uitwerkingsplan

Uitwerkingsplan

Meeroevers vlek 3 het Eiland

versie vastgesteld

Gemeente Groningen

stad.

Meeroevers vlek 3 het Eiland

Groningen

uitwerkingsplan

identificatie

identificatiecode:
NL.IMRO.0014.UP006Meeroevers3-vg01

projectnummer:
20180296

planstatus

datum:	status:
03-04-2018	concept
	voorontwerp
01-06-2018	ontwerp
11-09-2018	vastgesteld

opdrachtleider:
Poelstra

Inhoudsopgave

Regels		**5**
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	6
Artikel 1	Begrippen	6
Artikel 2	Wijze van meten	13
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	15
Artikel 3	Water - 3	15
Artikel 4	Woongebied - 6	17
Hoofdstuk 3	Algemene regels	20
Artikel 5	Algemene bouwregels	20
Artikel 6	Algemene gebruiksregels	22
Artikel 7	Algemene afwijkingsregels	23
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	25
Artikel 8	Slotregel	25

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten wonen-werken

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het uitwerkingsplan Meeroevers vlek 3 het Eiland met identificatienummer NL.IMRO.0014.UP006Meeroevers3-vg01 van de gemeente Groningen

1.2 uitwerkingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen

1.3 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 aan-, uit- en bijgebouwen kan worden uitgeoefend, mits:

a. het beroep door de bewoner van het pand wordt uitgeoefend, en
b. de woonfunctie in overwegende mate intact blijft, en
c. waarbij het beroep een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft, die met de woonfunctie in overeenstemming is

1.4 aanbouw

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw

1.5 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

1.6 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft

1.7 achtererfgebied

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 meter achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen

1.8 aangebouwd bijgebouw

een bijgebouw dat is aangebouwd aan een hoofdgebouw, een aan- of uitbouw van dat hoofdgebouw of een ander aangebouwd bijgebouw bij dat hoofdgebouw

1.9 additionele voorzieningen

gebouwde of ongebouwde voorzieningen en functies, die een onderdeel vormen van en ondergeschikt zijn aan een bestemming of functie, hieronder onder meer begrepen ontsluitingsstructuren

1.10 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde

1.11 bebouwingspercentage

een op de verbeelding of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van een bouwperceel, dat ten hoogste mag worden bebouwd

1.12 bestaand bouwwerk

bouwwerken die bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan

1.13 bestaand gebruik

gebruik dat bestaat ten tijde van het van kracht worden van de betreffende gebruiksbepaling

1.14 bestaande afwijking

bestaand bouwwerk of bestaand gebruik dat in overeenstemming was met het voor de inwerkingtreding van dit plan geldende plan, inbegrepen het overgangsrecht van dat plan, en dat in strijd is met dit plan; dan wel bouwwerken die bestonden op 1 mei 2000

1.15 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak

1.16 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming

1.17 bijgebouw

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw, dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw; en dat behoort bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw

1.18 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk

1.19 bouwgrens

de grens van een bouwvlak

1.20 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, kapverdieping en dakopbouw ten behoeve van technische voorzieningen

1.21 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten

1.22 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel

1.23 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten

1.24 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond

1.25 dagrecreatie

het verblijf voor recreatieve doeleinden buiten de eerste woning zonder dat er een overnachting elders mee gepaard gaat

1.26 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw of een overkapping

1.27 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

1.28 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

1.29 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt

1.30 gebruiksoppervlakte woonfunctie

de oorspronkelijke vloeroppervlakte binnen de bouwmuren bepaald volgens NEN 2580 met dien verstande dat daarbij aangebouwde bergingen, garages en andere niet voor bewoning geschikte ruimtes niet worden meegeteld

1.31 geluidsbelasting

de geluidsbelasting vanwege een weg, een industrieterrein en/of een spoorweg

1.32 geluidsgevoelige objecten

woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen, als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder en elk ander gebouw waar gedurende een langere periode van de dag mensen verblijven

1.33 gesloten oppervlakteverharding

een gebonden verharding zoals asfalt en gestort beton, niet bestaande uit afzonderlijk opneembare elementen (klinkers, betonplaten, grind)

1.34 gewone bouwwerken

bouwwerken, geen gebouw zijnde

1.35 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 belangrijkst is.

