Bestemmingsplan

Meeroevers II/b vlek 13

versie vastgesteld

Inhoudsopgave

Toelichting		**4**
Hoofdstuk 1	Inleiding	6
Hoofdstuk 2	Beleid	10
Hoofdstuk 3	Planbeschrijving	16
Hoofdstuk 4	Toets aan wet- en regelgeving	22
Hoofdstuk 5	Economische uitvoerbaarheid	30
Hoofdstuk 6	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	32
Bijlagen toelichting zie losse bijlage bij het uitwerkingsplan		
Regels		**36**
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	38
Artikel 1	Begrippen	38
Artikel 2	Wijze van meten	45
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	46
Artikel 3	Groen - 1	46
Artikel 4	Verkeer - Verblijfsgebied	47
Artikel 5	Woongebied - 9	48
Artikel 6	Waarde - Archeologie 1	54
Artikel 7	Waarde - Groene linten	56
Artikel 8	Waterstaat - Waterkering	57
Hoofdstuk 3	Algemene regels	58
Artikel 9	Algemene bouwregels	58
Artikel 10	Algemene gebruiksregels	60
Artikel 11	Algemene aanduidingsregels	61
Artikel 12	Algemene afwijkingsregels	62
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	64
Artikel 13	Slotregel	64
Bijlagen regels		**66**
Bijlage 1	Staat van bedrijfsactiviteiten wonen-werken	68

Toelichting

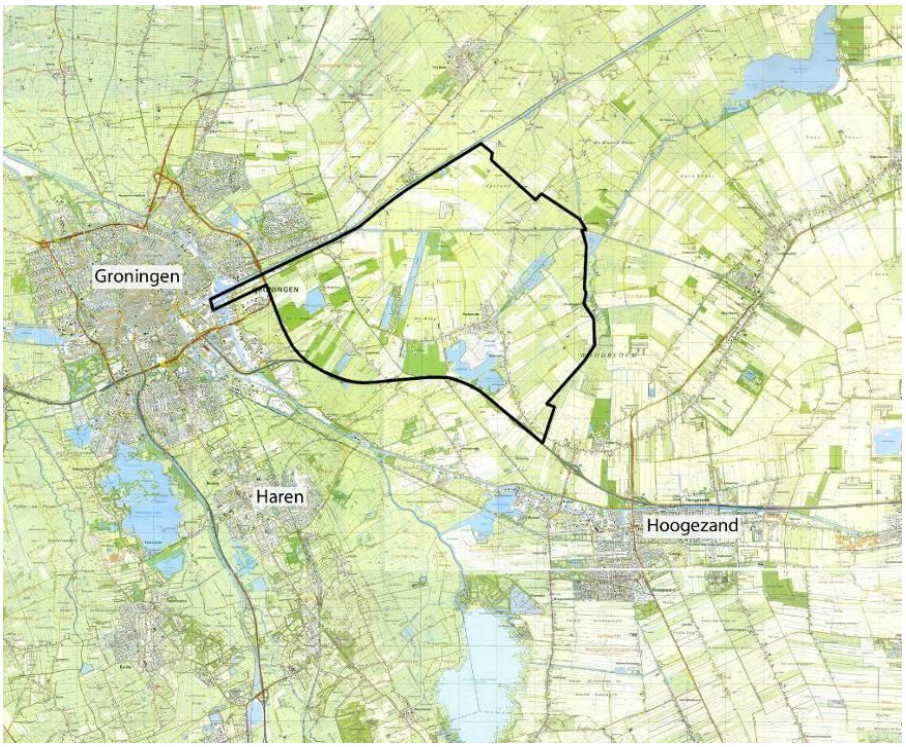
Hoofdstuk 1 Inleiding

In het gebied tussen Harkstede, Slochteren en de stad Groningen verrijst 'Meerstad'. Hiermee wordt door de gemeenten Groningen en Midden-Groningen ingespeeld op de regionale behoefte voor wonen, werken en recreëren. In navolging op de uitwerking van eerdere gebieden van Meerstad wordt nu vlek 13 van de buurt Meeroevers uitgewerkt. Hiervoor is dit uitwerkingsplan opgesteld.

1.1 Meerstad

Voor de ontwikkeling van Meerstad (zie de volgende afbeelding) is het Masterplan Meerstad Groningen opgesteld (september 2005). Dit plan geeft in hoofdlijnen aan wat waar komt. De concrete uitwerking vindt plaats in bestemmingsplannen. Het Masterplan voorziet in de ontwikkeling van een gebied dat overeenkomt met het huidige oppervlak van de stad Groningen. Volgens het Masterplan bestaat twee-derde van Meerstad uit water en natuur en één-derde uit bebouwing.

Vanwege de lange looptijd van 25 jaar of meer wordt de planvorming flexibel benaderd. De ontwikkelstrategie wordt van tijd tot tijd bijgesteld, laatstelijk in maart 2017. Het Masterplan blijft basisprincipe voor de inrichting van het gebied.



