de geldende randvoorwaarden kan worden voldaan en of er hinder zal optreden.

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 Hoogkerk (centrum en noord) en Gravenburg valt gedeeltelijk binnen de IMR-contour.



Figuur 1: IMR-contour 2008

Geluid (weg, spoor en industrie)

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 nieuwe geluidgevoelige bestemmingen worden getoetst aan de wettelijke geluidnormen. Hierbij worden drie bronnen van geluidhinder onderscheiden:

1. industrielawaai
2. wegverkeerslawaai
3. spoorweglawaai

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

Wegverkeerslawaai

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

Kerkstraat	200 meter
Johan van Zwedenlaan	200 meter
Hoendiep	200 meter
Aduarderdiepsterweg	200 meter
Vierverlatenweg	200 meter
Zuiderweg	200 meter
Noodweg	200 meter

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

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

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.

Industrielawaai

Een deel van het plangebied ligt binnen het gezoneerde industrieterrein Groningen West Hoogkerk. Deze zone is vastgesteld bij Koninklijk Besluit (KB). In het bestemmingsplan ligt een deel van het gezoneerde industrieterrein (bedrijfsterrein van de CSM). De zone heeft echter geen invloed op de bestaande situatie. In figuur 2 is de zone weergegeven. Voor de bestaande situatie heeft de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde geen gevolgen. Dit in tegenstelling tot nieuwe situaties. Bouwactiviteiten voor woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen binnen de akoestische invloedssfeer van de industrieterreinen mogen niet zonder meer plaatsvinden. Hiervoor moet een hogere waarde in het kader van de Wet geluidhinder worden vastgesteld. Dit mag maximaal tot 55 dB(A). Deze geluidzone is op de plankaart aangegeven (gebiedsaanduiding geluidzone-industrie).



Figuur 2: Geluidzone industrieterrein Groningen West Hoogkerk

3.4.2 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit¹ 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. De gemeente heeft in haar Duurzaamheidsbeleid opgenomen dat er ook getoetst wordt aan de veel strengere gezondheidkundige advieswaarden voor fijn stof van de Wereld Gezondheidsraad (WHO).

Voor dit bestemmingsplan is nagegaan of er op basis van de huidige en toekomstige verkeersintensiteiten risico's zijn op het overschrijden van luchtkwaliteitsnormen. Hierbij is gekeken naar de jaren 2008 en 2018. De concentraties langs de Kerkstraat, het Hoendiep en de Viervelatenweg zijn geschat op basis van de verkeersintensiteiten uit het verkeersmodel Regio Groningen - Assen (RGA), versie 1.2.

Alle onderzochte situaties voldoen aan de luchtkwaliteitsnormen. Dit betekent dat er vanwege de luchtkwaliteit geen belemmeringen zijn voor de vaststelling van dit bestemmingsplan. De gezondheidkundige advieswaarde voor fijn stof wordt wel overschreden. Dit betekent dat gezondheidsklachten die gerelateerd zijn aan de luchtkwaliteit niet kunnen worden uitgesloten.

Geur

De belangrijkste bron van geur vanwege bedrijvigheid is de suikerfabriek. De suikerfabriek veroorzaakt in de herfstperiode een geurbelasting. De normen waaraan de suikerfabriek moet voldoen zijn in de vergunningen, welke zijn gebaseerd op de Wet milieubeheer, vastgelegd.

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

Inleiding

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

Wettelijk kader

Het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Voor het vervoer gelden op dit moment de normen uit de nota Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen en de Circulaire 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' (RNVGS). Binnenkort wordt een AMvB van kracht, het Besluit transportroutes externe veiligheid (BTEV).

Voor aardgastransportleidingen geldt op dit moment de Circulaire 'Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen 1984' (VROM). De Circulaire uit 1984 wordt vervangen door een AMvB (Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen, BEVB) naar analogie van het BEVI.

De circulaire RNVGS en het BEVI bevatten eisen voor het plaatsgebonden risico (PR) en regels voor het groepsrisico (GR). Beide kaders verplichten gemeenten en provincies, hiermee rekening te houden bij het maken van ruimtelijke plannen.

Externe veiligheidsstudie

De Milieudienst van de gemeente Groningen heeft voor het plangebied Gravenburg, Hoogkerk Noord en Centrum een externe veiligheidsstudie uitgevoerd. De studie bevat een inventarisatie van de risicobronnen in en nabij het plangebied en een analyse van de invloed van deze bronnen voor het bestemmingsplan. Het resultaat is getoetst aan de geldende veiligheidsnormen. Ook is gekeken na de noodzaak om extra veiligheidsmaatregelen te treffen of aanvullende voorschriften in het plan op te nemen. De externe veiligheidsstudie maakt als bijlage deel uit van het bestemmingsplan.

Uit de EV-studie blijkt dat het bestemmingsplan te maken heeft met meerdere risicobronnen, allemaal gelegen in het zuidelijke deel van het plangebied. Het gaat hierbij om:

- Suikerfabriek Vierverlaten
- Kartonfabriek Smurfit Kappa Solidboard
- Gasontvangststation (GOS) N106
- GOS N239
- Zwembad Hoogkerk
- Buisleidingen Gasunie

Andere risicovolle inrichtingen of transportassen van vervoer gevaarlijke stoffen zijn niet van invloed voor het plangebied. De aangrenzende spoorlijn Groningen – Leeuwarden betreft geen reguliere transportroute voor vervoer van gevaarlijke stoffen.

Uit de toetsing blijkt dat voor alle risicobronnen aan de harde eisen van het plaatsgebonden risico wordt voldaan. Ook de richtwaarden voor het groepsrisico vormen geen probleem. De zogenaamde oriëntatiewaarde, een belangrijke ijkwaarde, wordt nergens overschreden. Het bestemmingsplan voldoet tevens aan de risicoafstanden voor buisleiding uit de Circulaire zonering langs hogedrukaardgastransportleidingen uit 1984. De vaststelling van nieuwe regelgeving voor buisleidingen en vervoer van gevaarlijke stoffen zal in de toekomst eveneens niet leiden tot een knelpunt op het gebied van externe veiligheid.

Ten aanzien van de bestrijdbaarheid van de locatie Suiker Unie Vierverlaten adviseert de regionale brandweer om de bereikbaarheid te verbeteren, door een derde toegangsweg te realiseren. Indien zich hier namelijk een scenario voordoet waarbij zwaveldioxide vrijkomt bij een ongunstige windrichting, dan zal het terrein moeilijk bereikbaar zijn voor hulpverleners. In de planregels (artikel 13) is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de aanleg van deze derde toegangsweg mogelijk te maken.

Op grond van externe veiligheid bestaat geen bezwaar tegen de actualisatie van het bestemmingsplan.

3.4.4 Bodem

Met de herziening van de bestemmingsplannen Hoogkerk-Centrum, Hoogkerk-Noord en Gravenburg wordt in het voorliggende bestemmingsplan Hoogkerk-Gravenburg de bestaande situatie vastgelegd. Er zijn geen ontwikkellocaties benoemd.

De functies in dit gebied hebben voornamelijk (grondgebonden) woningen met hierbij de reguliere wijkvoorzieningen zoals scholen en winkelcentra. De bodemkwaliteit voldoet over het algemeen aan de normen die gekoppeld zijn aan het gebruik of de huidige functie. In het plangebied zijn echter wel diverse bronnen van verontreiniging aanwezig en is er mogelijk sprake van een diffuse (lichte) verontreiniging van de bodem.

Binnen het plangebied bevindt zich een aantal 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 meerdere verdachte locaties ter plaatse van huidige- en voormalige bedrijfsterreinen. Daarnaast ligt binnen het plangebied een stortplaats en bevinden zich diverse ophogingen, dempingen en ondergrondse tanks waardoor de bodem plaatselijk verontreinigd kan zijn.

Er zijn meerdere locaties gesaneerd. Bij verschillende locaties is sprake van een ernstige bodemverontreiniging. Een aantal zijn nog niet gesaneerd. Een spoedige sanering is ook niet noodzakelijk. Bij ontwikkelingen op de locatie kan de verontreiniging worden aangepakt.

In onderstaande tabel zijn de gesaneerde en ernstig verontreinigde locaties weergegeven. Tevens is aangegeven of een sanering is afgerond en of er eventuele gebruiksbeperkingen zijn.

Locatie code	Locatie naam	Beoordeling verontreiniging	Sanering uitgevoerd*	Zorg na sanering
AA001400011	Hoendiep 160	Ernstig, niet spoedeisend	Ja (deels)	4+5
AA001400017	Kerkstraat 91 - 97	Niet ernstig, licht tot matig verontreinigd	Ja	2+8
AA001400033	Van Ewsumstraat 9	Zorgplicht	Ja	n.v.t.
AA001400038	Zuiderweg 44 - 46	Niet ernstig, licht tot matig verontreinigd	Ja (deels)	5+8
AA001400064	Kerkstraat 52	Niet ernstig, licht tot matig verontreinigd	Ja	n.v.t.
AA001400318	Johan van Zwedenlaan, spoorwegovergang	Pot. ernstig, niet spoedeisend	Ja	3+8
AA001400534	Middenweg 22 - 24	Pot. ernstig, niet spoedeisend	Ja	3+8
AA001400689	Hoendiep 205	Niet ernstig, plaatselijk sterk verontreinigd	Ja (deels)	n.v.t.
AA001400762	Hoendiep 174	Zorgplicht	Ja	n.v.t.
AA001400987	Halmstraat 1 - 3	Pot. ernstig, niet spoedeisend	Nee	n.v.t.
AA001401167	Kerkstraat, naast nr. 73	Ernstig, niet spoedeisend	Nee	
AA001402247	Arteveldestraat 19 - 37	Niet ernstig, plaatselijk sterk verontreinigd	Ja	8
AA001402458	Middenweg, voor nr. 22 - 24	Zorgplicht	Ja	n.v.t.
AA001402570	Schoenerstraat 67	Niet verontreinigd	Ja	n.v.t.
AA001402580	Kerkstraat 46	Zorgplicht	Ja	n.v.t.
AA001403110	Hoendiep, slootdemping achter nr 219 - 233	Pot. ernstig, niet spoedeisend	Nee	4 (provincie)
AA001403163	Halmstraat nabij nr. 3, stortplaats	Ernstig, niet spoedeisend	Ja (deels)	4
AA001403196	Hoendiep 250	Ernstig, niet urgent	Ja (deels)	4+6+8
AA001403206	U.T. Delfiaweg 6 - 6e	Pot. ernstig, niet spoedeisend	Ja (deels)	2+8
AA001403373	U.T. Delfiaweg 7a	Ernstig, niet spoedeisend	Nee	n.v.t.
AA001403382	Fabriekslaan 12	Ernstig, niet spoedeisend	Nee	n.v.t.

Zorgmaatregelen en gebruiksbeperkingen na sanering

1. bestemmingswijzigingen melden bij bevoegd gezag Wet bodembescherming
2. leeflaag in stand houden
3. verharding in stand houden
4. monitoring grondwater
5. verbod graafoctiviteiten
6. grondwateronttrekkingsysteem aanwezig
7. verbod op bouwwerkzaamheden
8. registratie

* Bij functiewijzigingen zal nagegaan moeten worden of de sanering voldoende uitgevoerd is voor het beoogde gebruik.

Diffuse verontreinigingen

Als gevolg van jarenlange activiteiten is de bodem belast met een diffuse, niet tot een bron te herleiden, bodemverontreiniging. Uit de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Groningen blijkt dat ook in dit plangebied diffuse (lichte) bodemverontreiniging voorkomt. Dit is van invloed op de voorwaarden voor hergebruik van grond. Het meest noordelijke deel van het plangebied bestaat uit schone grond. Bij het toepassen en hergebruik van grond dient de "Nota Bodembeheer: Beleidsregels voor de toepassing van grond en baggerspecie op landbodern" in acht genomen te worden.

3.4.5 Duurzaamheid

De gemeente Groningen heeft de ambitie uitgesproken om van Groningen de duurzaamste stad van Nederland te maken. Hiervoor heeft het college in 2007 een duurzaamheidsvisie opgesteld en vastgesteld. De uitwerking van deze visie heeft het college verwoord in de documenten: 'het Beleidskader duurzaamstestad.groningen.nl' en de 'Routekaart Groningen Energieneutraal[†]2025".

In het beleidskader duurzaamstestad.groningen.nl is beschreven hoe de stedelijke ontwikkeling en de leefomgevingkwaliteit duurzaam ontwikkeld kunnen worden en hoe de stad klaar gemaakt wordt voor de effecten van klimaatverandering.

In de Routekaart Groningen Energieneutraal[†]2025 staat opgeschreven hoe, met wie, waarmee en wanneer deze we deze ambitie willen realiseren. De ambitie 'Groningen energieneutraal' krijgt inhoud door het gelijk te trekken met 'CO₂-neutraal' met een extra plus op energie besparen. Binnen de Routekaart is een nieuw denkpatroon geïntroduceerd: de Groningse energieladder. De energieladder is hét gereedschap bij het afwegen van keuzes, bij het nemen van beslissingen, bij het sturen op processen en bij het concreet uitvoeren van acties en maatregelen.

De Groningse energieladder

4. Energievrij
5. Vermindering energieverbruik
6. Gebruik en productie van duurzame energie
7. Efficiënt gebruik van fossiele brandstoffen
8. Compensatie van fossiele energiebronnen

Kortom vanuit de ambitie de duurzaamste stad te worden ligt de focus op twee thema's: energie en de kwaliteit van de leefomgeving. In de onderstaande paragrafen staat hoe deze thema's in het kader van dit bestemmingplan worden ingevuld.

Energie

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

Kwaliteit van de leefomgeving

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

Overige (duurzaamheid)aspecten

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

Aanvullende eisen over duurzaam staan in het Nationale pakket duurzame woningbouw (NPDW) en het Nationale pakket duurzame utiliteitsbouw (NPDU). Sinds 2008 zijn deze nationale pakketten ondergebracht in het themapakket Dubo van SBR. Ook de Toolkit duurzame woningbouw bevat relevante informatie over de milieukwaliteit van maatregelen voor nieuwbouw. Voor renovatieprojecten is de toolkit over bestaande bouw te gebruiken. Daarnaast is het computerprogramma GPR geschikt om afwegingen in het te gebruiken materiaal te. Ook kan met dit computersysteem gekeken worden naar de thema's energie, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. Daarnaast zijn er de minimale eisen uit het Bouwbesluit en het intentiebesluit Groninger WoonKwaliteit (GWk).

3.4.6 Leidingen

Hoogspanningsverbinding

Door het noordelijk plangebied, Gravenburg, loopt een hoogspanningsleiding, waaronder geen bebouwing mag plaatsvinden. De onderliggende bestemmingen zijn Water en Groen. De bebouwingsgrenzen zijn bepaald op basis van de ligging van de bestaande bouwblokken, waartussen ongeveer 80 meter ruimte aanwezig is. De hoogspanningsleiding is op de verbeelding aangeduid met de dubbelbestemming Leiding-Hoogspanningsverbinding (artikel 17).

Gasleidingen

In het zuidelijk plangebied, Hoogkerk, liggen vlak ten noorden van de spoorlijn in de bestemming Bedrijventerrein twee gasleidingen, waarvoor een belemmerende strook van 4 meter ter weerszijden van het hart van de leiding geldt. Zie planregels, artikel 16. Deze zone is op de verbeelding opgenomen met de dubbelbestemming Leiding-Gas.

Straalverbinding

Over het plangebied van Hoogkerk-Centrum loopt een straalverbindingsspad vanaf de KPN-locatie aan de Peizerweg richting noordwesten (richting Zuidhorn), met een hoogtebeperking van 62 meter aan de zuidoostzijde tot 45 meter aan de noordwestzijde van het plangebied.

Ter plaatse van het terrein van Suiker Unie is een bebouwingshoogte tot 55 meter mogelijk. Deze staat op de plankaart aangegeven. Bij deze hoogte is er nog net geen sprake van een verstoring van het communicatieverkeer. Als er voor de bouw van nieuwe silo's met een dergelijke hoogte hoge hijskranen moeten worden ingezet, kunnen deze tot een verstoring leiden.

In dat geval is het verstandig contact opnemen met KPN Straalverbindingen.

Hoofdstuk 4 Juridische toelichting

4.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan Hoogkerk-Gravenburg 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 bouwvergunningen 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 ontheffingen opgenomen, almede een wijzigingsbevoegdheid voor het mogelijk maken van grootschalige detailhandel op het bedrijventerrein 'Hoogkerk-Oost' en de aanleg van een ontsluitingsweg via de Jan van Zwedenlaan naar het bedrijfsterrein van Smurfit de Halm, in de groenbestemming ten noorden van de rioolwaterzuiveringsinstallatie.