1.36 hoofdverblijf

de plaats waar een persoon gedurende een jaar het merendeel van de nachten doorbrengt en waar het sociale leven van deze persoon zich afspeelt

1.37 huishouden

persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan; daaronder niet begrepen kamerverhuur

1.38 huisvesting in verband met mantelzorg

huisvesting in of bij een woning van één huishouden van maximaal twee personen, van wie ten minste één persoon mantelzorg verleent aan of ontvangt van een bewoner van de woning

1.39 kap

een door tenminste één hellend dakvlak begrensd dak dat meer dan 50% van de bovenste vloerlaag van de onderliggende verdieping omvat

1.40 kleinschalige bedrijfsmatige activiteit

bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in of bij een woning met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend

1.41 logies met ontbijt

het verstrekken van gelegenheid tot overnachting met ontbijt als toeristisch-recreatieve voorziening in een woning en ondergeschikt aan de woonfunctie

1.42 maatvoeringsgrens

een op de verbeelding aangegeven lijn, die de grens aanduidt van een maatvoeringsvlak

1.43 maatvoeringsvlak

een op de verbeelding geheel of gedeeltelijk door maatvoeringsgrenzen omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waarop bebouwingsregelingen van eenzelfde aard van toepassing zijn

1.44 mantelzorg

zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt gegeven aan een hulpbehoevende door één of meerdere leden van diens directe omgeving, waarbij de zorgverlening direct voortvloeit uit de sociale relatie

1.45 NEN

door de Stichting Nederlands Normalisatie-instituut uitgegeven norm

1.46 onderbouw

een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,20 meter boven peil is gelegen

1.47 ondergeschikte functie

een functie die qua omvang en uitstraling ondergeschikt is aan een op dezelfde plaats voorkomende (hoofd)functie, maar indien dat in de bestemmingsomschrijving niet expliciet is aangegeven aan die functie niet ten dienste hoeft te staan c.q. daar functioneel mee verbonden hoeft te zijn

1.48 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

1.49 overkapping

elk bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een voor mensen toegankelijke oppervlakte overdekt

1.50 peil

a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang
b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw
c. indien in of op het water wordt gebouwd: het wateroppervlak

1.51 perceelsgrens

de bouwperceelgrens

1.52 platte afdekking

een horizontale afdekking of een afdekking onder een hoek van maximaal 5 graden met het horizontale vlak

1.53 prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding

1.54 reclameobject

bouwwerk of werk opgericht en/of in stand gehouden met het doel te functioneren als of als drager van reclame-uitingen

1.55 recreatief medegebruik

een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve medegebruik is toegestaan

1.56 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, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar

1.57 straatmeubilair

de op of bij de weg behorende bouwwerken, zoals verkeersborden, wegbebakeningen, bewegwijzeringen, verkeersgeleiders, parkeermeters, informatie- en reclameborden, zitbanken, bloem- en plantenbakken, afvalbakken, rijwielstandaards, kunstobjecten, gedenktekens en hiermee naar aard en omvang vergelijkbare bouwwerken

1.58 uitbouw

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw

1.59 verbeelding

de verbeelding van het uitwerkingsplan Meeroevers vlek 3 het Eiland, met het identificatienummer NL.IMRO.0014.UP006Meeroevers3-vg01

1.60 verblijfsrecreatie

het verblijf voor recreatieve doeleinden buiten de eerste woning, waarbij tenminste één overnachting wordt gemaakt, met uitzondering van overnachtingen bij familie en kennissen

1.61 verplaatsbaar gebouw

een gebouw dat in zijn geheel of in delen verplaatsbaar is, met inbegrip van direct of indirect daaraan verbonden ondergeschikte aanbouwtjes, luifels en soortgelijke bouwwerken, ook als deze op zich niet verplaatsbaar zijn

1.62 voorerfgebied

gedeelte van het erf voor de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan

1.63 voorgevel

de naar de 'gevellijn' gekeerde gevel van een gebouw, of indien een perceel met meerdere zijden aan de gevellijn grenst, de als zodanig door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel

1.64 werk

een werk, geen bouwwerk zijnde

1.65 woning

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

1.66 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

1.67 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

1.68 zelfstandige woning

de kleinste binnen één of meer panden gelegen en voor woondoeleinden geschikte eenheid van gebruik die in functioneel opzicht zelfstandig is

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 scheidingsmurenmaten buitenwerks, waarbij uitstekende delen van ondergeschikte aard tot maximaal 1 meter buiten beschouwing blijven

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen

2.3 horizontale diepte van een gebouw

de lengte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de naar de weg gekeerde gevel