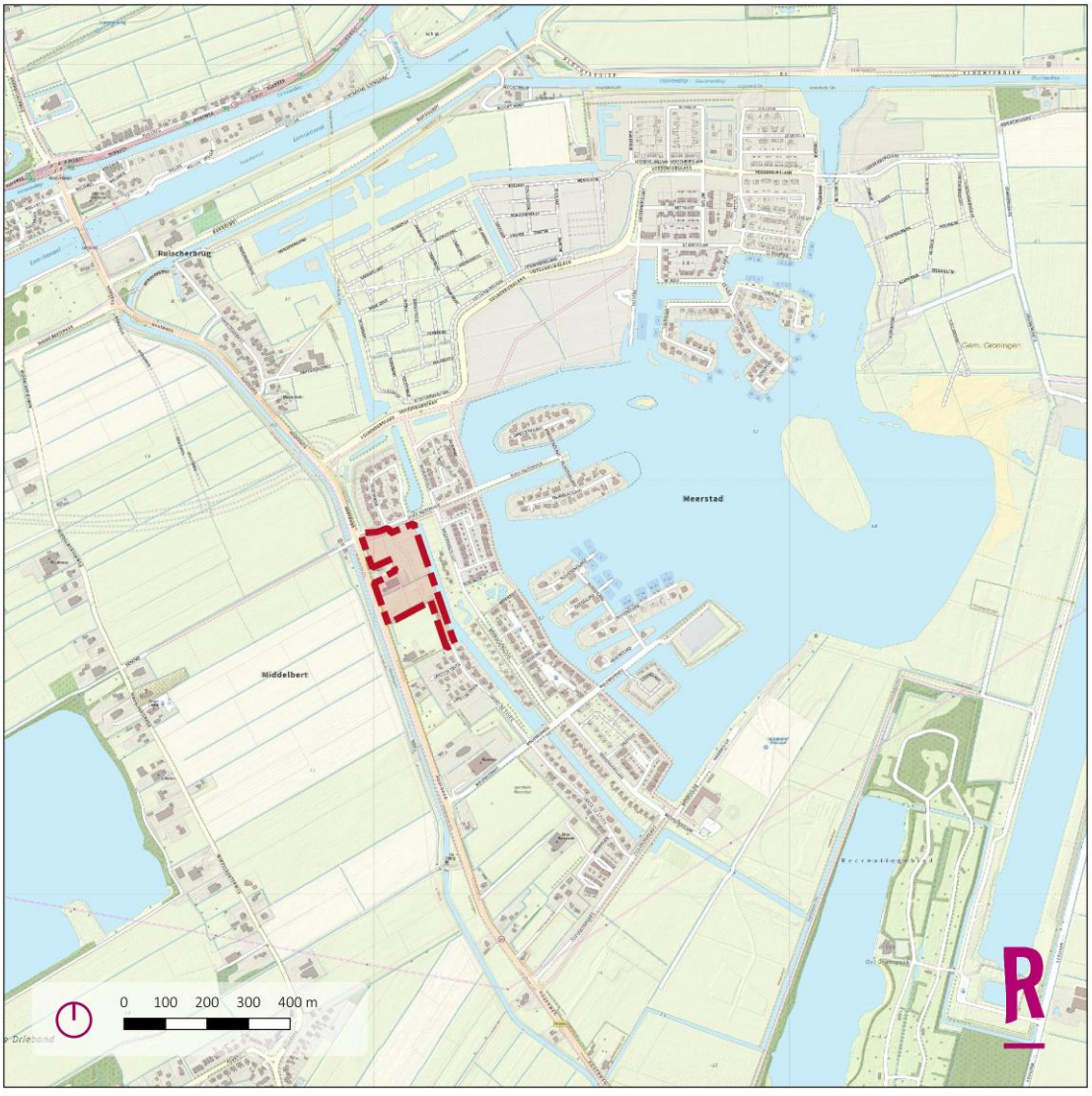
Meerstad: ligging en begrenzing

1.2 Geldende regeling

In 2007 is het eerste bestemmingsplan vastgesteld; het bestemmingsplan Meerstad-Midden. In 2018 is dit plan geactualiseerd voor het westelijke deel van Meerstad-Midden: bestemmingsplan Meerstad-Midden West (vastgesteld 31 januari 2018). Laatstgenoemde plan heeft betrekking op het gebied ten zuiden van het Slochterdiep, ten noordoosten van de Hoofdweg en ten westen van de Harksteder Broeklanden, bestaande uit de (toekomstige) woongebieden Meeroevers, Groenewei, Tersluis en De Zeilen en een groot deel van het Woldmeer.

Meeroevers

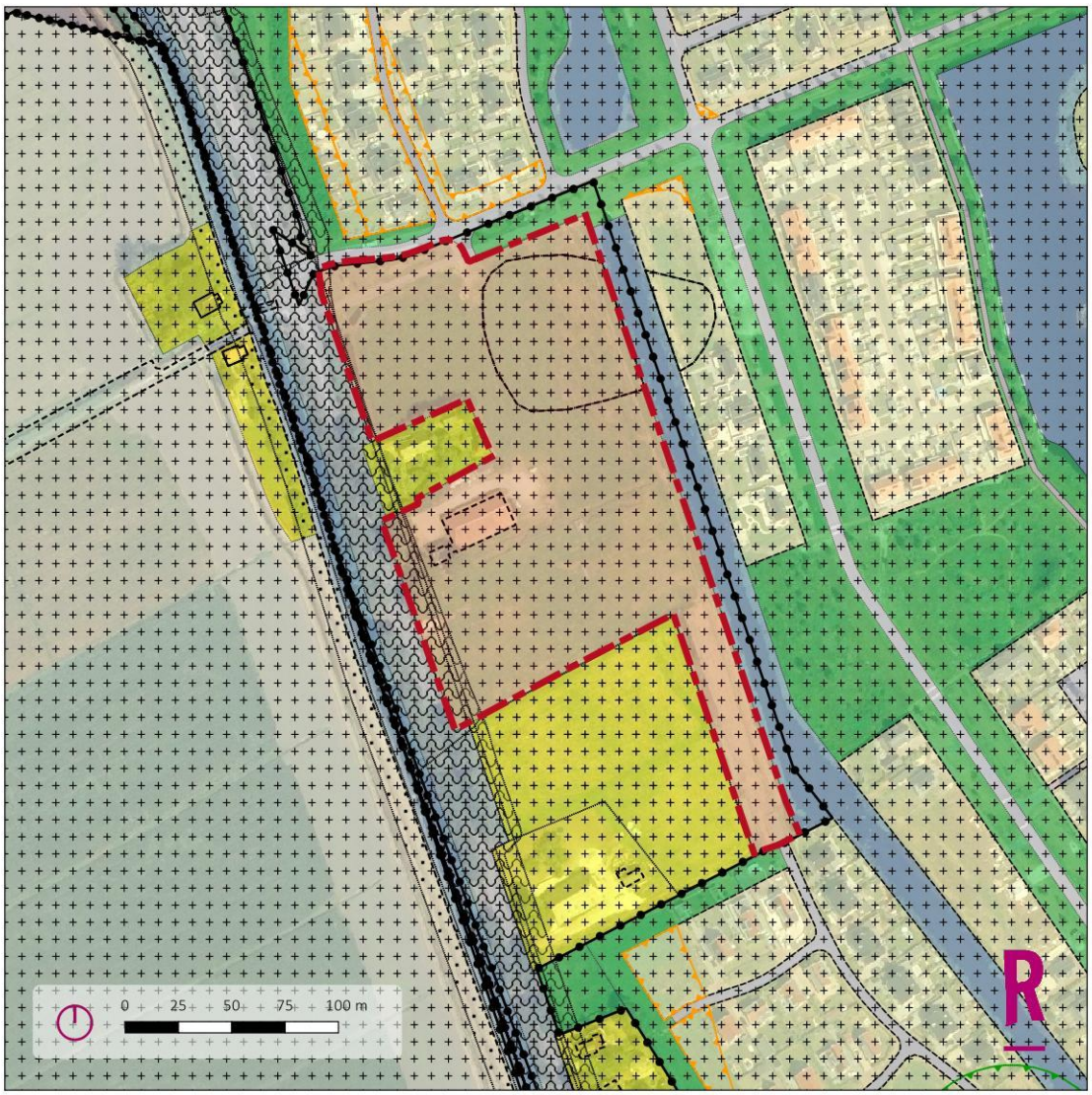
Meerstad-Midden West wordt gefaseerd gerealiseerd. De ontwikkeling is gestart met het plandeel Meeroevers. Grote delen van Meeroevers zijn al ontwikkeld of in ontwikkeling, maar is nog niet volledig afgerond. Nu volgt Vlek 13, direct aan de Hoofdweg. In de volgende afbeelding staat de ligging van deze vlek aangegeven. In vlek 13 worden ca. 56 nieuwe woningen gebouwd.



Ligging plangebied Meeroevers Vlek 13

Bestemming Woongebied - Uit te werken

Deels zijn de verschillende gebieden in Meerstad-Midden West specifiek bestemd en deels met uit te werken bestemmingen. Dit geldt ook voor woongebied Meeroevers. Voor Vlek 13 is de bestemming "Woongebied - Uit te werken" van het bestemmingsplan Meerstad-Midden West van toepassing. In artikel 28 van het genoemde bestemmingsplan zijn de regels opgenomen van deze bestemming. De regels geven een aanwijzing voor de toegestane gebruiks- en bouwregels. Deze vormen de basis voor dit uitwerkingsplan voor Vlek 13 van Meeroevers. In de volgende figuur is een fragment van het geldende bestemmingsplan weergegeven.