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

De papieren plankaart bestaat uit twee kaartbladen met schaal 1:1000. De kaart is getekend conform de SVBP 2008. De plankaart geeft in samenhang met de regels de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied aan.

4.2 Geldende bestemmingsplannen en overige regelingen

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

Nr.	(Bestemmings)plan	Vastgesteld door de gemeenteraad	Goedgekeurd door gedeputeerde staten
353	Hoogkerk-Noord	26 februari 1992	6 oktober 1992
397	Gravenburg /De Held II	17 februari 1999	28 september 1999
404	Hoogkerk Centrum	23 februari 2000	4 juli 2000
263	Hoogkerk XVII	17 maart 1980	17 januari 1981
414	Noord-Zuid route	20 december 2000	26 juni 2001
398	Buitengebied herziening 1998	24 maart 1999	26 oktober 1999
232	Hoogkerk X	7 augustus 1978	27 maart 1979

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 voorliggende bestemmingsplan. Het betreft onderstaande regelingen.

Regeling	Vastgesteld door de gemeenteraad	Goedgekeurd door gedeputeerde staten
uniforme voorschriften prostitutiebedrijven	28 maart 2001	25 juni 2001
aanvullende voorschriften gebruik	25 juli 1994	20 oktober 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 Agrarisch

Een groot deel van het open gebied ten zuiden van de Rondweg naar de Suiker Unie heeft de bestemming 'agrarisch' gekregen. In deze bestemming is een bouwvlak opgenomen ten behoeve van de agrarische bedrijfsbebouwing achter het perceel Kerkstraat 78. Voor de overige gronden met de bestemming Agrarisch geldt dat buiten dit bouwvlak geen bebouwing mag worden opgericht, ook geen schuurtjes of overkappingen ten behoeve van dieren of landbouwmaterieel of opslag van veevoeder.

Er zijn alleen omheiningen en afrasteringen toegestaan tot een hoogte van 2,5 meter. Voor andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals lichtmasten geldt een maximale hoogte van 6 meter.

Artikel 5 Bedrijf

De bestemming Bedrijf is aan drie percelen gegeven. Deze bevinden zich nabij het woongebied of het menggebied van Hoogkerk, langs het Hoendiep.

Het betreft de percelen:

- Hoendiep noordzijde, tussen Hoendiep 177 en 178, het gebouw van het Waterschap Noorderzijlvest
- Hoendiep zuidzijde/oostzijde Schoenerstraat: garagebedrijf Huizinga, Schoenerstraat 2a
- Halmstraat 24: het gebouw van KPN Telecom BV.

Op deze percelen is een bouwgrens om de bestaande bebouwing getrokken, waarbinnen een beperkte uitbreiding mogelijk is van 15% van de bedrijfsvloeroppervlakte. Een grotere uitbreiding is ruimtelijk niet mogelijk of gewenst gezien de situering nabij bestaande woningen.

Artikel 6 Bedrijventerrein

Vanwege de aanwezigheid van de bestaande suikerfabriek Suiker Unie Vierverlaten (voorheen CSM) en kartonfabriek Smurfit de Halm laat dit bestemmingsplan zware bedrijvigheid toe, in de milieucategorieën 1 tot en met 5 van de bij dit plan behorende Lijst met Bedrijfstypen. Dit was ook in het onderliggende bestemmingsplan Hoogkerk-Centrum mogelijk.

Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State van 23 mei 2012, nummer 201108372/1/R4, is vanwege het woon- en leefklimaat van de naaste omgeving het bestemmingsplan zodanig aangepast, dat het plandeel waar de bouw van twee nieuwe suikersilo's (nrs. 5 en 6) is gepland, voorzien is van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - opslag van suiker in suikersilo's'. In artikel 6 van de planregels is bij de bestemming 'bedrijventerrein' bepaald dat het gebruik en de bebouwingmogelijkheden op deze gronden niet mogen worden aangewend voor zware activiteiten in milieucategorie 5, zoals de fabricage van suiker in bedrijfsgebouwen.

Op basis van het economische beleid van de gemeente Groningen (Nota Terrein in Bedrijf) is een percentage kantoorruimte ten dienste aan het ter plaatse gevestigde bedrijf van 50% van de totale vloeroppervlakte mogelijk. Via een ontheffing is een verhoging van dit percentage mogelijk tot 70%.

Deze ontheffing is met name toegesneden op het terrein Hoogkerk-Oost aan de UT-Delfiaweg, waar zich meer gemengde bedrijvigheid bevindt.

Artikel 7 Centrum

De bestemming Centrum is toegedacht aan het 'kern-winkelgebied' van Hoogkerk langs de Zuiderweg, waar zich de meeste winkels bevinden, waaronder de trekkers Albert Heyn en Lidl. Ook de hoekpanden aan de overzijde van het Hoendiep/Kerkstraat, waar zich o.a. een kapper en een makelaarskantoor bevinden, zijn in deze Centrubestemming meegenomen.

De hoofdfunctie is detailhandel, maar ook zakelijke dienstverlening (makelaar, reisbureau) en lichte horeca (snackbar) komen hier voor.

In deze meeste panden wordt op de verdieping gewoond. Omdat het aantal woningen en het aantal geluidgehinderden niet mogen toenemen vanwege de Wet geluidhinder en de afspraken met de Suiker Unie, is het aantal woningen geïnventariseerd. Deze zijn opgenomen in een bij dit plan behorende bijlage 3, lijst met bestaande woonfuncties.

Artikel 8 Gemengd

De bestemming Gemengd omvat de strook langs de noordzijde van het Hoendiep. Dit is een mengzone waar zich allerlei functies bevinden, zoals een schildersbedrijf, een sportschool, enkele woningen en bijzondere vormen van huisvesting. De detailhandel is hier minder dominant, het gebied behoort niet tot het 'kern-winkelgebied' van Hoogkerk, vandaar de Gemengde bestemming.

Evenals bij artikel 7 Centrum, mag het aantal woningen in deze strook langs het Hoendiep niet toenemen en is alleen vervangende nieuwbouw mogelijk. Het aantal woningen is gekoppeld aan de inventarisatielijst als opgenomen in bijlage 3 van dit bestemmingsplan.

Artikel 9 Groen

De bestemming Groen omvat de hoofdgroenstructuur in het plangebied. Het gaat hier met name om de randen van Gravenburg en de bermen van de Vierverlatenweg, en een klein groengebied op de hoek Zuiderweg/Halmstraat met de aanduiding Kb van kinderboerderij.

Ten behoeve van een gewenste ontsluitingsroute van het bedrijfsterrein van Smurfit/De Halm naar de Johan van Zwedenlaan is in de planregels een wijzigingsbevoegdheid naar Verkeer opgenomen (artikel 9.4). Deze is ook op de plankaart (de verbeelding) aangegeven.

Artikel 12 Verkeer

De bestemming Verkeer omvat de hoofdverkeersstructuur in het plangebied. Het gaat hier om het Hoendiep, Kerkstraat, Vierverlatenweg, Zuiderweg en Johan van Zwedenlaan.

Artikel 13 Railverkeer

De gronden van de spoorlijn langs de zuidzijde van het plangebied hebben de bestemming Verkeer-Railverkeer gekregen. Ten behoeve van de aanleg van een calamiteitenroute voor het Suiker Unierrein is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor een verbinding over het spoor naar de Oranjebuurt aan de zuidzijde van de spoorlijn (artikel 13.4). Deze wijzigingsbevoegdheid naar Verkeer (nr.2) is ook op de verbeelding opgenomen.

Artikel 15 Wonen

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

Wel is het zo dat binnen het gebied van de geluidzone voor industrielawaai geen nieuwe woningen mogen worden toegevoegd. Vanwege de afspraken met de Suiker Unie is alleen vervangende nieuwbouw mogelijk, waarbij het aantal geluidgehinderden niet mag toenemen.

De wijk Gravenburg is voor nagenoeg 100% een nieuwe woonwijk waar geen bedrijven zijn gevestigd. Er komt alleen aan huis gebonden beroepsuitoefening voor, zoals een pedicure.

Langs de Kerkstraat in Hoogkerk is de woonfunctie ook dominant, maar hier bevinden zich achter enkele bestaande woningen een paar bedrijven:

- Detz autobedrijf, Kerkstraat 146
- Installatiebedrijf Does BV, Kerkstraat 100
- Knol's palingrokerij, Kerkstraat 72a
- Poort takel- en bergingsbedrijf, Kerkstraat 52

Deze bedrijven zijn in het bestaande woningbouwlint gesitueerd. Omdat de woonfunctie hier primair is, is om het achterliggende bedrijfsgebouw een (iets ruimere) bouwgrens getrokken, met daarbinnen de aanduiding (b) van bedrijf. Zo is een beperkte uitbreiding van 15% van de bestaande bedrijfs vloeroppervlakte mogelijk.

Dit geldt ook voor de aan de oostzijde van de Kerkstraat gelegen tapijtboerderij, Kerkstraat 133. Daar is om het bestaande pand van de tapijtverkoop een bouwgrens getrokken met daarbinnen de aanduiding (dh) van detailhandel. Ook hier is een uitbreiding van maximaal 15% van de bestaande oppervlakte mogelijk.

Regeling voor bijbehorende bouwwerken

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

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.

Vrijstaande bijgebouwen 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.

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

Algemene regels

Artikel 20

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 in een omgevingsvergunningtoets en daarmee meer gebouwd kan worden dan is toegestaan.

Artikel 23

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

Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 24

In dit artikel wordt de overtreding van het in een aantal bestemmingsbepalingen neergelegde verbod om zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden, bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren aangeduid als een strafbaar feit. Dit is nodig, omdat artikel 1a, onder 2°, van de Wet op de economische delicten ten aanzien van een overtreding van artikel 3.3. van de Wet ruimtelijke ordening een expliciete strafbaarstelling in het bestemmingsplan eist.

Artikel 25

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

ruimtelijke ordening.

Artikel 26

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

Algemeen gebruiksverbod

Dit bestemmingsplan bevat geen algemeen gebruiksverbod. Artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening voorziet hierin thans. Deze gebruiksbepaling heeft rechtstreekse werking.

Het volledige artikel luidt:

Artikel 7.10

1. Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken in strijd met een bestemmingsplan, een projectbesluit daaronder begrepen, een beheersverordening, een besluit als bedoeld in artikel 3.40, 3.41 of 3.42, een voorbereidingsbesluit voor zover hierbij toepassing is gegeven aan het derde of vierde lid, een provinciale verordening of een algemene maatregel van bestuur, voor zover hierbij toepassing is gegeven aan artikel 4.1, derde of vijfde lid, onderscheidenlijk 4.3, derde of vierde lid, of een aanwijzing voor zover hierbij toepassing is gegeven aan artikel 4.2, derde lid, onderscheidenlijk 4.4, derde lid.
2. Een gedraging in strijd met een voorschrift dat is verbonden aan een krachtens deze wet verleende vergunning of ontheffing is verboden.
3. Overtreding van een verbod als bedoeld in het eerste of tweede lid is een strafbaar feit.

Het derde lid stelt de overtreding van het algemene gebruiksverbod strafbaar. Ook deze strafbepaling hoeft dus niet meer in het bestemmingsplan te worden opgenomen. Volgens artikel 1a, onder 2°, van de Wet op de economische delicten zijn overtredingen van regels, gesteld bij of krachtens artikel 3.1, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening, economisch delicten. Overtredingen van regels, gesteld bij of krachtens artikel 3.3 van de Wet ruimtelijke ordening, zijn in dit artikel eveneens aangemerkt als economische delicten, echter 'voor zover aangeduid als strafbare feiten'. Met het oog daarop voorziet, zoals hierboven al werd opgemerkt, artikel 24 in strafbaarstelling van het in het bestemmingsplan opgenomen verbod om zonder aanlegvergunning bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren.

Interpretatieve gebruiksbepalingen

Interpretatieve gebruiksbepalingen kunnen per bestemming worden opgenomen wanneer binnen die betreffende bestemming behoefte is aan specifieke gebruiksregels of -verboden. Het algemeen gebruiksverbod zelf is opgenomen in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening (zie hierboven onder algemeen gebruiksverbod).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Aan huis verbonden beroepen in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk

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

Kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

Overige activiteiten, die niet vallen onder de aan huis verbonden beroepen, maar in bepaalde gevallen wel daarmee gelijk te stellen zijn, worden aangemerkt als beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteiten, die niet rechtstreeks passen binnen de woonbestemming. Zij zijn daarom niet bij recht toegestaan in dit plan. Wel is het mogelijk voor deze activiteiten een afwijking te verlenen van het bestemmingsplan (zie lid 15.6, voor zover voorkomend op de bij dit plan behorende Lijst van bedrijfstypen wonen-werken (bijlage 2).

Hoofdstuk 5 Participatie

5.1 Participatie

Op 7 december 2009 heeft in een vergadering van de Vereniging Wijkopbouw Hoogkerk een eerste vorm van participatie plaatsgevonden. Van gemeentezijde is uitgelegd dat de geldende bestemmingplannen voor Hoogkerk-Centrum en Gravenburg worden geactualiseerd. Vanuit de VWH werd als belangrijk aandachtspunt aangegeven dat het bestemmingsplan in de mogelijkheid moet voorzien een ontsluitingsroute vanaf de Johan van Zwedenlaan aan te leggen naar het terrein van Smurfit de Halm.

Hiervoor is in het bestemmingsplan onder de bestemming Groen een ontheffingsmogelijkheid opgenomen.

Op de avond is toegezegd dat de VWH de concept stukken van het bestemmingsplan krijgt toegemailed, waarna verder overleg over dit bestemmingsplan zal plaatsvinden.

5.2 Inspraak

Het voorontwerp-bestemmingsplan is in het kader van de inspraak van 4 juni tot 2 juli 2010 ter inzage gelegd en is besproken met de Vereniging Wijkopbouw Hoogkerk en de Suiker Unie.

5.2.1 Schriftelijke inspraakreacties

Er zijn 2 schriftelijke inspraakreacties binnengekomen.

1. Verzoek woning boven een pand aan de Zuiderweg

De gebruiker van een pand in het centrum van Hoogkerk, met een dienstverlenende functie op de begane grond, vraagt om op de bovenverdieping de functie wonen toe te staan.

Het terinzage gelegde voorontwerp-bestemmingsplan laat dit niet toe: het pand staat niet vermeld in de bij het bestemmingsplan behorende Lijst van woonfuncties (Bijlage 3).

Commentaar

Ruimtelijk en functioneel gezien bestaan tegen het verzoek geen bezwaren; bovendien was in het verleden (in de tijd dat hier een winkel was gevestigd) ook een woning in het pand gevestigd.

Het bestemmingsplan is daarom aangepast. Het pand is toegevoegd aan de Lijst van woonfuncties.

2. Reactie boerderij westzijde Kerkstraat

De eigenaar van een boerderij wijst er op dat een boerderij aan de westzijde van de Kerkstraat, de oudste nog in bedrijf zijnde boerderij van Groningen, niet in het plan Hoogkerk-Gravenburg voorkomt.

Commentaar

De boerderij ligt net ten westen van de bestaande lintbebouwing van de Kerkstraat en is gesitueerd in het bestemmingsplan Buitengebied 1998. De boerderij en het erf daaromheen worden meegenomen in de actualisering van dit bestemmingsplan, die onlangs in procedure is gebracht.

5.2.2 Vereniging Wijkopbouw Hoogkerk (VWH)

Met de Vereniging Wijkopbouw Hoogkerk is op 10 mei 2010 en 6 september 2010 gesproken over de volgende punten:

1. Aantal woningen

In het bestemmingsplan is het aantal woningen geïnventariseerd vanwege de geluidzone van Suiker Unie. Op grond van de Wetgeluidhinder mag het aantal geluidgehinderden binnen deze zone niet (wezenlijk) toenemen. Bij een toename van een substantieel aantal nieuwe woningen moet Suiker Unie (extra) geluidsanerende maatregelen treffen. Sloop en vervangende nieuwbouw is mogelijk, alsmede een incidentele toevoeging van een nieuwe woning. Bij het realiseren van nieuwbouwprojecten van enige omvang binnen de geluidzone moeten elders in Hoogkerk woningen gesloopt worden. In dit bestemmingsplan Hoogkerk-Gravenburg is het aantal bestaande woningen opgenomen in Bijlage 3: Lijst van woonfuncties.

2. 5e en 6e nieuwe suikersilo

Suiker Unie is van plan in de toekomst twee nieuwe suikersilo's te bouwen. Zie ook onder 5.2.3. Een aanvraag hiervoor is in procedure gebracht. De 6e silo past binnen de bouwgrens van het geldende bestemmingsplan Hoogkerk-Centrum, daarvoor geldt 'juridisch direct bouwrecht'.