2.4 de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel

2.5 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak

2.6 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk

2.7 de inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen

2.8 de hoogte van een bouwlaag

de hoogte tussen de bovenkanten van boven elkaar gelegen vloeren, of tussen bovenkant vloer en vlakke afdekking, welke hoogte niet meer mag bedragen dan in de bouwregels is bepaald

2.9 de afstand tot de (zijdelingse) perceelgrens

tussen de (zijdelingse) grenzen van een bouwperceel en enig punt van een op dat bouwperceel voorkomend gebouw, waar die afstand het kortst is, waarbij uitstekende delen van ondergeschikte aard tot maximaal 1 meter buiten beschouwing blijven

Voor zover op de verbeelding 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 3 Water - 3

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. water en waterhuishoudkundige doeleinden, waaronder mede begrepen een kwelvoorziening ter voorkoming van wateroverlast binnen andere doeleinden alsmede ter bevordering van de waterkwaliteit in het hele gebied, noodwaterberging hieronder niet begrepen;
b. voorzieningen ten behoeve van toekomstige noodwaterberging;
c. oeverstroken en eilandjes, bermen en groenvoorzieningen;
d. medegebruik ten behoeve van natuur;
e. recreatief medegebruik, waaronder fiets- en voetpaden;
f. ligplaatsen voor recreatievaartuigen;
g. steigers bij woningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding - steiger';
h. bermen en groenvoorzieningen;
i. met daarbij behorende additionele voorzieningen, waaronder bruggen, dammen en/of duikers.

3.2 Bouwregels

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

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde
Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
a. De bouwhoogte van steigers bedraagt maximaal 1 meter.
b. Ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding - steiger’ mogen alleen de in lid 3.1 onder g bedoelde steigers worden gebouwd, met een breedte van maximaal 1,5 m en met dien verstande dat de steiger aan het einde mag worden gesplitst in de vorm van een T-splitsing (= 2x 90 graden), dan wel in een soortgelijke splitsing maar onder andere hoeken die liggen tussen de 70 en 110 graden.
c. Per woning is maximaal 1 steiger toegestaan.
d. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 6 meter bedragen.
e. Er mogen geen drijvende terrassen worden gebouwd.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Afwijkingsbevoegdheid
Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.2 onder b en c voor het bouwen van steigers bij woningen.

3.3.2 Voorwaarden voor afwijking
Afwijken van de regels met toepassing van lid 3.3.1 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.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met een bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:
a. het gebruik van gronden ten behoeve van ligplaatsen voor varende schepen met een verblijfsfunctie en bedrijfsschepen;
b. het gebruik van water voor noodwaterberging, in die zin dat het oprichten, aanbrengen en instandhouden van voorzieningen ten behoeve toekomstig gebruik als noodwaterberging is toegestaan, maar het daadwerkelijk gebruik als noodwaterberging niet;
c. het gebruik van de gronden voor recreatief nachtverblijf.

Artikel 4 Woongebied - 6

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied - 6' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woningen, al dan niet in combinatie met:
   1. aan-huis-verbonden beroepen;
   2. bestaande kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
   3. 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;
b. de bescherming en instandhouding van de landschappelijke waarden die tot uitdrukking komen in de openheid op het eiland;
c. wegen, fiets- en voetpaden;
d. groenvoorzieningen;
e. speelvoorzieningen;
f. parkeervoorzieningen;
g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
h. additionele voorzieningen, waaronder speelvoorzieningen en bruggen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemene bouwregels

a. Er zijn uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 4.1 genoemde doeleinden.
b. De goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte.
c. Dakterrassen zijn toegestaan op de eerste en tweede bouwlaag van een gebouw.
d. Ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' worden de voorgevels van hoofdgebouwen gericht op deze lijn.
e. Voor gebouwen en overkappingen gelden de in het schema vermelde maten en percentages.

	Maximum bebouwings-percentage (%)	**Maximum oppervlakte bebouwing per perceel (m^2)**	**Minimale afstand van achtergevels van hoofdgebouwen tot de perceelgrens (m)**
Woningtype			
Vrijstaand	50	200	5
Twee-aaneen	50	150	5
Rijwoning	55	150	3

4.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van aan-en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

a. In het voorerfgebied van een hoofdgebouw mogen geen aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd. Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen wel worden gebouwd in het deel van het achtererfgebied dat is gelegen tussen de voor- en achterkant van het hoofdgebouw, met dien verstande dat de gebouwen tegen het hoofdgebouw worden aangebouwd. In dat geval is de regel van lid 4.2.1 onder b van toepassing.
b. In het achtererfgebied mogen per hoofdgebouw achter het hoofdgebouw 1 bijgebouw en 1 overkapping worden gebouwd, waarvoor de volgende regels gelden:
   1. de gezamenlijke oppervlakte van een bijgebouw en overkapping is maximaal 20 m^2;

2. de bouwhoogte is maximaal 3 meter.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

a. De bouwhoogte van palen en masten is maximaal 8 meter.
b. Voor perceel- en erfafscheidingen geldt dat uitsluitend vergunningvrije bouwwerken zijn toegestaan.
c. Per woning is maximaal 1 steiger toegestaan.
d. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is maximaal 5 meter.