Fragment vigerende bestemmingsplannen

1.3 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk is het ruimtelijk beleid op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau beschreven. In hoofdstuk 3 is vervolgens ingegaan op de toekomstige inrichting van het plangebied en de wijze waarop dat juridisch is geregeld. Hoofdstuk 4 is gewijd aan milieuhygiënische aspecten. In de laatste twee hoofdstukken komen de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan bod.

Hoofdstuk 2 Beleid

Dit hoofdstuk beschrijft de voor het plangebied en de daarin gewenste ontwikkeling van belang zijnde beleid. Daarbij wordt achtereenvolgens ingegaan op het Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Bij deze beleidsbeschrijving is aangesloten op die vanuit het bestemmingsplan "Meerstad-Midden West".

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld door de Minister van Infrastructuur en Milieu. Met deze visie is het roer omgezet in het nationale ruimtelijke beleid. Het Rijk kiest voor een selectieve inzet van het rijksbeleid op 14 nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden als Provincies en Gemeenten ruimte voor een eigen beleid.

Op basis van de SVIR wordt het volgende geconstateerd:

- Het plangebied ligt binnen de stedelijke regio Groningen;
- Het Eemskanaal is aangewezen als hoofdvaarweg;
- De snelweg A7 is aangewezen als hoofdweg.

Het bestemmingsplan Meerstad-Midden West raakt daarmee aan het Nationaal belang 7: "het instandhouden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen". De reserveringszones rond de genoemde hoofdvaarweg en hoofdweg liggen echter niet over het plangebied heen en het functioneren van het hoofdwegen- en hoofdvaarwegensysteem wordt niet belemmerd door de ontwikkeling van Meerstad. Zodoende wordt geconstateerd dat het Rijksbeleid uit de SVIR de vaststelling van dit uitwerkingsplan niet in de weg staat en hiervoor geen uitgangspunten geeft.

2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt juridische regels voor de nationale belangen die worden genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. In de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) worden deze regels nader uitgewerkt. Op basis van het Barro en de Rarro wordt geconstateerd dat het plangebied in een zone ter bescherming van radarstations Leeuwarden en Wier ligt.

Voor deze radarstations moet rekening worden gehouden met een maximale bouwhoogte van 95 meter en 89 meter. In het plangebied is geen sprake van bebouwing die deze bouwhoogte haalt. Het Barro en de Rarro staan de vaststelling van het plan niet in de weg en geven hiervoor geen uitgangspunten.

2.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren is in het Besluit ruimtelijke ordening de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen (artikel 3.1.6 lid 2). Voor binnenstedelijke projecten moet de behoefte in de relevante regio worden beschreven. Voor een stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied moet worden gemotiveerd waarom deze niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. In

de algemene bepalingen van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 1.1.1 lid 1 onder h) is de volgende definitie opgenomen voor bestaand stedelijk gebied: "bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur".

In het kader van de Ladder is voor de woningbouwontwikkeling in Meerstad-Midden West een uitgebreid onderzoek uitgevoerd. De onderbouwing van de ladder is opgenomen in Bijlage 1.

Beschrijving behoefte

De regionale woningbehoefte is zowel kwantitatief als kwalitatief beschreven. Hieruit blijkt dat de komende jaren vraag naar woningen in en om de stad Groningen blijft bestaan. Voor de stad Groningen wordt een behoefte van ruim 20.000 woningen verwacht tot 2030. Onder andere de wijk Ter Borch aan de zuidzijde en Reitdiep hebben een groot deel van deze vraag opgevangen in de afgelopen jaren, maar zijn grotendeels uitgegeven. De rol voor het opvangen van de woningbehoefte wordt hiermee voor de komende periode groter voor Meerstad. Vooral in de periode vanaf 2021, wanneer Ter Borch naar verwachting volgebouwd is. De capaciteit van de wijk Reitdiep is vooral tot 2019 nog benut.

Bij de kwalitatieve behoefte is gekeken naar de gewenste woningtypen en woonmilieus. Daarbij moet voldoende aandacht zijn voor huurwoningen en appartementen, naast inzet op de koopsector. Daarnaast is er een (beperktere) behoefte aan woonmilieus als moderne stadswijk en volledige kern. Meerstad heeft de ruimte om hierin te voorzien en biedt als alternatief voor centrum/stedelijk wonen het wonen 'aan de stad'. Voor de woningbouwontwikkeling in het plangebied is de behoefte daarmee ook aangetoond.

Locatiekeuze

Meerstad is al geruime tijd gereserveerd voor woningbouw. Het gebied is ook beleidsmatig als zodanig verankerd. Het plangebied is op basis van de Provinciale Verordening Groningen aangeduid als stedelijk gebied. Door de realisatie van de woningbouw ontstaat de behoefte aan de andere voorzieningen. Meerstad is een woonwijk in aansluiting op bestaand stedelijk gebied. Het is immers niet mogelijk om woningbouw in de beoogde omvang binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren.

2.2 Provinciaal en regionaal beleid

2.2.1 Omgevingsvisie Provincie Groningen

Op 6 juli 2016 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Provincie Groningen 2016-2020 vastgesteld. De Omgevingsvisie bevat de integrale lange termijnvisie van de provincie op de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie komt in de plaats van het Provinciaal Omgevingsplan (POP). Deze Omgevingsvisie heeft betrekking op het grondgebied van de provincie Groningen en geldt voor een periode van vier jaar (2016-2020) en kan daarna eenmalig voor een periode van twee jaar worden verlengd.

Een belangrijk doel van de Omgevingsvisie is om op strategisch niveau samenhang aan te brengen in het beleid voor de fysieke leefomgeving. In deze Omgevingsvisie is al het provinciale beleid geformuleerd dat op een of andere manier raakt aan de fysieke leefomgeving. Het is geordend in vijf samenhangende thema's en elf provinciale 'belangen':

Ruimte

- Ruimtelijke kwaliteit
- Aantrekkelijk vestigingsklimaat
- Ruimte voor duurzame energie
- Vitale landbouw

Natuur en landschap

- Beschermen landschap en cultureel erfgoed
- Vergroten biodiversiteit

Water

- Waterveiligheid
- Schoon en voldoende water

Mobiliteit

- Bereikbaarheid

Milieu

- Tegengaan milieuhinder
- Gebruik van de ondergrond

Omgevingsvisie Groningen, themakaart Ruimte

Voor het bestemmingsplan Meerstad-Midden West - en het daarin liggende plangebied van dit uitwerkingsplan - zijn vooral de volgende onderdelen van de Omgevingsvisie van belang:

- Meerstad-Midden West ligt binnen de begrenzing van het (bestaand) stedelijk gebied (zie voorgaande figuur). Woningbouwplannen en andere stedelijke ontwikkelingen

worden zoveel mogelijk in dit gebied gerealiseerd. Gemeenten zijn primair verantwoordelijk voor de ruimtelijke kwaliteit binnen deze gebieden;
- Landschappelijk gezien maakt Meerstad-Midden West deel uit van het Centrale Woldgebied en Duurswold. De kernkarakteristieken van het gebied moeten zo veel mogelijk behouden blijven. Deze bestaan uit de volgende belevingswaarden en natuurlijke, cultuurhistorische en aardkundige landschapselementen:
  1. de grootschalige openheid;
  2. de reeksen boerderijen, deels op huiswierden en/of inversieruggen;
  3. de Meedenverkaveling in de vorm van sloten en medenlanen in het Centrale Woldgebied;
  4. de flauwe glaciale zandruggen met wegdorpen (groene linten) die overgaan in een grootschalig open landschap in Duurswold;
  5. de wegdorpen met boerderij(erv)en (slingertuinen) en soms zware wegbeplanting in Duurswold;
  6. de klooster- en kerkterreinen, molens en een borg met landgoedbossen.
- Qua waterbeheer is sprake van het volgende:
  1. Meerstad-Midden West ligt in een laaggelegen gebied dat gevoelig is voor wateroverlast. Hiermee wordt rekening gehouden bij de waterafvoer en waterbergingcapaciteit in het plangebied;
  2. In Meerstad is een gebied aangewezen als zoekgebied voor toekomstige noodberging. Regels voor noodbergingsgebieden zijn opgenomen in de omgevingsverordening.
- Meerstad-Midden West is volledig aangeduid als gebied waar 'gaswinning' een rol speelt. Het beleid van de provincie is gericht op een veilige gaswinning. Het Rijk is hiervoor eindverantwoordelijk. De provincie zet zich in om de gevolgen van de bevingen zoveel mogelijk te beperken, dan wel op te lossen. Hiervoor hebben zij met andere overheden en betrokken partijen het Bestuursakkoord 'Vertrouwen op Herstel, Herstel van Vertrouwen' ondertekend. Het akkoord is inmiddels aangevuld met een aantal extra maatregelen. Op de volgende onderwerpen zijn maatregelen voorzien:
  1. veiligheid;
  2. gezonde woningmarkt, met energiezuinige huizen;
  3. leefbaarheid;
  4. duurzame economische ontwikkeling.

Met de ontwikkeling van Meerstad is rekening gehouden met de bestaande belevingswaarden en elementen. Dit komt onder meer terug in het behoud van de bestaande bebouwingslinten en het zo veel mogelijk behouden van de openheid. Daarnaast is in Meerstad rekening gehouden met voldoende waterbergingscapaciteit door onder andere de aanleg van het Woldmeer. Bij de concrete woningbouw moet gezorgd worden voor een veilige situatie in relatie tot gaswinning en bevingen. De omgevingsvisie geeft verder geen concrete uitgangspunten voor dit uitwerkingsplan.

2.2.2 Omgevingsverordening Provincie Groningen

In de omgevingsverordening Provincie Groningen zijn juridische regels opgenomen om de provinciale belangen uit de Omgevingsvisie Provincie Groningen te waarborgen. De volgende regels zijn van belang voor Meerstad-Midden West en het daarin liggende plangebied van dit uitwerkingsplan:

- Vanwege de ligging in het 'zoekgebied noodberging' moet het bestemmingsplan Meerstad-Midden West voorzien in een bestemming en regels om de geschiktheid van deze gebieden voor de functie van noodberging te waarborgen. Deze regels bevatten een verbod om anders dan hoogwaterbestendig te bouwen en een verbod om anders dan hoogwaterbestendige infrastructuur aan te leggen. In het plangebied is dit niet van toepassing;
- Windturbines met een ashoogte van 15 meter of meer zijn niet toegestaan.

De genoemde aspecten hebben geen directe doorwerking in de regeling van dit uitwerkingsplan.

2.2.3 Regiovisie Groningen-Assen

De Regio Groningen-Assen is een samenwerkingsverband van twaalf gemeenten en twee provincies. Samen vormen zij de belangrijkste concentratie van bevolking en werkgelegenheid in Noord-Nederland. Het samenwerkingsverband heeft een globale visie opgesteld (vastgesteld in 2004) voor de gewenste ontwikkeling van de regio tot 2030. In 2013 is deze visie geactualiseerd met de publicatie "Veranderende context, blijvend perspectief, actualisatie regiovisie Groningen-Assen".

De Regio Groningen-Assen streeft naar een gezonde economische basis, een goede bereikbaarheid, een voldoende en gevarieerd woningaanbod en behoud van rust, ruimte en schone lucht. Daarvoor zijn in 2012 regionale woningbouwafspraken gemaakt. In dit verband worden de woningbouwplanningen in de regiogemeenten jaarlijks gemonitord en afgestemd. De opgave voor de gemeente Groningen is vastgesteld op circa 600 woningen per jaar tot 2030. De gemeentelijke woningbouwplanning is in lijn met deze afspraak.

De ontwikkeling van Meerstad is meegewogen in het beleid vanuit de Regiovisie. De planvorming van Meerstad en daarmee het plangebied van dit uitwerkingsplan past hier in. De regiovisie geeft geen uitgangspunten voor dit uitwerkingsplan.

2.2.4 Woningbehoefteonderzoek regio Groningen - Assen

In 2015 is een woningbehoefteonderzoek (WBO) voor de regio uitgevoerd. Doel van het onderzoek was om op regionaal en op gemeentelijk niveau een actueel beeld te krijgen van de vermeende vraagverschuiving in de woningbehoefte; kwantitatief en kwalitatief. Voor de regio blijft een behoefte aan toevoeging van woningen aanwezig. De nadruk ligt daarbij binnen de gemeente Groningen op stedelijk wonen. Kwalitatief wordt een onderscheid tussen stad en ommeland voorzien; meer huur en rijwoningen in de stad, meer koop en vrijstaand daarbuiten.

Belangrijk is dat de woningprogrammering plaatsvindt op basis van de behoefte. De bestaande kernen en steden worden daarbij steeds belangrijker om aan de woningbehoefte te voldoen. De voorziene bevolkingskrimp is hiervan een belangrijke oorzaak.

Ondanks de bevolkingskrimp bestaat nog steeds een behoefte aan woningen in Meerstad en daarmee ook in het plangebied Meeroevers Vlek 13 het Eiland. Deze behoefte is in paragraaf 2.1.3 van deze toelichting aangetoond. Het woningbehoefteonderzoek geeft verder geen uitgangspunten voor dit uitwerkingsplan.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Bestemmingsplan Meerstad-Midden West

Het gemeentelijk beleidskader voor het plangebied is verwoord in het bestemmingsplan Meerstad-Midden West. Op dit punt wordt dan ook volstaan met een verwijzing naar paragraaf 2.3 in de toelichting van dat bestemmingsplan.

Zoals aangegeven maakt het plangebied deel uit van het gebied dat in het bestemmingsplan Meerstad-Midden West is aangeduid als 'Woongebied - Uit te werken'. Het betreft het deelgebied Meeroevers. Voor dit uit te werken deelgebied zijn enkele bindende marges voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen aangegeven. Zo geldt bijvoorbeeld een maximum aantal woningen van 150 en zijn bouwhoogtes aangegeven. Het maximum aantal woningen van 150 geldt voor het nog uit te werken deel van Meeroevers, niet voor het inmiddels al uitgewerkte deel.

2.3.2 Gebouwd Erfgoed Groningen

De gemeente Groningen heeft een voorontwerp bestemmingsplan Gebouwd Erfgoed in voorbereiding. In dit plan is het plangebied voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' en is de bebouwing van de Hoofdweg 211 aangeduid met 'specifieke vorm van waarde - karakteristiek object'. Gebleken is dat slechts de hoofdvorm van de bebouwing in stand gelaten dient te worden. Daarom past het beter om op de bebouwing de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - beeldondersteunend object' op te nemen.