Voor de noordoostelijke 5e silo (richting hoek Hoendiep/Zuiderweg) is een planaanpassing nodig. Deze is nu in het voorliggende ontwerp-bestemmingsplan meegenomen, omdat het college bij brief van 18 december 2008 aan de gemeenteraad heeft laten weten medewerking te verlenen aan de bouw van deze silo door middel van de oude artikel 19 WRO vrijstellingsprocedure. Volgens de systematiek van de Wet op de Ruimtelijke Ordening wordt een artikel 19 vrijstelling later meegenomen bij de herziening van het bestemmingsplan en dat is nu aan de orde.

Door de recente uitspraak van het College van Beroep voor het bedrijfsleven van 16 november 2010 moeten de suikersilo's van 'Suiker Unie Stad' aan de van Heemskerckstraat/Peizerweg gesloopt worden. Hierdoor wordt het realiseren van een grotere opslagcapaciteit op het bedrijfsterrein van Suiker Unie Vierverlaten Hoogkerk urgenter.

3. Achteruitgang voor de Halm naar de Johan van Zwedenlaan

Naar aanleiding van de wens van onder meer de VWH om het terrein van de Halm op de Johan van Zwedenlaan aan te takken op de Johan van Zwedenlaan is voor dit doel in het bestemmingsplan in de groenstrook ter plaatse van de beoogde ontsluiting een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid opgenomen (zie bestemming Groen).

4. Bestemming voormalig Vonck-terrein noordzijde Hoendiep.

Met het vertrek van dit transportbedrijf naar het nieuwe bedrijventerrein Westpoort is deze locatie vrijgekomen. De VWH vraagt zich af of hier ook een nieuw winkelcentrum met vestigingen van Hema, Blokker en Aldi mogelijk is.

Zoals al eerder is aangegeven gaat het hier om een actualiseringsplan, dat weinig ruimte geeft aan nieuwe ontwikkelingen. Een nieuw winkelcentrum op deze locatie is zeer ingrijpend van aard en kan aanzienlijke gevolgen hebben voor het bestaande winkelareaal in Hoogkerk en Vinkhuizen. Het gaat niet alleen om een functioneel planologische wijziging, ook moet duidelijkheid zijn over de financiering (exploitatieplan). Vandaar dat de huidige bedrijfsbestemming intact gebleven is. Mochten er concrete plannen worden ontwikkeld, dan kan hiervoor een nieuw separaat bestemmingsplan worden opgesteld.

Bij de bedrijfsbestemming is wel de differentie aangebracht dat maximaal 70% van de vloeroppervlakte mag worden aangewend voor kantoorruimte, als deze onderdeel is van het gevestigde bedrijf. Deze bepaling stemt overeen met de bepaling van het nieuwe bedrijventerrein Westpoort (Bedrijfsbestemming B3).

Verder is in het kader van de milieuzonering de zwaarte beperkt tot of gelijk aan milieucategorie 3. Het zelfde geldt voor het oostelijk gesitueerde 'Gortterrein' (Hoendiep Oost), zodat zich hier geen zeer zware milieuhinderlijke bedrijvigheid kan vestigen.

5. Nieuwe winkel- en woonruimte tegenover Albert Heyn

De VHW vraagt zich af in hoeverre het realiseren van nieuwe winkelruimte met daarboven woningen op de hoek tegenover de Albert Heyn, hoek Zuiderweg/Middenweg, waar nu een dierenartsenpraktijk gevestigd is.

Het bestemmingsplan laat een maximale bouwhoogte van 11 meter toe. Het referentiekader daarbij is de bebouwing boven de Lidlvestiging, even zuidelijker langs de Zuiderweg. Daarbinnen is het mogelijk één laag winkelruimte en twee woonlagen te realiseren. Een hogere bebouwing wordt stedenbouwkundig vanwege de schaal van Hoogkerk niet wenselijk geacht. Bij een hogere bebouwing met meer woonlagen zou het aantal nieuwe woningen fors toenemen en kan er niet meer worden gesproken van 'vervangende nieuwbouw'. Er is dan een probleem met het aantal nieuwe woningen (zie ook onder punt 1). Een bebouwingshoogte tot 11 meter is al ruim hoger dan het geldende bestemmingsplan Hoogkerk-Centrum toelaat (in dit plan staat een hoogte van maximaal 8 meter).

6. Bebouwingmogelijkheden voormalige Ploegschool aan de Schouwstraat

In het voorontwerp staat een bebouwingshoogte van 11 meter opgenomen, met een groot bouwvlak met daarin een bebouwingspercentage van 100%. De VWH is van mening dat dit op deze plek te veel van het goede is: nieuwe toekomstige bebouwing moet aansluiten bij de omringende bouwblokken. De bebouwingmatrix is daarom aangepast naar een maximale bouw/goothoogte van 8 meter en een nokhoogte van 11 meter. Het bouwvlak is hetzelfde gebleven, want er mag best wat naar voren worden gebouwd, maar het maximale bebouwingspercentage is teruggebracht van 100 naar 60%.

7. Gebruiksmogelijkheden R.K.-kerk Zuiderweg

De VWH vraagt om wat ruimere gebruiksmogelijkheden, b.v. voor recepties en exposities. De kerk heeft in het ontwerp-bestemmingsplannen, net als de andere (voormalige) kerkgebouwen in de omgeving, de bestemming 'Maatschappelijk', waaronder gebruik mogelijk is voor kerkdiensten, cultuur- en ontspanning, exposities en tentoonstellingen, natuureducatie- en voorlichting, minicongressen, muziek- en toneeluitvoeringen met ondersteunende horeca. Om een nog wat ruimer gebruik in de vorm van lichte horeca, bedrijvigheid en dienstverlening mogelijk te maken, is in deze vaststellingsversie de bestemming van de kerk veranderd van Maatschappelijk in Centrum, aansluitend op de bestemming die het pand in het bestemmingsplan Hoogkerk-Centrum had.

Punten die verder naar voren zijn gebracht, maar die minder van belang zijn en geen of nauwelijks aanpassingen behoeven in het bestemmingsplan:

8. Winkels en voorzieningen in Hoogkerk-Zuid

De VWH ziet graag in het kopje voorzieningen 2.4 opgenomen dat er ook voorzieningen in Hoogkerk-Zuid aanwezig zijn. Hoewel dit buiten het plangebied van dit bestemmingsplan Hoogkerk-Gravenburg valt, is in de toelichting hierover nu een zin opgenomen (supermarkt C.Jetsesstraat).

9. Archeologie

In de toelichting worden op pagina 28 en 29 grote rode gebieden aangegeven, als archeologisch waardevol. In deze gebieden mogen nieuwe ontwikkelingen niet op slot gezet worden. Dit is ook niet het geval. Het is wettelijk verplicht (verdrag van Malta) de mogelijk archeologische waardevolle gebieden te inventariseren en op de plankaart aan te duiden, in dit geval met de aanduiding WR-A (Waarde-Archeologie). Als zich hier nieuwe ontwikkelingen voordoen moeten deze worden gemeld, zodat archeologen kunnen bekijken of zich hier daadwerkelijk archeologische vondsten voordoen, alvorens de locatie wordt herbouwd.

10. Geluid- en geurcontouren en externe veiligheid

De geluidcontouren industrielawaai zijn de laatste contouren opgenomen, zoals ze ook voorkomen in het bestemmingsplan Bedrijvenpark Westpoort. Ook de IMR contour is de meest actuele versie. Omdat het gaat om de bestaande situatie met weinig ruimte voor nieuwe woningbouw, is geen nieuw onderzoek gedaan naar wegverkeerslawaaier. Onderzoek gebeurt alleen bij geheel nieuwe ingrijpende ontwikkelingen zoals een nieuw winkelcentrum op het voormalige Vonckterrein, maar dit bestemmingsplan voorziet hier niet in, zoals hierboven is aangegeven.

11. Bodem

In de toelichting staat in de bodemparagraaf dat de locatie Kerkstraat 91-97 ernstig verontreinigd is. Deze locatie is echter gesaneerd, zodat er niets verontrustends aan de hand is.

12. Tennisbaan zuidwestzijde plangebied

Er bestaan plannen deze tennisbaan op te heffen en te verplaatsen naar Ruskenveen.

Als hiervoor vergaande, concrete plannen bestaan kunnen deze worden meegenomen bij de actualisering van het bestemmingsplan Ruskenveen, die voor 2011 gepland staat.

In dit bestemmingsplan Hoogkerk-Gravenburg heeft de nu nog aanwezige tennisbaan de bestemming Sport gekregen.

13. Hoge snelheidstrein

Het bestemmingsplan gaat uit van de bestaande situatie. Mochten de plannen voor een intensivering en verdubbeling van het traject Groningen-Leeuwarden en een nieuwe spoorlijn naar Heerenveen doorgang vinden, dan zal hiervoor een aparte planologische procedure worden gevolgd.

Waarschijnlijk gebeurt dit door een MER-studie in het kader van de Tracéwet en een Provinciaal Inpassingsplan (PIP) voor het gehele traject.

14. Ruimte onder hoogspanningsleiding Gravenburg

De vrije ruimte onder deze leiding blijft onbebouwd. De onderliggende bestemmingen zijn Groen en Water. De gegeven situatie blijft ongewijzigd met een afstand van 80 meter die bepaald wordt door de ligging van de bestaande bouwblokken.

15. Parkeerterrein Albert Heyn en ingang Suiker Unie

Het betreft hier grond dat in eigendom is van Suiker Unie en heeft daarom de bestemming Bedrijfsterrein (BT) gekregen. Zie ook bij de reactie van Suiker Unie onder 5.2.3. Omdat ook centrumvoorzieningen (markt, kramen) mogelijk moeten zijn, is daarom op de plankaart aan deze plek de functieaanduiding centrum (c) toegevoegd. Het huidige parkeerterrein aan de zuidzijde van Albert Heyn is op verzoek van de VWH als zodanig aangeduid (p).

5.2.3 Suiker Unie

Met Suiker Unie heeft op 15 juli 2010 overleg plaatgevonden. In zijn algemeenheid vindt Suiker Unie dat de bestaande, gegeven rechten moeten worden gerespecteerd. Verder brengt Suiker Unie de volgende punten onder de aandacht.

1. 5e en 6e suikersilo

Suiker Unie wil graag de mogelijke bouw van twee nieuwe suikersilo's (nummers 5 en 6) veiligstellen in het nu voorliggende bestemmingsplan Hoogkerk Gravenburg. De 6e silo past binnen de bouwgrens van het nu nog geldende bestemmingsplan Hoogkerk Centrum. Voor de 5e silo is een wijziging van de bouwgrens nodig. Het college van burgemeester en wethouders heeft toegezegd hieraan via een vrijstellingsprocedure op grond van artikel 19, lid 2 oude WRO medewerking te willen verlenen. Suiker Unie ziet graag de benodigde aanpassing van de bouwgrens vertaald in het bestemmingsplan.

Aan dit verzoek wordt, met het oog op de brief van het college van 18 december 2008 en de uitspraak van het College van Beroep voor het bedrijfsleven, voldaan (zie ook punt 2 bij de reactie van de Vereniging Wijkopbouw Hoogkerk).

2. Straalverbinding KPN

Over het oude geldende bestemmingsplan Hoogkerk Centrum loopt een KPN straalverbindingszone (vanaf de locatie van KPN aan de Peizerweg), die afloopt van 62 meter aan de zuidoostkant naar 45 meter aan de noordwestzijde van het plangebied. Op de locatie van Suiker Unie die onder deze zone valt, mag tot 55 meter hoog worden gebouwd. De vraag van Suiker Unie is of deze straalverbinding nog bestaat, dit met het oog op de mogelijke bouw van bovengenoemde suikersilo's.

Over dit punt is navraag gedaan bij KPN: bij een bouwhoogte van maximale bouwhoogte van 55 meter is er (nog net) geen verstoring van de straalverbinding. Het kan zijn dat bij gebruik van hoge hijskranen voor de bouw van nieuwe suikersilo's er problemen ontstaan met de verbinding. Vandaar dat op verzoek van KPN de straalverbinding toch als een signaalfunctie op de verbeelding is gezet (zone met kruisjesarcering voor vrijwaringszone straalpad).

3. Maximaal bebouwingspercentage

Suiker Unie heeft geconstateerd dat op de plankaart van Hoogkerk Centrum geen maximaal bebouwingspercentage staat vermeld, maar dat op de nieuwe plankaart van Hoogkerk-Gravenburg een maximum percentage van 70% wordt aangegeven. Als dit een beperking is van de bouw mogelijkheden heeft Suiker Unie daar problemen mee.

Er is geen sprake van een beperking, omdat dit bebouwingsvoorschrift in de voorschriften van het plan Hoogkerk Centrum onder artikel 2, onder b is opgenomen. De bebouwingsmogelijkheden zijn dus dezelfde, alleen staat het nu (vanwege de standaardisering) vermeld op de plankaart en niet in de planregels.

4. Leidingentracé's Hoendiep

Suiker Unie wijst er op dat in het nieuwe bestemmingsplan de leidingenstroken over het Hoendiep naar het terrein Hoogkerk-Noord (nu een gedeelte van Westpoort) ontbreken.

Dit is juist. De leidingenstroken waren in het bestemmingsplan voor het nieuwe bedrijventerrein Westpoort overgenomen, maar dit plan is voor wat betreft de bestemming Water inmiddels 'overruled' door het bestemmingsplan Openbaar Vaarwater en daarin zijn de leidingenstroken niet meegenomen. De betrokken twee stroken zijn daarom uit dit bestemmingsplan 'geknipt' en toegevoegd aan het voorliggende bestemmingsplan Hoogkerk-Gravenburg en hebben daarin de aanduiding L-L.

5. Derde ontsluitingsweg

In verband met de externe veiligheid vanwege de SO2 opslag op het terrein van Suiker Unie, dringt de Brandweer aan op een derde ontsluitingsroute aan de zuidzijde voor het geval zich een calamiteit voordoet (zie ook onder 5.3 Overleg, nummer 4 Brandweer).

Suiker Unie is hier geen voorstander van, maar kan zich er in vinden als het bestemmingsplan voor dit doel moet worden aangepast.

In de planregels wordt kan dit nu via een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakt worden (Wijzigingsbevoegdheid 2 van Railverkeer naar Wegverkeer).

6. Bestemming terrein ingang Suiker Unie Zuiderweg

Suiker Unie wijst er op dat dit terrein in het voorontwerp de bestemming Verkeer heeft gekregen. Het is echter een onderdeel van het bedrijfsterrein van Suiker Unie en heeft tevens een functie voor centrumactiviteiten (b.v. markt).

Het terrein heeft daarom de bestemming Bedrijfsterrein gekregen, met de functieaanduiding (c). Zie ook punt 15 onder de reactie van de Vereniging Wijkopbouw Hoogkerk.

5.3 Overleg

In het kader van het wettelijk verplichte overleg (artikel 3.1.1.Bro) zijn reacties binnengekomen van de volgende instanties:

1. Provincie Groningen

Reclamemasten

De provincie heeft geconstateerd dat in de planregels de maximale hoogte voor het oprichten van reclamemasten van 6 meter op grond van de Provinciale Omgevingsverordening niet acht wordt genomen. Het gaat dan om de artikelen 7.4.1, onder b, 8.4.1., onder b, 15.4.1., onder l en 21.1., onder h en k. Bovendien vraagt de provincie zich af of er in de regels 8.4.1., onder b en 10.4.1., onder b geen sprake is van een verkeerde verwijzing.

Commentaar:

Deze reactie van de provincie is correct. De regels zijn hierop aangepast, en ook de verwijzing in de regels 8.4.1., en 10.4.1. naar het vergroten van de toegestane goot- en bouwhoogte is gecorrigeerd.

Externe veiligheid

De provincie wijst er op dat in de plantoelichting een verantwoording van het groepsrisico moet worden opgenomen. In dat kader dient de regionale brandweer advies te worden gevraagd. Verder merkt de provincie op dat de Bijlage externe veiligheid niet bij de verzonden stukken was gevoegd.
Commentaar:

De paragraaf externe veiligheid is aangepast, mede naar aanleiding van het advies van de brandweer (zie onder 5.3.4 reactie Brandweer) en ook de bijlage externe veiligheid is nu bij de stukken gevoegd

Geluidzone industrie

De provincie merkt terecht op dat de aanduiding "geluidzone industrie" (oranje arcering) op de plankaart van het noordelijk deel ontbreekt.

Commentaar:

Hier is inderdaad sprake van een omissie. De aanduiding is alsnog aangebracht, als gebiedsaanduiding geluidzone-industrie.

Suikerfabriek Vierverlaten

De provincie wijst erop dat de suikerfabriek een bedrijf is in milieucategorie 5.3. Deze omschrijving ontbreekt in de bij het plan behorende bedrijvenlijst.