4.3 Nadere eisen

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

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

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

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

a. lid 4.2.1 onder e voor de bouw van hoofdgebouwen tot ten hoogste 300 m², mits het bebouwingspercentage genoemd in lid 4.2.1 onder e niet wordt overschreden;
b. lid 4.2.2 onder a voor de bouw van veranda's en erkers voor de voorgevel van een hoofdgebouw worden gebouwd, met dien verstande dat:
    1. een veranda of erker maximaal 3 meter uit de gevel van het hoofdgebouw wordt gebouwd;
    2. de bouwhoogte maximaal 3,5 meter bedraagt, met dien verstande dat deze hoger mag zijn indien de overkapping respectievelijk het dak deel uitmaken van de kap van het hoofdgebouw;
    3. bij aaneengebouwde woningen mogen veranda's alleen voor de voor-gevel worden gebouwd als ze worden gebouwd bij alle woningen van dat blok van aaneengebouwde woningen;
    4. de bouwhoogte van de balustrade van een veranda maximaal 1,5 meter bedraagt, eventueel vermeerderd met de tot de veranda behorende vloerhoogte.

4.4.2 Voorwaarden voor afwijking

Afwijken van de regels met toepassing van lid 4.4.1 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.

4.5 Specifieke gebruiksregels

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

a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor reclamedoeleinden (waaronder mede begrepen reclamemasten), met uitzondering van een bord met een oppervlakte van ten hoogste 0,75 m² op de gevel van een gebouw, ten behoeve van een op dat perceel gevestigd gebruik;
b. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
c. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van een aan huis verbonden beroep;
d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten, voor zover dit niet uitdrukkelijk op grond van lid 4.1 is toegestaan.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

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

- lid 4.5 onder d voor het gebruik van hoofdgebouwen en aan-, uit- en bijgebouwen ten behoeve van een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit tot een maximum van 70 m² en voor zover voorkomend op de lijst in Bijlage 1.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Algemene bouwregels

5.1 Woningsplitsing

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

5.1.2 Afwijkingsbevoegdheid
Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:
a. lid 5.1.1 voor het veranderen en/of vergroten van een bestaande woning tot twee of meer zelfstandige woningen, mits:
    1. de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140 m^2, en
    2. de gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50 m^2 ;
b. lid 5.1.1 voor het splitsen van een zelfstandige woning ten behoeve van een meergeneratiewoning.

5.1.3 Voorwaarden voor afwijken
Afwijken van de regels, als bedoeld in lid 5.1.2 is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
a. het woon- en leefmilieu;
b. de parkeersituatie;
c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

5.2 Parkeren

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

5.2.2 Afwijkingsbevoegdheid
Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2.1:
a. indien het voldoen aan die regels door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
b. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte wordt voorzien.

5.2.3 Voorwaarden voor afwijken
Afwijken van de regels, als bedoeld in lid 5.2.2 is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
a. het woon- en leefmilieu;
b. de parkeersituatie;
c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

5.2.4 Beleidsregels

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

5.3 Ruimte tussen bouwwerken

1. De zijdelingse begrenzing van een bouwwerk moet ten opzichte van de zijdelingse grens van het erf zodanig zijn gelegen dat tussen dat bouwwerk en de op het aangrenzende erf aanwezige bebouwing geen tussenruimten ontstaan die:
   a. vanaf de hoogte van het erf tot 2,2 meter daarboven minder dan 1 meter breed zijn;
   b. niet toegankelijk zijn.
2. In afwijking van het bepaalde onder 1.a mogen de hoogte en breedte kleiner zijn, mits er voldoende mogelijkheid aanwezig is voor reiniging en onderhoud van de vrij te laten ruimte.