2.3.3 Welstandsnota Groningen

De nieuwe Gemeentelijke Welstandsnota is op 28 maart 2018 vastgesteld. In de Welstandsnota zijn de gebiedsgerichte Welstandscriteria uit de Beeldkwaliteitsplannen van Meerstad overgenomen. Ook het Beeldkwaliteitsplan Meeroevers I (2010) maakt hiervan deel uit. Het beeldkwaliteitsplan is opgenomen als Bijlage 7. Het beeldkwaliteitsplan is van toepassing voor Vlek 13.

2.3.4 Actualisatie Voorzieningenvisie Meerstad (juni 2013)

Voor Meerstad is een voorzieningenvisie opgesteld. Hierin is beschreven welke voorzieningen in Meerstad zijn voorzien. Het streven is daarbij dat de voorzieningen van hoge kwaliteit zijn, compleet, tijdig gerealiseerd en afgestemd op de maat van de woongebieden en de behoefte van bewoners. Het moment van realisatie van de voorzieningen is sterk afhankelijk van de woningbouwontwikkeling.

Onderwijs

De onderwijsvoorzieningen vormen een belangrijk aandeel, vanwege het verwachte grote aantal kinderen in Meerstad. Een voldoende aanbod van openbaar en bijzonder onderwijs is daarom nodig. Een brede variatie in het aanbod van onderwijsconcepten is mogelijk, dit is afhankelijk van de samenstelling van de bewoners van Meerstad.

Overige voorzieningen

Meerstad heeft de ambitie om een centraal liggend wijkwinkelcentrum te ontwikkelen met eventueel een gelieerd winkelsteunpunt. Het centrum kan worden uitgebreid met aanvullende functies en branches. Voorbeelden daarvan zijn een supermarkt, drank- en maaltijdhoreca en toevoeging van recreatief aanbod. Daarnaast is de combinatie met andere functies zoals wijk-, welzijn- en gezondheidsvoorzieningen wenselijk en denkbaar.

In dit uitwerkingsplan zijn geen voorzieningen opgenomen, het plan ziet uitsluitend op de bouw van een aantal woningen.

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1 Ligging plangebied

Meerstad is al ruimere tijd in ontwikkeling, deze ontwikkeling vindt gefaseerd plaats. De wijk is gestart met de ontwikkeling van Meeroevers. De ontwikkeling van Tersluis, Groenewei en De Zeilen is hierna gestart. Inmiddels is Meeroevers dusdanig ver uitgewerkt dat vlek 13 van deze wijk aan bod komt. In dit hoofdstuk wordt beschreven wat de stedenbouwkundige opzet van deze buurt is en hoe dit juridisch vertaald wordt in dit uitwerkingsplan. In de volgende luchtfoto is de ligging van het plangebied van dit uitwerkingsplan met rood weergegeven.

Ligging plangebied met bestaande situatie

3.2 Stedenbouwkundige opzet

Aan de westzijde van Meerstad is de buurt Meeroevers in ontwikkeling. Dit is het gebied direct ten oosten van de Hoofdweg tussen Groningen en Harkstede. Meeroevers biedt kansen om een grote diversiteit aan woonmilieus te realiseren: het ligt deels aan of in het Woldmeer en langs de Hoofdweg nabij Harkstede. De huidige markt vraagt om watergerelateerd wonen en daar leent dit gebied zich goed voor. De ontwikkeling van Meerstad is gestart met Meeroevers. In lijn met de ontwikkelstrategie 2011, 2015 en 2017 blijft Meerstad koersen op het bouwen van woningen en gelijktijdig het bouwen aan een kwaliteitsimpuls van het gebied rondom die woningen.

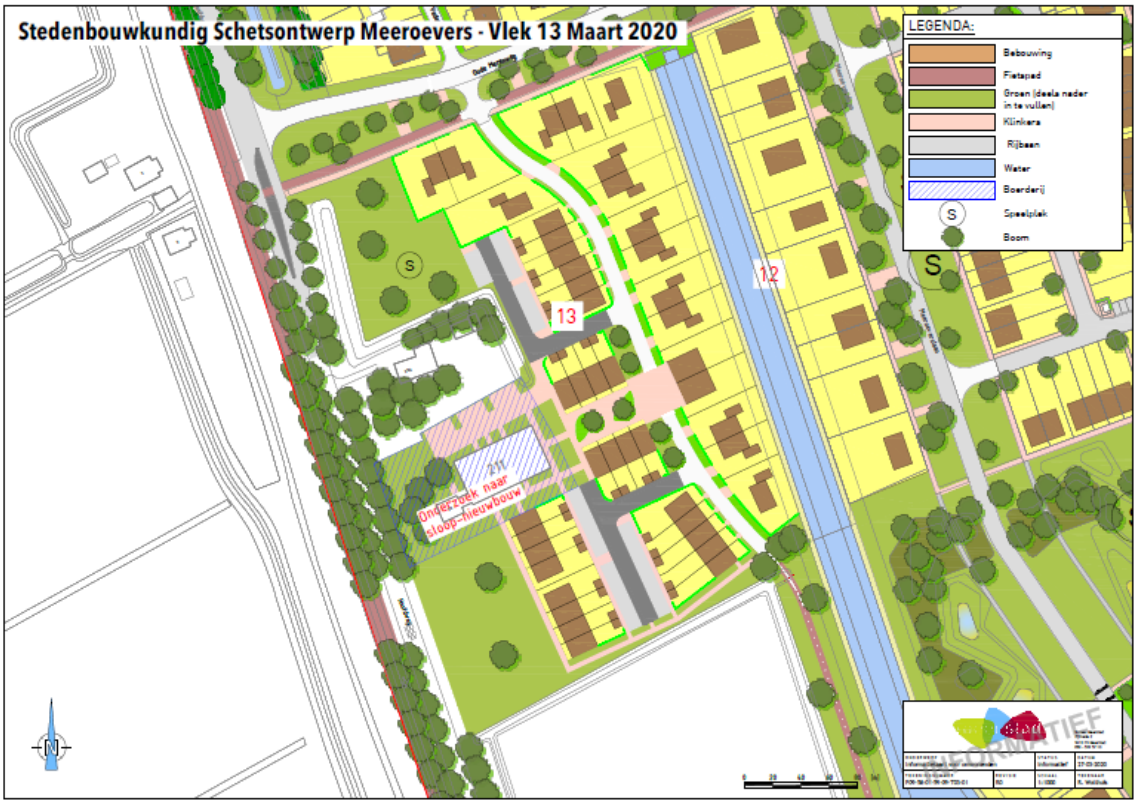
3.2.1 Drie karakters: groen, dorp en water

De ruimtelijke opbouw rondom het westelijk deel van het Woldmeer laat consequent drie verschillende sferen zien.

- water: aan en op het meer is het water de kwalitatieve drager. De hieraan liggende woonbuurten zijn sterk gericht op het meer;
- dorp: daaromheen bevindt zich een dorpse, intiemere en compacte schil van woonbebouwing. Dat is al het geval in Meeroevers, rondom de sluis in Tersluis en De Zeilen. Dit kan ook op dezelfde manier doorgroeien in Groenewei. Hierin is sprake van woonmilieus met smallere straten, intieme hofjes en een iets compactere opzet;
- groen: de buitenste schil rondom het Woldmeer is landschappelijker en groener van aard. Het uitstroomgebied langs de Borgsloot en de landschappelijke lijst langs het Slochterdiep maakt hier deel van uit. Ook die zone kent haar eigen woonsfeer en openbare ruimten.