Commentaar:

De bedrijvenlijst is hierop aangevuld.

2. Inspectie VROM

De inspectie wijst er op dat op de verbeelding (de kaart) een bestaande aardgastransportleiding niet is opgenomen.

Commentaar:

Zie ook de reactie van de Gasunie (hieronder onder nummer 3). De leiding is alsnog ingetekend.

3. Gasunie

De Gasunie geeft aan dat er twee aardgastransportleidingen in het zuidelijk deel van het plangebied zijn gesitueerd, die op de verbeelding zouden moeten worden opgenomen. Bij deze leidingen behoort een belemmerde strook van 4 meter ter weerszijden van de hartlijn. In het kader van de externe veiligheid vormt het plaatsgebonden risico geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

Commentaar:

De beide leidingen, die gesitueerd zijn in de bestemming Bedrijventerrein, zijn alsnog in de verbeelding opgenomen. Dit is gebeurd door middel van de (standaard) dubbelbestemming Leiding-Gas, waarvoor een belemmerde strook van 4 meter geldt.

4. Brandweer

De brandweer heeft advies uitgebracht met name op de punten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid omdat deze in de externe veiligheidsparagraaf ontbreken. Er zijn voldoende bluswatervoorzieningen in het plangebied aanwezig, maar voor de bestrijdbaarheid van brand op het terrein van Suiker Unie is vanwege de opslag van zwaveldioxide een derde toegangsweg aan te bevelen.

Vanuit oogpunt van zelfredzaamheid blijkt dat de infrastructuur voldoende mogelijkheden biedt om deze snel te verlaten. De brandweer adviseert hier goed aandacht aan te besteden en daarbij ook te kijken naar langdurig verblijf van groepen verminderde zelfredzame personen.

Commentaar:

De paragraaf externe veiligheid is op deze punten van de brandweer aangevuld en aangepast. Verder is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van een mogelijke derde ontsluiting van het gebied van Suiker Unie over het spoor in zuidelijke richting.

5. Waterschap Noorderzijlvest

Het waterschap verzoekt alinea 7 van waterparagraaf 3.3 (pagina 31 van het voorontwerp), waarin concrete maatregelen worden genoemd voor het maken van extra afvoercapaciteit, te vervangen door een wat meer algemenere tekst: "In het kader van Waterstructuurplan Westrand volgen er maatregelen/aanpassingen voor een beter watersysteem voor Hoogkerk-Gravenburg".

Het waterschap vraagt of er ook een wateropgave die is uitgezocht in de stedelijke wateropgave en verzoekt dit vermelden in de waterparagraaf.

Verder wijst er op dat vegetatiedaken wel helpen het water vertraagd af te voeren, maar dat ze in de winter wanneer de daken verzadigd zijn niet helpen piekafvoer te bergen.

Tot slot verzoekt het waterschap de vermelding dat "de zuivering in Hoogkerk in 2012-1013 ontmanteld wordt, te schrappen.

Commentaar:

Op verzoek van het waterschap wordt alinea 7 op pagina 31 aangepast. Op pagina 32, kopje waterberging, wordt toegevoegd dat in de stedelijke wateropgave Hoogkerk zuid (het noordelijke deel hiervan) is aangemerkt als kwetsbaar gebied. De vereiste berging voldoet echter wel volgens de berekeningen uit de Stedelijke wateropgave.

Onder het kopje 'Omgevingsaspecten' zijn de zinsneden over 'de ontmanteling van de rioolwaterzuiveringsinstallatie' geschrapt.

Ten aanzien van de groene daken kan worden opgemerkt dat deze een bijdrage leveren aan het vertraagd afvoeren van regenwater. Weliswaar zijn in de winter de daken meer verzadigd dan in de zomer, maar tijdens de winter zijn de piekafvoeren ook minder. De reactie van het waterschap vormt geen aanleiding om de betrokken alinea op pagina 33 in het voorontwerp-plan aan te passen.

6. Prorail, 7. Waterbedrijf en 8. KPN

Deze instanties hebben aangegeven dat zij vanwege het karakter van het plan - het vastleggen van de bestaande situatie - geen op- of aanmerkingen hebben die van invloed zijn op de inhoud van het plan, met uitzondering van de opmerking van KPN over de straalverbinding (zie 5.2.3. Suiker Unie).

5.4 Ambtshalve aanpassingen

In de loop van het planproces is een aantal onvolkomen aan het licht gekomen, die aanpassing behoeven:

1. Afstemming met bestemmingsplan Openbaar Vaarwater.

Gebleken is dat de plangrens in de oostpunt van het plangebied bij de aansluiting Hoendiep/U.T.Delfiaweg niet goed aansluit op het (inmiddels) vastgestelde bestemmingsplan Openbaar Vaarwater. In het voorliggende ontwerp is dit alsnog kortgesloten, het betreft een kleine punt met een verkeersbestemming.

2. Agrarisch gebied noordzijde Hoendiep

Het gebied aan de noordzijde van het Hoendiep, tussen de Held III, Kerkstraat en Johan van Zwedenlaan, maakt nog onderdeel uit van het oude Uitbreidingsplan Hoogkerk en heeft daarin de bestemming Landelijk gebied. Het gaat om een agrarisch 'restgebied' zonder bebouwing, uitgezonderd een enkele stal, tussen de stad en Hoogkerk. Dit gebied vormt geen onderdeel van het 'Buitengebied'. Vandaar dat - vanwege de actualiseringsverplichting - dit gebied nu is toegevoegd aan dit bestemmingsplan Hoogkerk-Gravenburg. De hoofdbestemming is Agrarisch (zonder bebouwingmogelijkheden), met de bestemming Water voor de dwars door het gebied lopende watergang, met een mede bestemming Archelogie ter bescherming van mogelijke archeologische waarden (WA-2).

3. Bestemming perceel Kerkstraat zuidzijde begraafplaats

In het voorontwerp-bestemmingsplan is aan dit perceel aan de westzijde van de Kerkstraat ten zuiden van de begraafplaats een woonbestemming met een klein bouwvlak met een groenbestemming gegeven. Gebleken is dat dit ten opzichte van de geldende bebouwingmogelijkheden op grond van het bestemmingsplan Hoogkerk-Noord een aanzienlijke vermindering is en er zo sprake is van planschade. Vandaar dat op het perceel een groter bouwblok is ingetekend, waar ook een 6 of 7-tal rijenwoningen kan worden gerealiseerd, vergelijkbaar met de bestaande parkeerplaats even zuidelijker aan de oostzijde van de Kerkstraat.

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 Hoogkerk-Gravenburg heeft echter betrekking op een reeds bebouwd deel van de gemeente, waarbij de ontwikkelingen aan het particuliere initiatief worden overgelaten.

Nagegaan is of het op basis van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening en de daarin opgenomen regeling omtrent grondexploitatie noodzakelijk is een exploitatieplan aan het bestemmingsplan toe te voegen. Een dergelijk plan wordt tezamen met het bestemmingplan door de raad vastgesteld en bevat een verantwoording van de wijze waarop de kosten van een ontwikkeling verzekerd zijn. Daarnaast kan een exploitatieplan inrichtingseisen voor de ontwikkeling bevatten. Het opstellen van een exploitatieplan is niet nodig als een exploitatieovereenkomst is gesloten met de ontwikkelaar of als sprake is van een zogenaamde anterieure overeenkomst over het kostenverhaal.

In Hoogkerk-Gravenburg zijn geen ontwikkelingen voorzien die vragen om een grondexploitatieplan. Conclusie is dan ook dat voor dit bestemmingsplan geen grondexploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

- 1.1 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.
- 1.2 bijbehorend bouwwerk:
uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.
- 1.3 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.
- 1.4 hoofdmassa van de bebouwing
het hoofdgebouw exclusief architectonisch ondergeschikte delen die door de vorm onderscheiden kunnen worden van dit hoofdgebouw.
- 1.5 oorspronkelijk hoofdgebouw
het hoofdgebouw zoals dat ten tijde van de afronding van de bouwwerkzaamheden, overeenkomstig de voor het hoofdgebouw verleende vergunning, is opgeleverd.
- 1.6 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.
- 1.7 voorerfgebied:
erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied.
- 1.8 voorgevelrooilijn
voorgevelrooilijn als bedoeld in het bestemmingsplan.
- 1.9 plan:
het bestemmingsplan Hoogkerk-Gravenburg van de gemeente Groningen.

- 1.10 bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0014.BP482HoogkerkGrave-vg01 met de bijbehorende regels en bijlagen.
- 1.11 de kaart:
de plankaart van het bestemmingsplan Hoogkerk-Gravenburg, bestaande uit de 2 kaartbladen: kader Noord en kader Zuid;
- 1.12 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.
- 1.13 aanduidingsgrens:
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.
- 1.14 bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.
- 1.15 bebouwingspercentage:
een op de kaart of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van een bouwperceel, dat ten hoogste mag worden bebouwd.
- 1.16 bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak.
- 1.17 bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.
- 1.18 bouwgrens:
de grens van een bouwvlak.
- 1.19 bouwperceel:
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.
- 1.20 bouwperceelgrens:
de grens van een bouwperceel.
- 1.21 bouwvlak:
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

- 1.22 maatvoeringsgrens:
een op de kaart aangegeven lijn, die de grens aanduidt van een maatvoeringsvlak.
- 1.23 maatvoeringsvlak:
een op de kaart geheel of gedeeltelijk door maatvoeringsgrenzen omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waarop bebouwingsregelingen van eenzelfde aard van toepassing zijn.
- 1.24 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.
- 1.25 additionele voorzieningen:
voorzieningen, die een onderdeel vormen van en ondergeschikt zijn aan een bestemming of functie.
- 1.26 agrarisch bedrijf:
een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen (houtteelt daaronder begrepen) en/of het houden van dieren.
- 1.27 archeologische verwachtingswaarden:
de aan een gebied toegekende waarden in verband met de hoge kans dat in dat gebied archeologische sporen voorkomen.
- 1.28 archeologische waarden:
de aan een gebied toegekende waarden in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische relictten.
- 1.29 archeologisch monument:
terrein dat op basis van de Monumentenwet 1988 dan wel de Monumentenverordening van de gemeente Groningen is aangewezen als beschermd archeologisch monument.
- 1.30 bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- 1.31 bedrijfsgebouw:
een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

- 1.32 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.
- 1.33 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.
- 1.34 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.
- 1.35 BEVI:
het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen van het Ministerie van VROM van 27 mei 2004, houdende milieukwaliteitseisen voor externe veiligheid van inrichtingen milieubeheer, in werking getreden op 27 oktober 2004.
- 1.36 bodemingrepen:
werken en werkzaamheden waarvan mag worden aangenomen dat zij het bodemarchief kunnen aantasten.
- 1.37 bouwen:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.
- 1.38 bouwlaag:
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw.
- 1.39 bouwmarkt:
een al dan niet overdekte verkooppuimte waarop het volledige assortiment aan bouwmaterialen en doe-het-zelf artikelen uit voorraad wordt aangeboden, met een minimum verkoopvloeroppervlakte van 1000 m².
- 1.40 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.

- 1.41 bijgebouw:
een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan en ten dienste staat van het hoofdgebouw; een vrijstaand bijgebouw is tevens functioneel ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
- 1.42 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.
- 1.43 dak:
iedere bovenbeëindiging van een gebouw.
- 1.44 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.
- 1.45 detailhandel in auto's, boten en caravans:
detailhandel in auto's en motoren, boten en caravans en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen en/of materialen.
- 1.46 detailhandel in brand- en/of explosiegevaarlijke stoffen:
detailhandel in goederen die naar hun aard zodanig brand- en/of explosiegevaar kunnen opleveren dat uitstalling ten verkoop in een winkelgebied niet verantwoord is.
- 1.47 detailhandel in grove bouwmaterialen:
detailhandel in materialen voor de ruwbouw van gebouwen en dergelijke zoals stenen, zand, beton, bestratingmateriaal en hout.
- 1.48 detailhandel in kampeerartikelen:
detailhandel in tenten en kampeeruitrusting, zoals kampeermeubelen, slaapzakken en kooktoestellen, en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen, zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen en/of materialen, met een minimum-verkoopvloeroppervlakte van 1000 m².
- 1.49 detailhandel in keukens en sanitair:
detailhandel in keukens en sanitair en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen en/of materialen.

- 1.50 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.
- 1.51 detailhandel in volumineuze goederen:
detailhandel die vanwege de omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling, zoals verkoop van auto's, boten, caravans, tuinrichtingsartikelen, grove bouwmaterialen, keukens en sanitair.
- 1.52 dienstverlening:
het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder ook een belwinkel en een internetcafé.
- 1.53 dove gevel/voorzetgevel:
een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB onderscheidenlijk 35 dB(A), alsmede een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte.
- 1.54 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.
- 1.55 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.
- 1.56 gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
- 1.57 geluidsbelasting:
de geluidsbelasting vanwege een weg, een industrieterrein en/of een spoorweg.
- 1.58 geluidsgevoelige objecten:
woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen, als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder.
- 1.59 geluidszoneringplichtige inrichting:
een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld.

- 1.60 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.
- 1.61 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.
- 1.62 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.
- 1.63 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.
- 1.64 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.
- 1.65 hoofdgebouw:
een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt.
- 1.66 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.
- 1.67 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.
- 1.68 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.
- 1.69 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)caf es, met uitzondering van discotheken en nachtclubs.

1.70 horeca - 4:

horecabedrijven gericht op het verstrekken van dranken voor consumptie ter plaatse, waarbij het doen beluisteren van overwegend electrisch versterkte muziek of het gelegenheid geven tot dansen een wezenlijk onderdeel vormen, zoals discotheken, alsmede horecabedrijven gericht op het verstrekken van dranken en kleine etenswaren voor gebruik ter plaatse, ook tussen 02.00 en 06.00 uur, zoals nachtclubs en automatieken.

1.71 horeca - 5:

horecabedrijven gericht op het verstrekken van logies met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden of dranken voor gebruik ter plaatse, zoals hotels en pensions.

1.72 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).

1.73 kampeermiddel:

1. een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan.
2. enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voorzover geen bouwwerk zijnde,
 en en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen of gewezen voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.

1.74 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.

1.75 kap:

een door tenminste  en hellend dakvlak omsloten dak dat meer dan 50% van de bovenste vloerlaag van de onderliggende verdieping omvat.

1.76 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.

- 1.77 kleinschalige bedrijfsmatige activiteit:
 bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in of bij een woning met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend.
- 1.78 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.
- 1.79 logies met ontbijt:
 het verstrekken van gelegenheid tot overnachting met ontbijt als toeristisch-recreatieve voorziening in een woning en ondergeschikt aan de woonfunctie.
- 1.80 maatschappelijke dienstverlening:
 het geheel van diensten die de overheden aan hun burgers leveren, alsmede het verlenen van maatschappelijke diensten, medische dienstverlening, psychosociale zorg, onderwijs, kinderopvang, sociaal-culturele voorzieningen, voorzieningen van levensbeschouwelijke aard, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie, evenwel met uitzondering van een seksinrichting.
- 1.81 NEN:
 door de Stichting Nederlands Normalisatie-instituut uitgegeven norm.
- 1.82 niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering:
 een agrarische bedrijfsvoering die hoofdzakelijk in gebouwen plaatsvindt.
- 1.83 peil:
 voor een bouwwerk op een bouwperceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
 voor een bouwwerk op een bouwperceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
 voor schepen: de waterspiegel.
- 1.84 prostitutie:
 het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.
- 1.85 recreatief medegebruik:
 een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan.
- 1.86 recreatieve bewoning:
 de bewoning die plaatsvindt in het kader van de weekend- en/of verblijfsrecreatie.

1.87 REVI:

de Regeling externe veiligheid inrichtingen van de staatssecretaris van VROM van 8 september 2004, houdende regels met betrekking tot afstanden en de wijze van berekening van het plaatsgebonden risico ter uitvoering van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.88 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.

1.89 seksinrichting:

de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.90 stacaravan:

een caravan, die als een gebouw valt aan te merken.

1.91 standplaats:

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.

1.92 tuincentrum:

een al dan niet overdekte verkooppunt waarin in hoofdzaak detailhandel wordt uitgeoefend in artikelen voor de inrichting en het onderhoud van particuliere tuinen of daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen, zoals tuinplanten, zaai- en pootgoed, tuinstrooi, teelaarde, tuingereedschap, tuinhout, tegels, sierstenen, tuinhuisjes, materialen voor de aanleg en onderhoud van vijvers- en fonteinen, alsmede kamerplanten, snijbloemen en potterie, met als nevenassortiment dierbenodigdheden en -voeders, huis- en hobbydieren, tuinmeubilair, tuinkleding en -schoeisel (uitgezonderd modische, sport- of vrijetijdskleding), materialen voor aanleg en onderhoud van zwembaden en voor buitengebruik bestemde sfeerartikelen.