Artikel 6 Algemene gebruiksregels

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

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

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

7.1 Afwijkingsbevoegdheid

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

a. van de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot maximaal 10% van die maten, afmetingen en percentages en/of van de bij recht in de regels en/of op de verbeelding gegeven maten en afmetingen tot maximaal 1 meter;
b. voor aanpassing in geringe mate van het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
c. de bouwhoogte van gebouwen in verband met een hoger peil:
    1. met maximaal 1 meter;
    2. teneinde de hoogte van de begane grondvloer in overeenstemming te brengen met omringende bebouwing;
    3. teneinde voldoende drooglegging te creëren ten opzichte van de grondwaterspiegel;
d. de maten en eigenschappen van gebouwen en bouwwerken:
    1. ten behoeve van de onderlinge architectonische afstemming van op hetzelfde bouwperceel gelegen gebouwen, mits:
        - de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen niet meer gaat bedragen dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
        - de voor gebouwen toegestane oppervlakte met niet meer dan 15% wordt overschreden;
    2. ten behoeve van een welstandstechnisch beter verantwoord gebouw of gebouwenensemble, indien:
        - zonder de afwijking niet of moeilijk aan redelijke eisen van welstand zou kunnen worden voldaan;
        - de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen niet meer gaat bedragen dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
        - de voor gebouwen toegestane oppervlakte met maximaal 15% wordt overschreden;
e. voor overschrijding van de bouw- en/of maatvoeringsgrenzen:
    1. indien een meetverschil of de situatie ter plekke daartoe aanleiding geeft;
    2. ten behoeve van stoepen, toegangen, portieken, hellingbanen, buitentrappen, terrassen, erkers, balkons, luifels, hijsinrichtingen, lift- en trappenhuizen alsmede naar de aard vergelijkbare delen van bouwwerken;
f. 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;
g. een minimale afstand van aan- en uitbouwen en bijgebouwen en overkappingen tot het voorerf ten behoeve van het bouwen dichterbij of op het voorerf;
h. een voorgeschreven afstandsmaat ten opzichte van de zijdelingse en achterste perceelgrens ten behoeve van het bouwen tot op de perceelgrens, mits:
    1. zich op het perceel geen andere reële mogelijkheden voordoen of de strijdigheid voortkomt uit een afwijkende vorm van het bouwperceel;
    2. de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
i. 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 m^3;
j. voor het oprichten van bouwwerken van openbaar nut, zoals abri's, telefooncellen, transformatorhuisjes, gasreduceerstations en daarmee gelijk te stellen bouwwerken met een maximale inhoud van 200 m^3;

k. voor het oprichten van containers voor het inzamelen van huishoudelijke afvalstoffen, als bedoeld in artikel 1.1., eerste lid, Wet milieubeheer, met een maximale inhoud van 200 m^3, met dien verstande dat voor ondergrondse containers geen maatvoeringsbeperkingen gelden;
l. voor het realiseren van voorzieningen ten behoeve van de verkeers- en waterinfrastructuur;
m. het realiseren van visstoepen, te-water-laatplaatsen voor vaartuigen, waterinnamepunten ten behoeve van brandweer en landbouw en daarmee gelijk te stellen voorzieningen;
n. voor het bouwen van een collector voor warmteopwekking of een paneel voor elektriciteitsopwekking op een dak van een bouwwerk;
o. voor het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals vlaggenmasten, reclame-uitingen tot een maximale bouwhoogte van 6 meter, gedenktekens, beeldhouwwerken en andere kunstuitingen;
p. voor het innemen van een standplaats voor straathandel;
q. voor het oprichten van geluidwerende voorzieningen met een bouwhoogte van maximaal 4 meter;
r. voor overschrijding van de toegestane bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 10 meter vanaf peil, met dien verstande dat voor reclame-uitingen een maximale bouwhoogte van 6 meter geldt;
s. 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;
t. het houden van terugkerende strijdige evenementen, onder de volgende voorwaarden:
    1. een evenement mag per keer niet langer duren dan 2 weken;
    2. op een locatie mogen ten hoogste 6 evenementen per kalenderjaar plaatsvinden, met een gezamenlijke duur van niet meer dan 30 dagen;
    3. de opbouw en de afbraak van eventuele tijdelijke bouwwerken ten behoeve van een evenement moet plaatsvinden in een periode van niet meer dan 30 dagen;
    4. het evenement mag niet tot gevolg hebben dat de gronden en/of opstallen na afloop van het evenement ongeschikt zijn voor gebruik conform de geldende bestemming;

7.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels met toepassing van lid 7.1 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 8 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het uitwerkingsplan Meeroevers vlek 3 het Eiland.

BIJLAGE 1

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten wonen-werken

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

Verklaring gebruikte afkortingen

n.e.g. niet elders genoemd

Gemeente Groningen