Het plangebied maakt deel uit van het 'dorpswonen'.

De drie sferen (karakters) van Meerstad-Midden



3.2.2 Veelzijdig wonen in de natuur

Meeroevers is als eerste deel van Meerstad in ontwikkeling gegaan. De opzet van dit deel van Meerstad is een ruim opgezet woongebied afgewisseld met veel nieuwe natuur. Het uitgangspunt is het bieden van een differentiatie aan woonmilieus.

De ruimtelijke uitgangspunten en de beoogde beeldkwaliteit zijn uitgewerkt in verschillende beeldkwaliteitsplannen voor de verschillende woonvlekken in Meeroevers. Ook voor vlek 13, het plangebied van dit uitwerkingsplan, heeft deze uitwerking plaatsgevonden in een eigen beeldkwaliteitsplan. Dit plan is als bijlage 7 toegevoegd.

3.2.3 Stedenbouwkundige uitgangspunten en structuur

Zoals aangegeven is voor Vlek 13 een stedenbouwkundig plan opgesteld. Dit plan is weergeven in bovenstaande figuur. Het plan bestaat uit de bouw van 44 woningen. Daarnaast wordt een 'schuur' gebouw gerealiseerd met daarin een aantal grondgebonden woningen Dit plan moet nog worden uitgewerkt, maar dat zal gaan om circa 12 woningen. In totaal gaat het dus om circa 56 woningen.

De stedenbouwkundige opzet van Vlek 13 is vertaald in het uitwerkingsplan. De regels en verbeelding zijn echter globaal opgezet en maken ook een eventuele andere stedenbouwkundige invulling mogelijk. Dus als blijkt dat er later alsnog sprake is van een ander programma of een andere invulling van het gebied dan is dat mogelijk. Wel moet uiteraard worden voldaan aan de eisen die in het uitwerkingsplan zijn opgenomen.

3.2.4 Duurzaamheid

Nederland is bezig met een energietransitie van fossiele naar meer duurzame energiebronnen. In dit kader is op 1 juli 2018 de Wet Voortgang Energietransitie in

werking getreden (Wet VET). Met deze wet is de Gaswet gewijzigd, waardoor onder de 40 m^3 doorlaatwaarde per jaar netbeheerders nieuwe gebouwen niet meer op het gasnet mogen aansluiten. In de praktijk betekent dit dat nieuwe woningen en (kleinere) bedrijfsgebouwen gasloos moeten worden gebouwd.

In Meeroevers wordt toepassing gegeven aan gasloos wonen. De woningen hebben dan ook geen gasaansluiting. Dit betekent dat voor verwarming en dergelijke alternatieve energiebronnen moeten worden aangesproken. Alle woningen zijn voldoende op de zon gericht om gebruik te kunnen maken van passieve en actieve zonne-energie.

In en om de woningen zijn veel mogelijkheden om goede leefomstandigheden voor planten en dieren te creëren. Daarbij valt te denken aan gevelbeplanting, nestkasten en vogelhuisjes, kruidentuintjes, begroeide schuurtjes en gevelstenen met nestmogelijkheden voor vogels en vleermuizen.

3.3 Juridisch kader en vormgeving

In paragraaf 3.2 is de stedenbouwkundige opzet en een voorstel voor de beeldkwaliteit gegeven. Dit geeft een visie op de gewenste stedenbouwkundige kwaliteit in Meeroevers en daarmee ook voor vlek 13. De kwaliteit is voor zover nodig vertaald in dit uitwerkingsplan. Harde normen (zoals bouw- en goothoogten of de plaats van bepaalde gebouwen) zijn als bouwregels opgenomen. Als de norm afhankelijk is van de toekomstige situering of om nadere afweging vraagt, kan deze via een nadere eisen-regeling of via het binnenplans afwijken met een omgevingsvergunning worden afgewogen.

3.3.1 Juridische opzet

Dit plan is, zoals aangegeven, een uitwerking van het bestemmingsplan Meerstad-Midden West (het moederplan). De uitwerking geldt voor de bestemming "Woongebied - Uit te werken" die in artikel 28 van het moederplan is opgenomen. De juridische opzet van dit plan vertoont veel gelijkenis met en sluit aan op de uitwerkingsplannen voor de eerdere fasen van Meeroevers.

3.3.2 Zelfstandig leesbaar

De regels van het moederplan geven de vrijheid om binnen de deelgebieden verschillende uitwerkingen op te stellen. De Wet ruimtelijke ordening biedt bovendien de vrijheid om uitwerkingen bij te stellen of opnieuw vast te stellen bij gewijzigde inzichten. Dit is toegepast in dit uitwerkingsplan. Dit plan is zo opgesteld dat het zelfstandig leesbaar is. Dit betekent dat dit uitwerkingsplan een eigen set regels heeft, die aansluiten bij de regels van de eerdere uitwerkingsplannen die voor Meeroevers zijn opgesteld. Van een verwijzing naar het moederplan is dan ook geen sprake. Een uitzondering hierop betreffen de anti-dubbeltelregel en de overgangsregels uit het moederplan, deze blijven van toepassing op het uitwerkingsplan en zijn daarom niet opgenomen in de regels van dit plan.

3.3.3 Bestemmingen

De bestemming "Woongebied - Uit te werken" uit het moederplan gaat uit van de hoofdfunctie wonen, maar geeft ook de mogelijkheid voor het bestemmen van allerlei andere functies binnen het plangebied. De hoofdfunctie van het uitgewerkte plangebied is wonen. Daarnaast worden ook bestemmingen opgenomen die passen bij de functies groen en verkeer. Hierna wordt op elke bestemming afzonderlijk ingegaan.

Groen - 1

De bestemming Groen - 1 ligt op het groengebied in het plangebied. Deze bestemming betreft het algemene openbare groen in het plangebied, waaronder de groene zone langs de Hoofdweg.

Verkeer en Verkeer - Verblijfsgebied

De nieuw aan te leggen infrastructuur inclusief toekomstige pleininrichting in het plangebied krijgt de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied. Alle voorzieningen die bij de verkeersbestemming horen, waaronder parkeerplaatsen, voet-/fietspaden, bermen en sloten, zijn binnen de bestemmingen mogelijk. Tevens zijn speelvoorzieningen toegestaan.

Woongebied - 9

De bestemming Woongebied - 9 ziet op het deel van het plan waar woningen, tuinen en erven, woonstraten, fiets- en wandelpaden, parkeerplaatsen en ondergeschikte groen- en watervoorzieningen kunnen worden gerealiseerd. De meeste regels van deze bestemming zijn afgestemd op de stedenbouwkundige opzet en de gewenste beeldkwaliteit zoals beschreven in paragraaf 3.2 en bijlage 7 en behoeven daarom hier geen nadere toelichting. De opzet van de regels is afgestemd op de woongebiedbestemmingen uit het bestemmingsplan Meerstad-Midden West. Omdat het gaat om een specifieke bestemming voor dit gebied is gekozen om een nieuw volgnummer (9) te geven aan de bestemming Woongebied. De volgnummers 1 tot en met 8 betreffen uitgewerkte woongebieden in andere delen van het bestemmingsplan en sluit daarmee aan op de andere vijf woongebiedbestemmingen.