1.93 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 ongeschikt detailhandel in voedings- en genotmiddelen.

1.94 verkoopvloeroppervlakte (vvo):

de voor het publiek zichtbare en toegankelijke besloten winkelruimte ten behoeve van de detailhandel.

- 1.95 voorerf:
gedeelte van het erf dat voor de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan is gelegen, met dien verstande dat indien het hoofdgebouw aan meerdere wegen is gelegen alle gedeelten van het erf gelegen tussen de gevel of het verlengde daarvan en de grens van de weg als voorerf wordt aangemerkt.
- 1.96 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 de woning is ontsloten.
- 1.97 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.
- 1.98 winkel:
een gebouw, dat een ruimte omvat, welke door zijn indeling kennelijk bedoeld is te worden gebruikt voor de detailhandel.
- 1.99 woning:
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.
- 1.100 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.
- 1.101 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.
- 1.102 woonwagen:
voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst.
- 1.103 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.

1.104 zakelijke dienstverlening:

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

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

Artikel 3 Uitmetingsverschillen

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

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 4 Agrarisch

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf met een in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, met dien verstande dat (een neventak van) intensieve veehouderij niet is toegestaan;
- b. cultuurgrond;
- c. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. recreatief medegebruik;
- e. groenvoorzieningen;
- f. waterlopen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. additionele voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemene bouwregels

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

4.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goot- en bouwhoogte en het bebouwingspercentage mogen niet meer bedragen dan op de kaart is aangegeven;
- c. binnen het bouwvlak is maximaal één bedrijfswoning toegestaan;
- d. de oppervlakte en bouwhoogte van de bedrijfswoningen mag maximaal 100 m² respectievelijk 7 meter bedragen.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

- a. buiten het op de kaart aangegeven bouwvlak mogen geen bouwwerken worden gebouwd in de vorm van overkappingen voor dieren, opslag van (landbouw)materieel of veevoeder;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2,50 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals lichtmasten bij een paardenbak, 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 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;

- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden:

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

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 4.2.2, onder b voor het vergroten van de goot- en bouwhoogte van de gebouwen met maximaal 10%;
- b. het bepaalde in lid 4.2.2 onder d voor het vergroten van oppervlakte van de bedrijfswoning tot maximaal 150 m² en een bouwhoogte tot maximaal 11 m;

4.4.2 Voorwaarden voor afwijken

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

- a. het landschapsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Het gestelde in lid 4.3 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

4.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 7.10, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden als standplaats voor woonwagens;
- b. het gebruik van de gronden voor recreatief nachtverblijf;
- c. het gebruik van gronden buiten het bouwperceel ten behoeve van de realisering van mestbassins of andere werken of bouwwerken voor de opslag van mest, waaronder mestzakken.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 4.1 juncto lid 4.5 onder b voor het gebruik van de gronden en bebouwing ten behoeve van maximaal 20 kampeermiddelen;
- b. het bepaalde in lid 4.1 voor het gebruik van een deel van de bebouwing ten behoeve van de verkoop van agrarische producten;
- c. het bepaalde in lid 4.1 voor het gebruik van een deel van de bebouwing ten behoeve van de berging van caravans en boten.

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

4.7.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen ten behoeve van het agrarisch gebruik buiten het bouwperceel, niet zijnde perceel- en/of kavelontsluitingswegen, met een oppervlakte van meer dan 50 m²;
- b. het aanleggen en/of verharderen of halfverharderen van wegen en paden;
- c. het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van recreatief medegebruik met een oppervlakte van meer dan 200 m²;

- d. het graven of dempen, verdiepen of verbreden van sloten en daarmee gelijk te stellen waterlopen, hieronder greppels niet inbegrepen;
- e. het verwijderen van houtopstanden, houtopstanden in het kader van de hout- en/of boomteelt uitgezonderd;
- f. het afgraven en ophogen van gronden met meer dan 40 centimeter.

4.7.2 Uitzondering op de vergunningplicht

Het in lid 4.7.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden welke:

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

4.7.3 Voorwaarden voor vergunningverlening

De in lid 4.7.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden van het open landelijke gebied.

Artikel 5 Bedrijf

5.1 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 Lijst van bedrijfstypen, met uitzondering van geluidszoneringplichtige en risicovolle inrichtingen;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. nutsvoorzieningen;
- d. additionele voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemene bouwregels

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

5.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. het op de kaart aangegeven maximale bebouwingspercentage en de maximale bouwhoogte dienen in acht te worden genomen.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

- a. buiten het op de kaart aangegeven bouwvlak geen bouwwerken worden gebouwd in de vorm van carports of overkappingen voor auto's, autobanden of ander materieel;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2,50 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 6 meter bedragen.

5.3 Nadere eisen

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

a. de verblijfsituatie:

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

b. het straat- en bebouwingsbeeld:

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

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

c. de verkeersveiligheid:

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

d. de sociale veiligheid:

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

e. de milieusituatie:

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

f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden:

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

5.4 Afwijken van de bouwregels

5.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 5.2.2 onder b voor het vergroten van de toegestane bouwhoogte van de gebouwen met maximaal 10%.

5.4.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in lid 5.4.1 kunnen slechts worden verleend, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

Het gestelde in lid 5.3 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

5.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met het bestemmingsplan, zoals bedoeld in lid 7.10, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven, behorende tot een andere categorie dan die welke volgens lid 7.1 onder a. zijn toegestaan;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bewoning;
- d. het gebruik van de gronden voor recreatief nachtverblijf.

5.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, van het bepaalde in lid 7.5 onder a. juncto lid 5.1 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 Lijst van bedrijfstypen, mits het geen geluidszoneringplichtige of risicovolle inrichtingen betreft.

Artikel 6 Bedrijventerrein

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. bedrijven als bedoeld in de categorieën 1 tot en met 5 van de bij dit plan behorende Lijst van Bedrijfstypen op het terrein van Suiker Unie en kartonfabriek Smurfit, met dien verstande dat hier maximaal 50% van het bruto vloeroppervlak mag bestaan uit kantoorruimte ten dienste van het ter plaatse gevestigd bedrijf. **Ten aanzien van het bedrijventerrein van Suiker Unie aan de Fabriekslaan is naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State van 23 mei 2012 de plankaart (de verbeelding) van het zuidelijk kader van het bestemmingsplan aangepast in die zin dat het plandeel waar de bouw van twee nieuwe suikersilo's (5 en 6) is gepland, is voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - opslag van suiker in suikersilo's'. Het gebruik en de bebouwingsmogelijkheden op de gronden in dit plandeel mogen niet worden aangewend voor zware milieucategorie 5 activiteiten, zoals de fabricage van suiker in bedrijfsgebouwen.**
- b. bedrijven als bedoeld in de categorieën 1 tot en met 3 op het terrein van voormalig transportbedrijf Vonck aan de noordzijde van het Hoendiep en het terrein aan de noordoostzijde van het Hoendiep (transportbedrijf Gorter e.o.), met dien verstande dat maximaal 70% van het bruto vloeroppervlak mag bestaan uit kantoorruimte ten dienste van het ter plaatse gevestigd bedrijf;
- c. een bedrijfswoning, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' (bw) op de kaart;
- d. detailhandel in volumineuze goederen, waaronder wordt verstaan:
 1. detailhandel in auto's, boten en caravans,
 2. detailhandel in kampeerartikelen,
 3. detailhandel in landbouwwerktuigen,
 4. detailhandel in grove bouwmaterialen,
 5. bouwmarkten,
 6. detailhandel in keukens en sanitair,
 7. tuincentra,
 8. detailhandel in tuinmeubelen,
 9. inrichtingscentra voor kantoorinterieur,
 10. grootschalige detailhandel in meubelen en woninginrichting,met dien verstande dat
 - deze uitsluitend mag worden uitgeoefend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel volumineus';
 - detailhandel in niet-volumineus, branchevreemd assortiment als onzelfstandig onderdeel van een ter plaatse gevestigd volumineus detailhandelsbedrijf is toegestaan, mits de omvang niet meer bedraagt dan 10% van de totale verkoopvloeroppervlakte, tot een maximum van 500 m² per vestiging;
 - detailhandel in voedings- en genotmiddelen is uitgesloten.
- e. zelfstandige kantoren tot een maximum van 500 m² bruto vloeroppervlakte per perceel, met uitzondering van de kwadranten van de kruising Hoendiep en Johan van Zwedenlaan waar de maximale bruto vloeroppervlakte 1.500 m² mag bedragen;
- f. garageboxen tot een hoogte van 3 meter ter plaatse van de aanduiding (sbt-gb) op de kaart;
- g. een hondensportterrein ter plaatse van de aanduiding (sbt-hsp) op de kaart;
- h. volkstuinten ter plaatse van de aanduiding (vt) op de kaart;
- i. wegen, voet- en fietspaden;
- j. groenvoorzieningen;
- k. water;
- l. nutsvoorzieningen;
- m. 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 bouw van nieuwe bedrijfs- of dienstwoningen is niet toegestaan, behalve als vervangende nieuwbouw op de locaties met de aanduiding (bw) op de kaart;
- b. de bouwhoogte mag maximaal de aangegeven bouwhoogte bedragen;
- c. het bebouwingspercentage mag maximaal het aangegeven percentage bedragen;
- d. de afstand van gebouwen tot een naar de weg gekeerde perceelsgrens mag niet minder dan 5 meter bedragen;
- e. de afstand van gebouwen tot de zijdelingse en achterste perceelsgrens mag niet minder dan 3 meter bedragen;
- f. voor bedrijfswoningen geldt dat de oppervlakte en bouwhoogte maximaal 100 m² respectievelijk 7 meter mag bedragen.

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

- a. buiten het op de kaart aangegeven bouwvlak en aan de straatzijde vanuit het oogpunt van representativiteit geen bouwwerken worden gebouwd in de vorm van carports of overkappingen voor auto's of ander materieel en opslag
- b. de afstand van gebouwen tot een naar de weg gekeerde perceelsgrens mag niet minder dan 5 meter bedragen;
- c. de afstand van gebouwen tot de zijdelingse en achterste perceelsgrens mag niet minder dan 3 meter bedragen.
- d. de bouwhoogte van erf- of perceelsafscheidings mag maximaal 3 meter bedragen;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 6 meter bedragen.

6.3 Nadere eisen

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

- a. de bereikbaarheid van gebouwen:

Met het oog op mogelijke calamiteiten dient de bereikbaarheid van gebouwen, zowel vanaf de openbare weg als ten opzichte van elkaar op één bouwperceel voldoende gewaarborgd te zijn.

- 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. Van belang daarbij kunnen zijn bijvoorbeeld de bezonningssituatie, de lichttoetreding, zichtlijnen.

6.4 Afwijken van de bouwregels

6.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 6.2.2 onder b, de bouwhoogte met maximaal 10%;
- b. het bepaalde in lid 6.2.2 onder c, het bebouwingspercentage met maximaal het getal 10;
- c. het bepaalde in lid 6.2.2 onder d en e, voor een overschrijding van de voorgeschreven afstand tot de perceelsgrenzen;
- d. het bepaalde in lid 6.2.2. onder f, voor het vergroten van de oppervlakte van de bedrijfswoning tot maximaal 150 m² en de bouwhoogte tot maximaal 11 meter.

6.4.2 Voorwaarden voor afwijken

Het gestelde in lid 6.3 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

6.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met de bestemming, zoals bedoeld in lid 7.10, lid 1 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 anders dan genoemd onder lid 6.1.c;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van zelfstandige kantoren met een bruto vloeroppervlak van meer dan 500 m²;
- d. het gebruik van gronden ten behoeve van ligplaatsen voor woon- en bedrijfsschepen,
- e. standplaatsen voor woonwagens dan wel het gebruik van gronden anderszins voor bewoning.

6.6 Afwijken van de gebruiksregels

6.6.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 6.1 onder a, juncto lid 6.5 onder a, ten behoeve van de vestiging van bedrijven, die niet in de 'Lijst van bedrijfstypen' 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;
- b. het bepaalde in lid 6.1 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.

6.6.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in lid 6.6.1 onder a. is slechts mogelijk nadat een advies van een onafhankelijke deskundige op het gebied van het milieu is ingewonnen.

6.7 Wijzigingsbevoegdheid

6.7.1 Wijzigingsbevoegdheid t.b.v. detailhandel in motorbrandstoffen

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen ten behoeve van detailhandel in, met uitzondering van LPG, onder de voorwaarde dat:

- a. de bouwhoogte van de gebouwen maximaal 5 meter mag bedragen;
- b. de verkoopvloeroppervlakte van de gebouwen maximaal 80 m² mag bedragen, met dien verstande dat burgemeester en wethouders ontheffing kunnen verlenen voor een verkoopvloeroppervlakte van maximaal 120 m², mits deze oppervlakte noodzakelijk is in verband met de omvang van de ter plaatse uitgeoefende detailhandelsactiviteiten, ruimtelijk op acceptabele wijze kan worden ingepast, uit verkeerskundig oogpunt aanvaardbaar is en geen onevenredige afbreuk doet aan het woon- en leefklimaat.

Bij de beoordeling van een wijzigingsplan voor een verkooppunt van motorbrandstoffen worden de volgende aspecten betrokken:

a. ruimtelijke inpasbaarheid:

Het verkooppunt van motorbrandstoffen dient ruimtelijk inpasbaar te zijn. Dit houdt onder meer in dat het perceel, waarop deze functie wordt uitgeoefend, van een voldoende omvang dient te zijn met het oog op de plaatsing van gebouwen en installaties en het verwerken van het verkeer. De aanwezigheid van het verkooppunt mag er niet toe leiden, dat een bestaand gebouw niet meer voldoet aan de daarvoor geldende parkeereisen.

b. verkeerskundige aspecten:

Er dient rekening te worden gehouden met de verkeersaantrekkende werking van het verkooppunt in relatie tot de capaciteit en verkeersintensiteit van het omliggende wegennet. Daarbij dient de ontsluiting van het verkooppunt zodanig te zijn, dat de verkeersveiligheid en doorstroming van het verkeer zijn gewaarborgd.

c. milieu:

De afstand tot een kwetsbaar of beperkt kwetsbaar object moet zodanig zijn, dat een goed woon- en leefmilieu en de veiligheid zijn gewaarborgd.

Artikel 7 Centrum

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- b. dienstverlening;
- c. wonen, op de adressen die staan aangegeven op de bij dit plan behorende Bijlage 3, lijst van bestaande woonfuncties, met dien verstande dat alleen vervangende nieuwbouw mogelijk is en dat het aantal nieuwe woningen vanwege de Wet geluidhinder en de gemaakte (IMR) afspraken met Suiker Unie niet mag toenemen;
- d. logies met ontbijt, met dien verstande dat deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend in een woning en ten dienste van deze functie maximaal twee (slaap)kamers voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt;
- e. horeca - 1, horeca - 2 en horeca - 3, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. additionele voorzieningen, waaronder infrastructurele 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 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

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

7.2.3 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 op het achtererfgebied worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. de maximale bouwhoogte 3 meter bedraagt;
 2. de afstand tot de zij- en achtererfgrens, indien deze grenst aan het openbaar toegankelijk gebied, minimaal 1 meter bedraagt;
- c. door het hier bedoelde bouwen mag de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, op het achtererf maximaal 60 m² bedragen, en mag het achtererf voor maximaal 70% zijn bebouwd.

7.2.4 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

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

7.3 Nadere eisen

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

a. de woonsituatie:

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

b. het straat- en bebouwingsbeeld:

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

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

c. de verkeersveiligheid:

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

d. de sociale veiligheid:

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

e. de milieusituatie:

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

f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden:

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

7.4 Afwijken van de bouwregels

7.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 7.2.2 onder b ten behoeve van het vergroten van het bebouwingspercentage met maximaal het getal 10;
- b. het bepaalde in lid 7.2.4 onder b ten behoeve van het vergroten van de maximaal toegestane bouwhoogte met 2 meter, met dien verstande dat dit niet geldt voor reclamemasten: deze mogen op grond van de Provinciale Omgevingsverordening niet hoger zijn dan 6 meter.

7.4.2 Voorwaarden voor ontheffing

Afwijken van de regels, als bedoeld in lid 7.4.1, is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

Het gestelde in lid 7.3 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

7.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 7.10, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en gebouwen ten behoeve van de uitoefening van een autoverkoopbedrijf;
- b. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor logies met ontbijt.