De bestemmingsregeling voor het plangebied is relatief globaal van opzet, maar de belangrijkste ruimtelijke uitgangspunten zijn vertaald in de regels. Hieronder worden enkele belangrijke regels toegelicht.

Omwille van de flexibiliteit zijn geen bouwvlakken en woningaantallen opgenomen. In het plangebied zijn bij recht vrijstaande, geschakelde, twee-aaneengebouwde en rijenwoningen toegestaan. Via een aanduiding is (op basis van de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan) globaal bepaald waar welk type woning mag worden gebouwd. Ter plaatse van de voormalige boerderijvorm mogen grondgebonden wooneenheden in een schuurvorm worden gebouwd. Omdat de hoofdvorm van de betreffende boerderij gewaarborgd dient te worden is de bebouwing aangemerkt als beeldondersteunend.

De situering van de woningen op een perceel is in de bouwregels gerelateerd aan de ligging ten opzichte van de weg en de afstand tot perceelsgrenzen.

Aan huis verbonden beroepen (zie definitie 'aan-huis-verbonden beroep' in de regels) zijn bij recht toegestaan. Andere bedrijven aan huis (zoals een kapper of een fietsenmaker) zijn niet rechtstreeks toegestaan. In verband met de mogelijkheid van overlast vragen dergelijke vormen van bedrijvigheid om een nadere afweging. Met een omgevingsvergunning van het college van burgemeester en wethouders kunnen deze vormen van bedrijvigheid wel worden toegestaan als aan een aantal voorwaarden is voldaan.

De nadere eisen-regeling in deze bestemming is bedoeld voor het aanpassen van bouwplannen voor een goede afstemming op de omgeving of om variatie in het

bebouwing- en/of straatbeeld te scheppen. De regeling dient ter aanvulling op de globale opzet. De stedenbouwkundige opzet en de gewenste beeldkwaliteit spelen hierbij een leidende rol.

Waarde - Groen lint (dubbelbestemming)

Langs de Hoofdweg is een bebouwingslint aanwezig dat mede waardevol is door de groenstructuur (laanbeplanting) hierlangs. Voor die percelen waarop deze groenstructuur in het plangebied aanwezig is, is de dubbelbestemming Waarde - Groene linten gelegd. Deze bestemming zorgt voor het zo veel mogelijk behouden van de structuur van het groene lint door bijvoorbeeld het verwijderen van groenstructuren niet zonder meer toe te staan.

Waterstaat - Waterkering (dubbelbestemming)

De zone langs de Hoofdweg heeft een waterkerende functie. Dit is een regionale waterkeringen die bestemd is als Waterstaat - Waterkering. Deze bestemming geeft namelijk een beschermende regeling, waarmee de waterkering optimaal kan functioneren. De bestemming voorkomt onder meer dat in deze zone gebouwd kan worden.

Waarde - Archeologie - 1 (dubbelbestemming)

Conform het geldende bestemmingsplan wordt de archeologische dubbelbestemming plus aanduiding 'archeologische waarden' ook in dit uitwerkingsplan opgenomen. Dit betreft de archeologische verwachtingszone in de noordkant van het plangebied. Onderzoek is nodig bij ingrepen met een oppervlakte groter dan 50 m^2 en een diepte dieper dan 1,50 meter beneden maaiveld.

Geluidszone - weg 1 en 2 (algemene aanduidingsregels)

De geluidszone van de weg is vastgelegd op de verbeelding van het plan. Het gaat om de 53 en de 58 dB contour.

Hoofdstuk 4 Toets aan wet- en regelgeving

In dit hoofdstuk wordt aandacht gegeven aan milieueisen en andere ruimtelijk relevante wet- en regelgeving. Voor de uitwerking hiervan is aangesloten bij het bestemmingsplan "Meerstad-Midden West". Waar nodig vindt voor het plangebied een nadere uitwerking plaats.

4.1 Milieueffectrapportage

4.1.1 Mer-plicht

In de Wet milieubeheer en het bijbehorende Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is wettelijk geregeld voor welke projecten en besluiten een vorm van m.e.r.-verplichting geldt. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen activiteiten, waarvoor altijd een m.e.r.-procedure moet worden doorlopen (m.e.r.-plicht) en activiteiten waarvoor het bevoegd gezag nader moet beoordelen of een m.e.r.-procedure al dan niet nodig is (m.e.r.-beoordelingsplicht). In de bijlagen C en D van het Besluit milieueffectrapportage is aangegeven voor welk type activiteiten een planm.e.r.-, projectm.e.r.- of m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen en in het kader van welk besluit deze verplichting geldt.

Het actualisatieplan voor Meerstad-Midden West was een ruimtelijk plan dat de volgende activiteiten uit bijlage D bij het Besluit milieueffectrapportage (opnieuw) mogelijk maakt:

- stedelijk ontwikkelingsproject van meer dan 100 ha c.q. de bouw van meer dan 2.000 woningen (categorie D11.2); deels zal het actualisatieplan ook uitgewerkte bestemmingen bevatten, dus voor deze categorie is er sprake van een plan-m.e.r.-plicht en een project-m.e.r.-plicht;
- winning oppervlaktedelfstoffen van meer dan 12,5 ha (alleen plan-m.e.r.-plicht).

Gelet hierop gold voor het actualisatieplan de verplichting een plan-m.e.r. en een project-m.e.r. te doorlopen. Deze beide procedures zijn gecombineerd in één m.e.r.-studie.

Sinds 7 juli 2017 zijn de drempelwaarden hiervoor niet meer bepalend voor een mer-plicht. Voor elk project dat in kolom 1 staat (in casu een stedelijk ontwikkelingsproject) en waarvoor een besluit noodzakelijk is uit kolom 4 moet het bevoegd gezag beoordelen of er een mer gemaakt moet worden. Dit moet aan de hand van de criteria in bijlage III van de Europese mer richtlijn: kenmerken van het project, plaats van het project en de kenmerken van het potentiële effect. Dit is de zogeheten vormvrije mer-beoordeling. In het plangebied worden woningen mogelijk gemaakt en daarom is in principe op basis daarvan een vormvrije mer-beoordeling nodig. Dit is echter niet aan de orde omdat voor het moederplan Meerstad-Midden West al een MER is uitgevoerd.

4.1.2 Uitkomsten van het MER

Voor elk milieuaspect is een beschrijving van de referentiesituatie opgenomen en een effectbeschrijving voor het planvoornemen (bestemmingsplan Meerstad-Midden West), maar ook een doorkijk naar de toekomstige situatie als de overige delen van Meerstad-Midden worden ontwikkeld en een doorkijk naar de eindsituatie Meerstad Totaal, waarin heel Meerstad is gerealiseerd. Uit het MER en de onderliggende onderzoeken blijkt dat de milieueffecten van het planvoornemen voornamelijk variëren van licht negatief en neutraal tot licht positief. Dit zijn ook te verwachten effecten van een groot woningbouw project in een nog relatief leeg gebied. De effecten van het verkeer zijn reeds goed gemitigeerd in het planvoornemen op grond van de eerder

uitgevoerde MER-studies. Doordat deze maatregelen nu als vast onderdeel in de planvorming zijn opgenomen en het woningbouwprogramma lager uitvalt, vallen de milieueffecten ook minder negatief uit dan in eerdere MER-en. Er zijn geen ingrijpende mitigerende of compenserende maatregelen nodig.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Bij nieuwe woningen is het van belang dat in de omgeving aanwezige bedrijven en installaties geen hinder opleveren en vice versa. De door VNG uitgegeven publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009) geeft indicatieve afstanden voor de hinderzones rond bedrijven en installaties.