Artikel 8 Gemengd

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. wonen, op de adressen die staan aangegeven op de bij dit plan behorende Bijlage 3, lijst van bestaande woonfuncties, met dien verstande dat alleen vervangende nieuwbouw mogelijk is en dat het aantal nieuwe woningen vanwege de Wet geluidhinder en de (IMR) afspraken met de Suiker Unie niet mag toenemen;
- c. bijzondere vormen van huisvesting, zoals begeleid wonen, ter plaatse van de aanduiding (sgd-sw) op de kaart;
- d. logies met ontbijt, met dien verstande dat deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend in een woning en ten dienste van deze functie maximaal twee (slaap)kamers voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt;
- e. dienstverlening;
- f. horeca - 1, horeca - 2 en horeca - 3, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- g. sport;
- h. detailhandel;
- i. recreatie;
- j. bedrijven als bedoeld in de categorieën 1 en 2 van de bij dit plan behorende 'Lijst van Bedrijfstypen', met uitzondering van geluidszoneringplichtige en risicovolle inrichtingen;
- k. bedrijven als bedoeld in de bij dit plan behorende 'Lijst van bedrijfstypen wonen-werken';
- l. garageboxen met een maximale hoogte van 3 meter, ter plaatse van de aanduiding (sgd-gb) op de kaart;
- m. parkeervoorzieningen;
- n. nutsvoorzieningen;
- o. additionele voorzieningen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemene bouwregels

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

8.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen.

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

8.2.3 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, 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 op het achtererfgebied worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. de maximale bouwhoogte 3 meter bedraagt;
 2. de afstand tot de zij- en achtererfgrens, indien deze grenst aan het openbaar toegankelijk gebied, minimaal 1 meter bedraagt;
- c. door het hier bedoelde bouwen mag de totale oppervlakte van bebouwing op het achtererf maximaal 60 m² bedragen, en mag het achtererf voor maximaal 70% zijn bebouwd.

8.2.4 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2,50 meter bedragen;
- b. ten behoeve van het vergroten van de maximaal toegestane bouwhoogte met 2 meter, met dien verstande dat dit niet geldt voor reclamemasten: deze mogen op grond van de Provinciale Omgevingsverordening niet hoger zijn dan 6 meter.

8.3 Nadere eisen

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

a. de woonsituatie:

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

b. het straat- en bebouwingsbeeld:

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

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

c. de verkeersveiligheid:

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

d. de sociale veiligheid:

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

e. de milieusituatie:

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

f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden:

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

8.4 Afwijken van de bouwregels

8.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 8.2.2 onder b ten behoeve van het vergroten van het bebouwingspercentage met maximaal het getal 10;
- b. het bepaalde in lid 8.2.4 onder b ten behoeve van het vergroten van de maximaal toegestane bouwhoogte met 2 meter, met dien verstande dat dit niet geldt voor reclamemasten: deze mogen op grond van de Provinciale Omgevingsverordening niet hoger zijn dan 6 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, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 7.10, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor logies met ontbijt.

Artikel 9 Groen

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bermen en beplantingen;
- c. recreatieve voorzieningen;
- d. fiets- en voetpaden;
- e. waterlopen en waterpartijen;
- f. een kinderboerderij, ter plaatse van de aanduiding (g-kb) op de kaart;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. additionele voorzieningen.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemene bouwregels

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

9.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 5 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor zover het bewegwijzering, lichtmasten en andere bouwwerken voor regeling, beveiliging of geleiding van het verkeer betreft 12 meter mag bedragen.

9.3 Afwijken van de bouwregels

9.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 9.2.1 voor het bouwen van gebouwen ten dienste van de bestemming, zoals gebouwen voor onderhoud en beheer of voor recreatief (mede)gebruik van de in lid 9.1 bedoelde gronden, daaronder mede begrepen dierenverblijven, mits de oppervlakte per gebouw maximaal 50 m² en de bouwhoogte maximaal 3 meter bedraagt;

9.3.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in lid 9.3.1, is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de verblijfssituatie:

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

- b. het straat- en bebouwingsbeeld:

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

- een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;

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

c. de verkeersveiligheid:

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

d. de milieusituatie:

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

e. de sociale veiligheid:

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

f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden:

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

9.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen ten behoeve van het bepaalde in lid 9.1 voor het aanleggen van een ontsluitingsweg naar het bedrijventerrein De Halm in de groenstrook aan de westzijde van de Johan van Zwedenlaan, langs de noordzijde van het terrein van de rioolwaterzuivering, ter plaatse van de aanduiding Wijzigingsbevoegdheid 1 (Groen wijzigen in Verkeer) op de plankaart.

Hierbij worden de volgende aspecten betrokken:

a. 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.

b. 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.

c. de sociale veiligheid:

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

e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden:

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

Artikel 10 Maatschappelijk

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke dienstverlening, waaronder gebruik voor kerkdiensten, cultuur- en ontspanning, exposities en tentoonstellingen, natuureducatie- en voorlichting, minicongressen, muziek- en toneeluitvoeringen met ondersteunende horeca;
- b. een bedrijfswoning, ter plaatse van de aanduiding (bw) op de kaart;
- c. een begraafplaats, ter plaatse van de aanduiding (bp) op de kaart;
- d. wegen en paden;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. water;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. additionele voorzieningen.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Algemene bouwregels

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

10.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd.
- b. het bebouwingspercentage en de goot- en bouwhoogte mogen maximaal het aangegeven percentage en de aangegeven hoogte bedragen.
- c. voor bedrijfswoningen geldt dat de oppervlakte en bouwhoogte maximaal 100 m² respectievelijk 7 meter mag bedragen.

10.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag op het voorerf aan de Kerkstraat maximaal 1 meter bedragen en op het zij- en achtererf 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:

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

- b. het straat- en bebouwingsbeeld:

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

- een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;

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

c. de verkeersveiligheid:

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

d. de sociale veiligheid:

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

e. de milieusituatie:

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

f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden:

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

10.4 Afwijken van de bouwregels

10.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

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

- lid 10.2.2 onder b ten behoeve van het vergroten van het toegestane bebouwingspercentage met maximaal het getal 10;
- 10.2.2 onder c voor het vergroten van oppervlakte van de bedrijfswoning tot maximaal 150 m² en een bouwhoogte tot maximaal 11 m;
- 10.2.3 onder b ten behoeve van het vergroten van de toegestane goot- en bouwhoogte tot maximaal 2 meter, met dien verstande dat dit niet geldt voor reclamemasten: deze mogen op grond van de Provinciale Omgevingsverordening niet hoger zijn dan 6 meter;

10.4.2 Voorwaarden voor afwijken

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

- de woonsituatie;
 - het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de verkeersveiligheid;
 - de sociale veiligheid;
 - de milieusituatie;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- Het gestelde in lid 10.3 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

10.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden van de voormalige school aan de Schouwstraat ter plaatse van de aanduiding 'wijzigingsbevoegdheid' wijzigen in de bestemming Wonen met lichte vormen van bedrijvigheid conform de bij dit plan behorende bedrijfstypen wonenwerken (bijlage 2). Voor dit doel kunnen de op de kaart aangegeven bouwgrenzen worden gewijzigd dan wel nieuwe bouwgrenzen worden aangegeven om aan de oostzijde van de Schouwstraat een bouwplan van 5 tot 7 woningen mogelijk te maken en op de open plek aan de noordzijde van de Middenweg één vrijstaande of dubbele woning, mits de op de plankaart aangegeven bouw- en goothoogte van respectievelijk 11 en 8 meter en het maximale bebouwingspercentage van 60% niet worden overschreden. Verder zijn bij toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 15 (bestemming Wonen) van overeenkomstige toepassing en moeten ten tijde van het gebruik maken van deze wijzigingsbevoegdheid de relevante milieu-onderzoeken worden uitgevoerd.

Artikel 11 Sport

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

11.2 Bouwregels

11.2.1 Algemene bouwregels

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

11.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen.

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

11.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2,5 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van lichtmasten voor sportveldverlichting mag maximaal 12 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 6 meter bedragen.

11.3 Afwijken van de bouwregels

11.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 11.2.2 onder b ten behoeve van het vergroten van de toegestane bouwhoogte tot maximaal 10%;
- b. het bepaalde in lid 11.2.3 onder a ten behoeve van het vergroten van de toegestane bouwhoogte tot maximaal 3 meter.

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 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 12 Verkeer

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

12.2 Bouwregels

12.2.1 Algemene bouwregels

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

12.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 5 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor zover het bewegwijzering, lichtmasten en andere bouwwerken voor regeling, beveiliging of geleiding van het verkeer betreft 12 meter mag bedragen.

12.3 Afwijken van de bouwregels

12.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 12.2.2 onder a, ten behoeve van een reclameverzamel punt tot een bouwhoogte van maximaal 6 meter en met een breedte van maximaal 3 meter, onder de voorwaarde dat het aantal reclameverzamel punten beperkt blijft tot één en het bouwwerk gesitueerd wordt bij de hoofdontsluiting van het bedrijventerrein.

12.3.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in lid 12.3.1, is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de woonsituatie:

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 13 Verkeer - Railverkeer

13.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. spoorwegverkeer;
- b. voet- en fietspaden;
- c. groenvoorzieningen met onderhoudspaden, bermen en waterlopen;
- d. additionele voorzieningen.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Algemene bouwregels

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

13.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 5 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, voor zover het bewegwijzering, lichtmasten en andere bouwwerken voor regeling, beveiliging of geleiding van het (spoorweg)verkeer betreft 12 meter mag bedragen.

13.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

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

13.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen ten behoeve van het bepaalde in lid 13.1 voor het aanleggen van een ontsluitingsweg van het terrein Suiker Unie over het spoor naar het bedrijventerrein De Halm in de groenstrook aan de westzijde van de Johan van Zwedenlaan, langs de noordzijde van het terrein van de rioolwaterzuivering, ter plaatse van de aanduiding Wijzigingsbevoegdheid 2 (Verkeer-Railverkeer in Verkeer) op de plankaart.

Hierbij worden de volgende aspecten betrokken:

a. 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.

b. 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.

c. de sociale veiligheid:

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

e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden:

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

Artikel 14 Water

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water;
- b. oevers en taluds;
- c. bermen en groenvoorzieningen;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. additionele voorzieningen, waaronder voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding en waterkering zoals bruggen, stuwen, dammen en/of duikers.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Algemene bouwregels

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

14.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van de in lid 14.1 genoemde doeleinden gelden de volgende bepalingen:

- a. de oppervlakte van de gebouwen mag maximaal 25 m² bedragen en de bouwhoogte maximaal 3 meter.

14.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 5 meter bedragen.

Artikel 15 Wonen

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. logies met ontbijt, met dien verstande dat deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en ten dienste van deze functie maximaal twee (slaap)kamers voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt;
- c. bedrijf ter plaatse van de aanduiding (sw-b) op de kaart;
- d. detailhandel ter plaatse van de aanduiding (sw-dh) op de kaart;
- e. garageboxen met een hoogte van maximaal 3 meter ter plaatse van de aanduiding (sw-gb) op de kaart;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. 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.

15.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage mag maximaal het aangegeven percentage bedragen met dien verstande dat:
 1. de afstand tussen vrijstaande hoofdgebouwen en de zijdelingse perceelsgrens minimaal 3 meter bedraagt, tenzij de bestaande afstand minder bedraagt, in welk geval de bestaande afstand geldt;
 2. de afstand tussen twee aaneengebouwde hoofdgebouwen en één van beide zijdelingse perceelsgrenzen minimaal 3 meter bedraagt, tenzij de bestaande afstand minder bedraagt, in welk geval de bestaande afstand geldt;
 3. de afstand van de eindwoningen van rijenwoningen tot de zijdelingse perceelsgrenzen minimaal 3 meter bedraagt, tenzij de bestaande afstand minder bedraagt, in welk geval de bestaande afstand geldt;
- c. de bouw- en goothoogte mogen maximaal de aangegeven bouw- en goothoogte bedragen;
- d. de dakhelling mag maximaal 60° bedragen.

15.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. aangebouwde bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend aan de achtergevel van de hoofdmassa van de bebouwing worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. de maximale bouwhoogte 4 meter bedraagt;
 2. de maximale bouwhoogte niet hoger is dan 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
 3. de maximale diepte, gemeten vanuit (het verlengde van) de achtergevel, 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 op het achtererfgebied worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. de maximale bouwhoogte 3 meter bedraagt bij een plat dak en 5 meter bij een dak met kap;

2. de afstand tot de zij- en achtererfgrens, indien deze grenst aan het openbaar toegankelijk gebied, minimaal 1 meter bedraagt;
- c. door het hier bedoelde bouwen mag de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, op het achtererfgebied maximaal 50 m² bedragen, met dien verstande dat het achtererfgebied voor maximaal 50% mag zijn bebouwd.

15.2.4 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

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

15.3 Nadere eisen

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

a. de woonsituatie:

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

b. het straat- en bebouwingsbeeld:

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

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

c. de verkeersveiligheid:

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

d. de sociale veiligheid:

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

e. de milieusituatie:

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

f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden:

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

15.4 Afwijken van de bouwregels

15.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 15.2.2 onder b voor overschrijding van het toegestane bebouwingspercentage met maximaal het getal 10;
- b. het bepaalde in lid 15.2.2 onder c voor vergroting van de toegestane goot- en/of bouwhoogte met maximaal 2 meter;
- c. het bepaalde in lid 15.2.2 onder d voor verkleining van de minimale dakhelling van hoofdgebouwen tot niet minder dan 45° c.q. voor het geheel of gedeeltelijk voorzien van een hoofdgebouw van een plat dak;
- d. het bepaalde in lid 15.2.2 onder d voor vergroting van de maximale dakhelling van hoofdgebouwen tot maximaal 75°;
- e. het bepaalde in lid 15.2.3 onder a.1 voor het vergroten van de toegestane bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk, echter uitsluitend ten behoeve van een kap en met dien verstande dat de goothoogte maximaal 4 meter mag bedragen;
- f. het bepaalde in lid 15.2.3 onder a.2 voor het vergroten van de toegestane diepte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk, gemeten vanuit (het verlengde van) de achtergevel van de hoofdmassa tot maximaal 5 meter;
- g. het bepaalde in 15.2.3 onder a.2 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 bijbehorend bouwwerk 4 meter bedraagt;
 2. de maximale breedte gelijk is aan de breedte van het oorspronkelijk aangebouwde bijbehorende bouwwerk;
- h. het bepaalde in lid 15.2.3 onder a.3 voor het bouwen van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk tot op de erfgrans;
- i. het bepaalde in lid 15.2.3 onder a voor het oprichten van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk aan de zijgevel van de hoofdmassa van de bebouwing, met dien verstande dat:
 1. de maximale goothoogte 4 meter bedraagt;
 2. de maximale bouwhoogte niet hoger is dan 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
 3. de maximale breedte, gemeten vanuit (het verlengde van) de zijgevel van de hoofdmassa van de bebouwing, 4 meter bedraagt;
 4. een kap is toegestaan;
- j. het bepaalde in lid 15.2.3 onder b.1 voor het vergroten van de toegestane bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk tot maximaal 4,50 meter, echter uitsluitend ten behoeve van een kap;
- k. het bepaalde in lid 15.2.3 onder b.2 voor het bouwen van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk tot op de erfgrans;
- l. het bepaalde in lid 15.2.3 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 voorgevelrooilijn moet zijn gesitueerd;
 2. de goothoogte maximaal 3 meter bedraagt;
 3. de bouwhoogte maximaal 4,5 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 voorgevelrooilijn 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 voorgevelrooilijn voor maximaal 60% mag zijn bebouwd; het bepaalde in lid 15.2.3 onder c voor vergroting van de totale oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, op het achter erfgebied tot maximaal 70 m² waarbij het achter erfgebied voor maximaal 60% mag worden bebouwd;

- m. het bepaalde in lid 15.2.3 onder c voor vergroting van de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, op het achtererfgebied van vrijstaande woningen tot maximaal 100 m² waarbij het achtererfgebied voor maximaal 60% mag worden bebouwd.
- n. het bepaalde in lid 15.2.4 onder c tot maximaal 10 meter, met dien verstande dat niet geldt voor reclamemasten: deze mogen op grond van de Provinciale Omgevingsverordening niet hoger zijn dan 6 meter.

15.4.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in lid 15.4.1, is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

Het gestelde in 15.3 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

15.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 7.10, lid 1 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 de gronden en bouwwerken ten behoeve van standplaatsen;
- d. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden beroep;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten, voor zover dit niet uitdrukkelijk op grond van lid 15.1 is toegestaan.

15.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 15.5 onder e voor het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een aan huis tot een maximum van 70m². Het gestelde in lid 15.4.2 onder b, c, e en f is hierbij van overeenkomstige toepassing;
- b. het bepaalde in lid 15.5 onder e voor het gebruik van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit tot een maximum van 70 m² en voor zover voorkomend op de bij dit plan behorende Lijst van bedrijfstypen. Het gestelde in lid 15.4.2 onder b, c, e en f is hierbij van overeenkomstige toepassing.

15.7 Wijzigingsbevoegdheid

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

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

Het gestelde in lid 15.3 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

Artikel 16 Leiding - Gas

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden met een belemmerde strook van 4 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding, zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg, de instandhouding en bescherming van aardgastransportleidingen.

16.2 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 aardgasgastransportleidingen tot een maximale bouwhoogte van 3 meter.

16.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 16.2 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 aardgasgastransportleiding.

Artikel 17 Leiding - Hoogspanningsverbinding

17.1 Bestemmingsomschrijving

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

17.2 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.

17.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 17.2 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 18 Waarde - Archeologie 1

18.1 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.

18.2 Bouwregels

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

18.3 Afwijken van de bouwregels

18.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 18.2 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.

18.3.2 Voorwaarden voor afwijken

Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn om aan de in lid 18.3.1 genoemde vergunning voorwaarden te verbinden wordt een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg om advies gevraagd.

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

18.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen:

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

- c. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse energie-, transport- en/of communicatieleidingen.

18.4.2 Uitzondering van de vergunningplicht

Het in lid 18.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden:

- a. die het normale onderhoud betreffen;
- b. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. tot een oppervlakte kleiner dan 50 m² en een diepte kleiner dan 0,30 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.

18.4.3 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.

18.5 Wijzigingsbevoegdheid

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

Artikel 19 Waarde - Archeologie 2

19.1 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.

19.2 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 blijktens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld. Indien archeologische waarden worden aangetroffen, dient een advies te worden ingewonnen ten aanzien van de voorgenomen werken bij een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

19.3 Afwijken van de bouwregels

19.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 19.1 mits aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. Op basis van archeologisch onderzoek door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg is aangetoond dat er geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.
- b. Op basis van archeologisch onderzoek door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad.
- c. 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.

19.3.2 Voorwaarden voor afwijken

Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn om aan de in lid 19.3.1 genoemde vergunning voorwaarden te verbinden wordt een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg om advies gevraagd.

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

19.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden 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.

19.4.2 Uitzondering van de vergunningplicht

Het in lid 19.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerk zijnde, en 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.

19.4.3 Voorwaarden voor vergunningverlening

De omgevingsvergunning 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.

19.5 Wijzigingsbevoegdheid

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 20 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 21 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

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

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

Artikel 22 Bijzonder aanduidingsregels

22.1 Geluidzone-industrie

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

21.1.1 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde in de bouwregels bij de bestemmingen geldt dat in het plangebied geen nieuwe geluidgevoelige gebouwen mogen worden gebouwd. Ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan bestaande geluidgevoelige gebouwen zijn hiervan uitgezonderd.

21.1.2 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 21.1.1 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.

21.1.3 Specifieke gebruiksregels

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

21.1.4 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 21.1.3 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.

22.2 Vrijwaringszone -straalpad

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone-straalpad' gelden de volgende aanvullende regels:

22.2.1 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde in de bouwregels bij de bestemmingen geldt dat in het plangebied vanwege de ligging een straalpad de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, niet meer mag bedragen dan op de verbeelding staat aangegeven. Het betreft een maximale hoogte van 62 meter in de zuidoosthoek van het plangebied Hoogkerk, aflopend naar 45 meter in noordwestelijke richting. Ter plaatse van de locatie van de suikersilo's van Suiker Unie aan de zuidzijde van het Hoendiep bedraagt de maximale hoogte 55 meter.

22.2.2 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 22.2.1 en toestaan dat hogere bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden opgericht na overleg met de betreffende beheerder van de straalverbinding en mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het doelmatig functioneren van de straalverbinding.

Artikel 23 Algemene afwijkingsregels

23.1 Afwijkingsbevoegdheid

Voorzover 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;
- b. voor aanpassing in geringe mate van het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. voor overschrijding van de bouwgrenzen:
 1. indien een meetverschil of de situatie ter plekke daartoe aanleiding geeft;
 2. ten behoeve van stoepen, toegangen, portieken, hellingbanen, buitentrappen, terrassen, erkers, balkons, luifels, hijsinrichtingen, lift- en 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, verzamelcontainers voor flessen, oud papier e.d., en daarmee gelijk te stellen bouwwerken met een maximale inhoud van 200 m³;
- g. voor het realiseren van voorzieningen ten behoeve van de verkeers- en waterinfrastructuur;
- h. voor het oprichten van bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals vlaggenmasten, gedenktekens, beeldhouwwerken en andere kunstuitingen;
- i. voor het innemen van een standplaats zoals bedoeld in de Algemene Plaatselijke Verordening;
- j. voor het oprichten van geluidwerende voorzieningen met een bouwhoogte van maximaal 4 meter;
- k. voor overschrijding van de toegestane bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 10 meter vanaf peil, met dien verstande dat dit niet geldt voor reclamemasten: deze mogen op grond van de Provinciale Omgevingsverordening niet hoger zijn dan 6 meter;
- l. voor overschrijding van de toegestane bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, tot maximaal 40 meter vanaf peil.

23.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels met toepassing van lid 23.1 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 24 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in artikel 18.4 is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a, onder 2°, van de Wet op de economische delicten.

Artikel 25 Overgangsrecht

25.1 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, 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 wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Burgemeester en wethouders kunnen 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.

25.2 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 26 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan Hoogkerk-Gravenburg.

Bijlagen

Bijlage 1 Lijst van bedrijfstypen

SBI-code	volgnr	omschrijving	cat.
01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW	
014	3	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. > 500 m ²	3.1
014	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m ²	2
15	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN	
151	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:	
151	1	- slachterijen en pluimveeslachterijen	3.2
151	2	- vetsmelterijen	5.2
151	3	- bewerkingsinrichting van darmen en vleesafval	4.2
151	4	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. > 1000 m ²	3.2
151	5	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 1000 m ²	3.1
151	6	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 200 m ²	3.1
151	7	- loonslachterijen	3.1
151	8	- vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant-en-klaar-maaltijden met p.o. < 2.000 m ²	3.1
152	0	Visverwerkingsbedrijven:	
152	2	- conserveren	4.1
152	3	- roken	4.2
152	4	- verwerken anderszins: p.o. > 1000 m ²	4.2
152	5	- verwerken anderszins: p.o. <= 1000 m ²	3.2
152	6	- verwerken anderszins: p.o. <= 300 m ²	3.1
1531	0	Aardappelproducten fabrieken:	
1531	1	- vervaardiging van aardappelproducten	4.2
1531	2	- vervaardiging van snacks met p.o. < 2.000 m ²	3.1
1532, 1533	0	Groente- en fruitconservenfabrieken:	
1532, 1533	1	- jam	3.2
1532, 1533	2	- groente algemeen	3.2
1532, 1533	3	- met koolsoorten	3.2
1532, 1533	4	- met drogerijen	4.2
1532, 1533	5	- met uienconservering (zoutinleggerij)	4.2
1541	0	Vervaardiging van ruwe plantaardige en dierlijke oliën en vetten:	
1541	1	- p.c. < 250.000 t/j	4.1
1541	2	- p.c. >= 250.000 t/j	4.2 Z
1542	0	Raffinage van plantaardige en dierlijke oliën en vetten:	
1542	1	- p.c. < 250.000 t/j	4.1
1542	2	- p.c. >= 250.000 t/j	4.2 Z
1543	0	Margarinefabrieken:	
1543	1	- p.c. < 250.000 t/j	4.1
1543	2	- p.c. >= 250.000 t/j	4.2 Z
1551	0	Zuivelproducten fabrieken:	
1551	3	- melkproducten fabrieken v.c. < 55.000 t/j	3.2
1551	4	- melkproducten fabrieken v.c. >= 55.000 t/j	4.2 Z
1551	5	- overige zuivelproducten fabrieken	4.2
1552	1	Consumptie-ijsfabrieken: p.o. > 200 m ²	3.2
1552	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m ²	2
1561	0	Meelfabrieken:	
1561	1	- p.c. >= 500 t/u	4.2 Z
1561	2	- p.c. < 500 t/u	4.1

1561		Grutterswarenfabrieken	4.1	
1562	0	Zetmeelfabrieken:		
1562	1	- p.c. < 10 t/u	4.1	
1562	2	- p.c. >= 10 t/u	4.2	Z
1571	0	Veevoerbabrieken:		
1571	3	- drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoeder) cap. < 10 t/u water	4.2	
1571	5	- mengvoeder, p.c. < 100 t/u	4.1	
1571	6	- mengvoeder, p.c. >= 100 t/u	4.2	Z
1572		Vervaardiging van voer voor huisdieren	4.1	
1581	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:		
1581	1	- v.c. < 2500 kg meel/week	2	
1581	2	- v.c. >= 2500 kg meel/week	3.2	
1582		Banket, biscuit- en koekfabrieken	3.2	
1583	0	Suikerfabrieken:	5.3	
1584	0	Verwerking cacao bonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:		
1584	2	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 2.000 m ²	3.2	
1584	4	- Suikerwerkfabrieken met suiker branden	4.2	
1584	5	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. > 200 m ²	3.2	
1585		Deegwarenfabrieken	3.1	
1586	0	Koffiebranderijen en theepakkerijen:		
1586	2	- theepakkerijen	3.2	
1587		Vervaardiging van azijn, specerijen en kruiden	4.1	
1589		Vervaardiging van overige voedingsmiddelen	4.1	
1589.1		Bakkerijgrondstoffenfabrieken	4.1	
1589.2	0	Soep- en soeparomafabrieken:		
1589.2	1	- zonder poederdrogen	3.2	
1589.2	2	- met poederdrogen	4.2	
1589.2		Bakmeel- en puddingpoederfabrieken	4.1	
1591		Destilleerderijen en likeurstokerijen	4.2	
1592	0	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:		
1592	1	- p.c. < 5.000 t/j	4.1	
1592	2	- p.c. >= 5.000 t/j	4.2	
1596		Bierbrouwerijen	4.2	
1597		Mouterijen	4.2	
1598		Mineraalwater- en frisdrankfabrieken	3.2	
16	-	VERWERKING VAN TABAK		
160		Tabakverwerkende industrie	4.1	
17	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL		
171		Bewerken en spinnen van textielvezels	3.2	
172	0	Weven van textiel:		
172	1	- aantal weefgetouwen < 50	3.2	
172	2	- aantal weefgetouwen >= 50	4.2	Z
173		Textielveredelingsbedrijven	3.1	
174, 175		Vervaardiging van textielwaren	3.1	
1751		Tapijt-, kokos- en vloermattenfabrieken	4.1	
176, 177		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	3.1	
18	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT		
181		Vervaardiging kleding van leer	3.1	
183		Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	3.1	
19	-	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)		

191		Lederfabrieken	4.2	
192		Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	3.1	
193		Schoenenfabrieken	3.1	
20	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.		
2010.1		Houtzagerijen	3.2	
2010.2	0	Houtconserveringsbedrijven:		
2010.2	1	- met creosootolie	4.1	
2010.2	2	- met zoutoplossingen	3.1	
202		Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	3.2	
203, 204, 205	0	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	3.2	
203, 204, 205	1	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m2	3.1	
21	-	VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN		
2111		Vervaardiging van pulp	4.1	
2112	0	Papier- en kartonfabrieken:		
2112	1	- p.c. < 3 t/u	3.1	
2112	2	- p.c. 3 - 15 t/u	4.1	Z
2112	3	- p.c. >= 15 t/u	4.2	Z
212		Papier- en kartonwarenfabrieken	3.2	
2121.2	0	Golfkartonfabrieken:		
2121.2	1	- p.c. < 3 t/u	3.2	
2121.2	2	- p.c. >= 3 t/u	4.1	Z
22	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA		
2221		Drukkerijen van dagbladen	3.2	
2222		Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	3.2	
23	-	AARDOLIE-/STEENKOOLVERWERK. IND.; BEWERKING SPLIJT-/KWEEKSTOFFEN		
2320.2	A	Smeeroliën- en vettenfabrieken	3.2	
2320.2	B	Recyclingbedrijven voor afgewerkte olie	4.2	
2320.2	C	Aardolieproductenfabrieken n.e.g.	4.2	
24	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN		
2411	0	Vervaardiging van industriële gassen:		
2412		Kleur- en verfstoffenfabrieken	4.1	
2413	0	Anorg. chemische grondstoffenfabrieken:		
2413	1	- niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	4.2	
2414.1	A0	Organ. chemische grondstoffenfabrieken:		
2414.1	A1	- niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	4.2	
2414.1	B0	Methanolfabrieken:		
2414.1	B1	- p.c. < 100.000 t/j	4.1	
2414.1	B2	- p.c. >= 100.000 t/j	4.2	Z
2414.2	0	Vetzuren en alkanolenfabrieken (niet synth.):		
2414.2	1	- p.c. < 50.000 t/j	4.2	
242	0	Landbouwchemicaliënfabrieken:		
243		Verf, lak en vernisfabrieken	4.2	
2441	0	Farmaceutische grondstoffenfabrieken:		
2441	1	- p.c. < 1.000 t/j	4.2	
2442	0	Farmaceutische productenfabrieken:		
2442	1	- formulering en afvullen geneesmiddelen	3.1	
2451		Zeep-, was- en reinigingsmiddelenfabrieken	4.2	
2452		Parfumerie- en cosmeticafabrieken	4.2	
2462	0	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:		
2462	1	- zonder dierlijke grondstoffen	3.2	
2464		Fotochemische productenfabrieken	3.2	
2466	A	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	3.1	

2466	B	Overige chemische produktenfabrieken n.e.g.	4.1	
247		Kunstmatige synthetische garen- en vezelfabrieken	4.2	
25	-	VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF		
2511		Rubberbandenfabrieken	4.2	
2512	0	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:		
2512	1	- vloeropp. < 100 m ²	3.1	
2512	2	- vloeropp. >= 100 m ²	4.1	
2513		Rubber-artikelenfabrieken	3.2	
252	0	Kunststofverwerkende bedrijven:		
252	1	- zonder fenolharsen	4.1	
252	2	- met fenolharsen	4.2	
252	3	- productie van verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouwmaterialen	3.1	
26	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN		
261	0	Glasfabrieken:		
261	1	- glas en glasprodukten, p.c. < 5.000 t/j	3.2	
261	2	- glas en glasprodukten, p.c. >= 5.000 t/j	4.2	Z
261	3	- glaswol en glasvezels, p.c.< 5.000 t/j	4.2	
2615		Glasbewerkingsbedrijven	3.1	
262, 263	0	Aardewerkfabrieken:		
262, 263	2	- vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW	3.2	
264	A	Baksteen en baksteenelementenfabrieken	4.1	
264	B	Dakpannenfabrieken	4.1	
2651	0	Cementfabrieken:		
2652	0	Kalkfabrieken:		
2652	1	- p.c. < 100.000 t/j	4.1	
2653	0	Gipsfabrieken:		
2653	1	- p.c. < 100.000 t/j	4.1	
2661.1	0	Betonwarenfabrieken:		
2661.1	1	- zonder persen, triltafels en bekistingtrille	4.1	
2661.1	2	- met persen, triltafels of bekistingtrillers, p.c. < 100 t/d	4.2	
2661.2	0	Kalkzandsteenfabrieken:		
2661.2	1	- p.c. < 100.000 t/j	3.2	
2661.2	2	- p.c. >= 100.000 t/j	4.2	Z
2662		Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken	3.2	
2663, 2664	0	Betonmortelcentrales:		
2663, 2664	1	- p.c. < 100 t/u	3.2	
2663, 2664	2	- p.c. >= 100 t/u	4.2	Z
2665, 2666	0	Vervaardiging van produkten van beton, (vezel)cement en gips:		
2665, 2666	1	- p.c. < 100 t/d	3.2	
2665, 2666	2	- p.c. >= 100 t/d	4.2	Z
267	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:		
267	1	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. > 2.000 m ²	3.2	
267	2	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. <= 2.000 m ²	3.1	
267	3	- met breken, zeven of drogen, v.c. < 100.000 t/j	4.2	
2681		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	3.1	
2682	A0	Bitumineuze materialenfabrieken:		
2682	A1	- p.c. < 100 t/u	4.2	
2682	B0	Isolatiematerialenfabrieken (excl. glaswol):		
2682	B1	- steenwol, p.c. >= 5.000 t/j	4.2	Z
2682	B2	- overige isolatiematerialen	4.1	
2682	C	Minerale produktenfabrieken n.e.g.	3.2	
2682	D0	Asfaltcentrales: p.c.< 100 ton/uur	4.1	
2682	D1	- asfaltcentrales, p.c. >= 100 ton/uur	4.2	Z
27	-	VERVAARDIGING VAN METALEN		

271	0	Ruwijzer- en staalfabrieken:		
271	2	- p.c. \geq 1.000 t/j	6	Z
272	0	IJzeren- en stalenbuizenfabrieken:		
273	0	Draadtrekkerijen, koudbandwalsen en profielzetterijen:		
273	1	- p.o. < 2.000 m ²	4.2	
274	A0	Non-ferro-metaalfabrieken:		
274	A1	- p.c. < 1.000 t/j	4.2	
274	B0	Non-ferro-metaalwalsen, -trekkerijen e.d.:		
2751, 2752	0	IJzer- en staalgieterijen/ -smelterijen:		
2751, 2752	1	- p.c. < 4.000 t/j	4.2	
2753, 2754	0	Non-ferro-metaalgieterijen/ -smelterijen:		
2753, 2754	1	- p.c. < 4.000 t/j	4.2	
28	-	VERVAARD. VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)		
281	0	Constructiewerkplaatsen:		
281	1	- gesloten gebouw	3.2	
281	1a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m ²	3.1	
281	2	- in open lucht, p.o. < 2.000 m ²	4.1	
281	3	- in open lucht, p.o. \geq 2.000 m ²	4.2	Z
2821	0	Tank- en reservoirbouwbedrijven:		
2821	1	- p.o. < 2.000 m ²	4.2	
2822, 2830		Vervaardiging van verwarmingsketels, radiatoren en stoomketels	4.1	
284	A	Stamp-, pers-, dieptrek- en forceerbedrijven	4.1	
284	B	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.	3.2	
284	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m ²	3.1	
2851	0	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:		
2851	1	- algemeen	3.2	
2851	10	- stralen	4.1	
2851	11	- metaalharderen	3.2	
2851	12	- lakspuiten en moffelen	3.2	
2851	2	- scoperen (opspuiten van zink)	3.2	
2851	3	- thermisch verzinken	3.2	
2851	4	- thermisch vertinnen	3.2	
2851	5	- mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten)	3.2	
2851	6	- anodiseren, eloxeren	3.2	
2851	7	- chemische oppervlaktebehandeling	3.2	
2851	8	- emailleren	3.2	
2851	9	- galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen ed)	3.2	
2852	1	Overige metaalbewerkende industrie	3.2	
2852	2	Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. < 200 m ²	3.1	
287	A0	Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:		
287	A1	- p.o. < 2.000 m ²	4.1	
287	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.	3.2	
287	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; inpandig, p.o. < 200 m ²	3.1	
29	-	VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEN		
29	0	Machine- en apparatenfabrieken:		
29	1	- p.o. < 2.000 m ²	3.2	
29	2	- p.o. \geq 2.000 m ²	4.1	
29	3	- met proefdraaien verbrandingsmotoren \geq 1 MW	4.2	Z
30	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS		
30	A	Kantoorcomputers- en computerfabrieken	2	
31	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES,		

APPARATEN EN BENODIGDH.				
311		Elektromotoren- en generatorfabrieken	4.1	
312		Schakel- en installatiemateriaalfabrieken	4.1	
313		Elektrische draad- en kabelfabrieken	4.1	
314		Accumulatoren- en batterijenfabrieken	3.2	
315		Lampenfabrieken	4.2	
3162		Koolelektrodenfabrieken	6	Z
32	-	VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM- APPARATEN EN -BENODIGDH.		
321 t/m 323		Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d.	3.1	
3210		Fabrieken voor gedrukte bedrading	3.1	
33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN		
33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	2	
34		VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS		
341	0	Autofabrieken en assemblagebedrijven		
341	1	- p.o. < 10.000 m2	4.1	
341	2	- p.o. >= 10.000 m2	4.2	Z
3420.1		Carrosseriefabrieken	4.1	
3420.2		Aanhangwagen- en opleggerfabrieken	4.1	
343		Auto-onderdelenfabrieken	3.2	
35	-	VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS)		
351	0	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:		
351	1	- houten schepen	3.1	
351	2	- kunststof schepen	3.2	
351	3	- metalen schepen < 25 m	4.1	
352	0	Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen:		
352	1	- algemeen	3.2	
352	2	- met proefdraaien van verbrandingsmotoren >= 1 MW	4.2	Z
353	0	Vliegtuigbouw en -reparatiebedrijven:		
353	1	- zonder proefdraaien motoren	4.1	
354		Rijwiel- en motorrijwielafabrieken	3.2	
355		Transportmiddelenindustrie n.e.g.	3.2	
36	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.		
361	1	Meubelfabrieken	3.2	
361	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m2	1	
362		Fabricage van munten, sieraden e.d.	2	
363		Muziekinstrumentenfabrieken	2	
364		Sportartikelenfabrieken	3.1	
365		Speelgoedartikelenfabrieken	3.1	
3661.1		Sociale werkvoorziening	2	
3661.2		Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	3.1	
37	-	VOORBEREIDING TOT RECYCLING		
372	A0	Puinbrekerijen en -malerijen:		
372	A1	- v.c. < 100.000 t/j	4.2	
372	B	Rubberregeneratiebedrijven	4.2	
372	C	Afvalscheidingsinstallaties	4.2	
40	-	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER		
40	A0	Elektriciteitsproductiebedrijven (electrisch vermogen >= 50 MWe)		
40	A1	- kolengestookt (incl. meestook biomassa), thermisch vermogen > 75 MWth	5.2	Z

40	A2	- oliegestookt, thermisch vermogen > 75 MWth	5.1	Z
40	A3	- gasgestookt (incl. bijstook biomassa), thermisch vermogen > 75 MWth,in	5.1	Z
40	B0	bio-energieinstallaties elektrisch vermogen < 50 MWe:		
40	B1	- covergisting, verbranding en vergassing van mest, slib, GFT en reststromen voedingsindustrie	3.2	
40	B2	- vergisting, verbranding en vergassing van overige biomassa	3.2	
40	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:		
40	C1	- < 10 MVA	2	
40	C2	- 10 - 100 MVA	3.1	
40	C3	- 100 - 200 MVA	3.2	
40	C4	- 200 - 1000 MVA	4.2	Z
40	D0	Gasdistributiebedrijven:		
40	D1	- gascompressorstations vermogen < 100 MW	4.2	
40	D5	- gasontvang- en -verdeelstations, cat. D	3.1	
40	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:		
40	E1	- stadsverwarming	3.2	
41	-	WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER		
41	A0	Waterwinning-/ bereiding- bedrijven:		
41	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:		
41	B1	- < 1 MW	2	
41	B2	- 1 - 15 MW	3.2	
41	B3	- >= 15 MW	4.2	
45	-	BOUWNIJVERHEID		
45	0	Bouwbedrijven algemeen: b.o. > 2.000 m ²	3.2	
45	1	- bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m ²	3.1	
45	2	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m ²	3.1	
45	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m ²	2	
50	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN		
501, 502, 504		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	2	
502		Groothandel in vrachtauto's (incl. import)	3.2	
5020.4	A	Autoplaatwerkerijen	3.2	
5020.4	C	Autospuitinrichtingen	3.1	
51	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING		
5121	0	Grth in akkerbouwprodukten en veevoerders	3.1	
5121	1	Grth in akkerbouwprodukten en veevoerders met een verwerkingscapaciteit van 500 ton/uur of meer	4.2	Z
5122		Grth in bloemen en planten	2	
5123		Grth in levende dieren	3.2	
5124		Grth in huiden, vellen en leder	3.1	
5125, 5131		Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	3.1	
5132, 5133		Grth in vlees, vleeswaren, zuivelprodukten, eieren, spijsoliën	3.1	
5134		Grth in dranken	2	
5135		Grth in tabaksprodukten	2	
5136		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	2	
5137		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	2	
5138, 5139		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	2	
514		Grth in overige consumentenartikelen	2	
5148.7	0	Grth in vuurwerk en munitie:		
5148.7	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	2	
5148.7	2	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag 10 tot 50 ton	3.1	
5148.7	5	- munitie	2	
5151.1	0	Grth in vaste brandstoffen:		

5151.1	1	- klein, lokaal verzorgingsgebied	3.1
5151.2	0	Grth in vloeibare en gasvormige brandstoffen:	
5151.2	1	- vloeistoffen, o.c. < 100.000 m3	4.1
5151.2	3	- tot vloeistof verdichte gassen	4.2
5151.3		Grth minerale olieprodukten (excl. brandstoffen)	3.2
5152.1	0	Grth in metaalertsen:	
5152.1	1	- opslag opp. < 2.000 m2	4.2
5152.2 /,3		Grth in metalen en -halfabrikaten	3.2
5153	0	Grth in hout en bouwmaterialen:	
5153	1	- algemeen: b.o. > 2000 m ²	3.1
5153	2	- algemeen: b.o. <= 2000 m ²	2
5153.4	4	zand en grind:	
5153.4	5	- algemeen: b.o. > 200 m ²	3.2
5153.4	6	- algemeen: b.o. <= 200 m ²	2
5154	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:	
5154	1	- algemeen: b.o. > 2.000 m ²	3.1
5154	2	- algemeen: b.o. <= 2.000 m ²	2
5155.1		Grth in chemische produkten	3.2
5155.2		Grth in kunstmeststoffen	2
5156		Grth in overige intermediaire goederen	2
5157	0	Autosloperijen: b.o. > 1000 m ²	3.2
5157	1	- autosloperijen: b.o. <= 1000 m ²	3.1
5157.2/3	0	Overige groothandel in afval en schroot: b.o. > 1000 m ²	3.2
5157.2/3	1	- overige groothandel in afval en schroot: b.o. <= 1000 m ²	3.1
5162	0	Grth in machines en apparaten:	
5162	1	- machines voor de bouwnijverheid	3.2
5162	2	- overige	3.1
517		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	2
60	-	VERVOER OVER LAND	
6021.1		Bus-, tram- en metrostations en -remises	3.2
6023		Touringcarbedrijven	3.2
6024	0	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. > 1000 m ²	3.2
6024	1	- Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b.o. <= 1000 m ²	3.1
603		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	2
63	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER	
6311.1	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. zeeschepen:	
6311.1	2	- stukgoederen	4.2
6311.1	7	- tankercleaning	4.2
6311.2	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart:	
6311.2	1	- containers	4.2
6311.2	10	- tankercleaning	4.2
6311.2	2	- stukgoederen	3.2
6311.2	3	- ertsen, mineralen, e.d., opslagopp. < 2.000 m ²	4.2
6311.2	5	- granen of meelsoorten, v.c. < 500 t/u	4.2
6311.2	7	- steenkool, opslagopp. < 2.000 m ²	4.2
6312		Veem- en pakhuisbedrijven, koelhuizen	3.1
6312.3		Opslagruimteverhuur (niet in tanks, koel- en vriescellen)	2
6321	2	Stalling van vrachtwagens (met koelinstallaties)	3.2
64	-	POST EN TELECOMMUNICATIE	
641		Post- en koeriersdiensten	2
642	A	Telecommunicatiebedrijven	1
71	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN	
712		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	3.1

713		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	3.1	
714		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g., met uitzondering van verhuur van films, videobanden en overige geluid- en beeld dragers aan particulieren	2	
72	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE		
72	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	1	
72	B	Switchhouses	2	
73		SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK		
731		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	2	
74	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING		
747		Reinigingsbedrijven voor gebouwen	3.1	
7481.3		Foto- en filmontwikkelcentrales	2	
7484.3		Veilingen voor landbouw- en visserijproducten	4.1	
75	-	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN		
7525		Brandweerkazernes	3.1	
80	-	ONDERWIJS		
8041		Auto- en motorrij scholen	2	
90	-	MILIEUDIENSTVERLENING		
9001	A0	RWZI's en gierverwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks:		
9001	A1	- < 100.000 i.e.	4.1	
9001	A2	- 100.000 - 300.000 i.e.	4.2	Z
9001	B	rioolgemalen	2	
9002.1	A	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	3.1	
9002.1	B	Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	3.1	
9002.1	C	Vuiloverslagstations	4.2	
9002.2	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:		
9002.2	A2	- kabelbranderijen	3.2	
9002.2	A4	- pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	3.1	
9002.2	A5	- oplosmiddel terugwinning	3.2	
9002.2	A6	- afvalverbrandingsinrichtingen, thermisch vermogen > 75 MW	4.2	Z
9002.2	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	2	
9002.2	B	Vuilstortplaatsen	4.2	
9002.2	C0	Composteerbedrijven:		
9002.2	C3	- belucht v.c. < 20.000 ton/jr	3.2	
9002.2	C4	- belucht v.c. > 20.000 ton/jr	4.1	
9002.2	C5	- GFT in gesloten gebouw	4.1	
92	-	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE		
921, 922		Studio's (film, TV, radio, geluid)	2	
93	-	OVERIGE DIENSTVERLENING		
9301.1	A	Wasserijen en strijkinrichtingen	3.1	
9301.1	B	Tapijtreinigingsbedrijven	3.1	
9301.2		Chemische wasserijen en ververijen	2	
9301.3	A	Wasverzendinrichtingen	2	
9303		Begravenisondernemingen	1	

Verklaring gebruikte afkortingen

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

p.c. produktiecapaciteit
p.o produktieoppervlak
v.c. verwerkingscapaciteit

Bijlage 2 Lijst van bedrijfstypen wonen-werken

SBI	OMSCHRIJVING	cat
182	Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	2
221	Uitgeverijen (kantoren)	1
2222.6	Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	2
2223	Grafische afwerking	1
2223	Binderijen	2
2224	Grafische reproductie en zetten	2
2225	Overige grafische activiteiten	2
223	Reproductiebedrijven opgenomen media	1
362	Fabricage van munten, sieraden e.d.	2
363	Muziekinstrumentenfabrieken	2
511	Handelsbemiddeling (kantoren)	1
527	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	1
61, 62	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	1
6322, 6323	Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	1
633	Reisorganisaties	1
634	Expediteurs, cargadoors (kantoren)	1
642	Telecommunicatiebedrijven	1
65, 66, 67	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	2
70	Verhuur van en handel in onroerend goed	1
72	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	1
731	Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	2
732	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	1
74	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	1
8021.3	Praktijkonderwijs	2
8022.2	Educatie	2
8042.1	Afstandsonderwijs	1
8042.2	Bedrijfsopleiding en -training	2
8042.3	Studiebegeleiding, vorming en onderwijs n.e.g.	2
8512, 8513	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	1
853	Kinderopvang	2
921, 922	Studio's (film, TV, radio, geluid)	2
9234	Muziek- en balletscholen	2
9251, 9252	Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	1
9302	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	1
9305	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	1

Verklaring gebruikte afkortingen

n.e.g. niet elders genoemd

Bijlage 3 Lijst van bestaande woonfuncties in de bestemmingen Gemengd en Centrum

Adres	Huisnummer
Boeiersingel	1
Hoendiep	175
Hoendiep	176
Hoendiep	177
Hoendiep	178
Hoendiep	180
Hoendiep	181
Hoendiep	183
Hoendiep	184
Hoendiep	185
Hoendiep, kamerverhuur	186 t/m 186-17
Hoendiep	187
Hoendiep	188
Hoendiep	189
Hoendiep	190
Hoendiep	191
Hoendiep	192
Hoendiep	192a
Hoendiep	193
Hoendiep	194
Hoendiep	195
Hoendiep	196
Hoendiep	197
Hoendiep	198
Hoendiep	199a
Hoendiep	201
Hoendiep	204
Hoendiep	205
Hoendiep	207
Hoendiep	211
Hoendiep, bovenwoning	212/213
Hoendiep, bovenwoning	214a
Hoendiep, bovenwoning	215
Hoendiep, bovenwoning	216
Hoendiep	218/219
Hoendiep	223
Hoendiep, bovenwoning	224
Hoendiep	225
Hoendiep	227
Hoendiep	229
Hoendiep	230
Hoendiep	231
Hoendiep	233
Middenweg	2
Middenweg	4
Middenweg	6
Middenweg	8
Middenweg	10
Middenweg	14
Middenweg, 2 bovenwoningen	17/19

Verbindingsstraat	2a
Verbindingsstraat	2b
Verbindingsstraat	4
Verbindingsstraat	6
Zuiderweg	5
Zuiderweg	7
Zuiderweg	13
Zuiderweg	14
Zuiderweg	15
Zuiderweg	16
Zuiderweg	17
Zuiderweg	23
Zuiderweg	24
Zuiderweg	25
Zuiderweg	26
Zuiderweg	28
Zuiderweg	30
Zuiderweg	31
Zuiderweg	32
Zuiderweg	33a
Zuiderweg	34
Zuiderweg, bovenwoning	35a
Zuiderweg	36
Zuiderweg	42a
Zuiderweg, woningen boven de Lidl	46-1 t/m 46-9
Zuiderweg, woning naast de Lidl	48
Zuiderweg, bovenwoning	69