Rondom het plangebied is hoofdzakelijk sprake van de functie wonen. Hier liggen voornamelijk woonbuurten. Ten oosten van het plangebied is een delfstoffenexploitatiegebied bestemd, waarin sprake is van bedrijfsmatige opsporing, winning, behandeling en transport van delfstoffen (NAM-observatiepunt). Het gaat hierbij om een bedrijf dat vergelijkbaar is met een categorie 2 met een richtafstand van 30 meter. De kortste afstand tussen de grens van deze locatie en het plangebied is ruim 500 meter. Deze bedrijfsmatige activiteit levert daarom geen hinder op voor de nieuw te bouwen woningen en de nieuwbouw geeft ook geen beperkingen voor de bedrijfsmatige activiteiten.

4.3 Bodem

De milieuhygiënische bodemkwaliteit moet passen bij het toekomstige gebruik van de bodem. Belangrijk is dat de bodemkwaliteit geen onaanvaardbare risico's oplevert voor de toekomstige bewoners. Bovendien mag door menselijk handelen de bodemkwaliteit niet verslechteren (zorgplicht).

4.3.1 Bodemkwaliteit plangebied

Voor het verkrijgen van een indicatie van de huidige bodemkwaliteit is de Bodeminformatiekaart van de provincie en gemeente geraadpleegd. Hieruit blijkt dat het plangebied voorheen in gebruik was als landbouwgrond. Een verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd voor de toekomstige woonfunctie van de gronden. Deze geeft geen aanleiding tot vervolgonderzoek. Naar aanleiding hiervan is Meeroevers bouwrijp gemaakt.

4.3.2 Bodemtoets

Wanneer een initiatiefnemer concrete plannen heeft, kan de gemeente een bodemtoets uitvoeren. Voor diverse activiteiten moeten initiatiefnemers bij de gemeente nagaan of een actueel bodemonderzoek moet worden ingediend of niet en of een melding of vergunning nodig is. Onder meer de nieuwbouw van woningen valt hieronder. Uit de bodemtoets komt naar voren of er voldoende informatie beschikbaar is om te kunnen veronderstellen dat de aanwezige kwaliteit van de bodem voldoet aan de gestelde normen voor die plannen. Wanneer nodig, wordt informatie over de te nemen stappen gegeven. Deze bodemtoets wordt ingediend met de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor onder meer de bouw van de woningen.

4.4 Water

Water is steeds meer een bepalend aspect in de ruimtelijke ordening. Daarbij zijn de waterkwaliteit en -kwantiteit van belang. In het kader van het aspect water zijn voor het bestemmingsplan Meerstad-Midden West het grondwater, het oppervlaktewater en de

waterkwaliteit beoordeeld. In het daarbij opgenomen MER is beschreven welke (extra) maatregelen zijn genomen om te borgen dat de realisatie van Meerstad-Midden West geen negatieve gevolgen heeft voor de waterhuishouding van de omliggende gebieden.

Het watersysteem wordt daarnaast duurzaam en robuust. Bij voorkeur wordt afgewaterd via bodempassage in de berm naar open water. Anders vindt afwatering plaats via een infiltratievoorziening met bodempassage naar een IT riool en als dat niet mogelijk is via een molgoot met kolken naar een IT riool of open water. Hemelwater van daken en wegen wordt waar mogelijk via genoemde systemen rechtstreeks op het open water geloosd. In de binnenstraten wordt middels molgoten aan beide kanten van de weg afgewaterd naar een IT riool dat afwatert op het open water van de kwelsloot, meer of watergang door de wijk. Om het water bij extreme situaties af te kunnen voeren worden waar wadi's toegepast worden z.g.n. "slok-op putten" geplaatst (overloopkolken) die er voor zorgen dat bij extreme regenval het water in de in de verlaagde berm niet te hoog komt te staan.

4.5 Natuur

Bij het aspect natuur wordt gekeken naar beschermde gebieden en beschermde soorten. Beide vallen onder de Wet Natuurbescherming.

4.5.1 Beschermde gebieden

In en in de directe omgeving van het plangebied is geen sprake van gebieden die vallen onder Natura 2000 of het Natuurnetwerk Nederland. De afstand van Meerstad-Midden West tot de dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied, Het Zuidlaardermeer, is 4 kilometer. Vanaf het plangebied is deze afstand nog groter. Daarnaast blijkt uit het MER voor Meerstad-Midden West dat de ontwikkeling van de wijk voor deze gebieden geen negatieve effecten geeft. Gezien de aard en omvang van het plangebied geldt deze conclusie hier ook voor.

Het Natura 2000-gebied het Leekstermeergebied is niet gevoelig voor stikstofdepositie. Het dichtstbijzijnde stikstof gevoelige gebied is de (kop van de) Drentse Aa. Significante negatieve effecten op beschermde gebieden kunnen derhalve worden uitgesloten. Dit is tevens bevestigd middels het uitvoeren van een stikstofberekening (zie bijlage 2) met het rekenprogramma Aerius. Uit de berekeningen blijkt dat de toename van de stikstofdepositie op de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden niet boven 0,00 mol N/ha/jaar uit komt.

4.5.2 Beschermde soorten

De effecten van Meerstad op mogelijk aanwezige beschermde soorten is onderzocht in het planMER voor Meerstad-Midden West. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling op enkele soorten effecten heeft. Herinrichting van het gebied leidt tot het verlies van leefgebied van verschillende soorten amfibieën waaronder de zwaar beschermde heikikker. Hiervoor zijn veel maatregelen getroffen waaronder het inrichten van compensatiegebieden ten oosten van Meerstad, het inrichten van een natuurlijke groenzone in Meerstad en jaarlijkse monitoring van deze gebieden. Bovendien is voor de aanwezige Heikikker al eerder een ontheffing verkregen, die is verlengd tot augustus 2021 (FF/75C/2012/0330).

Voor de overige aanwezige soorten bestaat geen noodzaak tot het aanvragen van ontheffingen in het kader van de wet. Wel blijft voor alle soorten de algemene zorgplicht gelden. Bij verstoring van dieren tijdens de werkzaamheden moeten deze daarom de gelegenheid krijgen te vluchten naar een nieuwe leefomgeving.

Voor de vogels die zijn aangetroffen geldt dat de nesten buiten het broedseizoen niet van belang zijn voor de instandhouding van de soort. Wanneer bij de werkzaamheden eventueel aanwezige nesten worden ontzien, is het dan ook niet nodig ontheffing aan te vragen.

4.6 Archeologie en cultuurhistorie

4.6.1 Archeologie

Bij ontwikkelingen is het van belang de mogelijk in de bodem aanwezige archeologische waarden in beeld te brengen. Mogelijk worden de aanwezige waarden door de geplande realisatie van de woningen aangetast.

In de woongebieden van Meeroevers is de ondergrond 1,2 meter opgehoogd. Deze is grotendeels vrij van archeologische verplichtingen, omdat in deze opgebrachte grond geen archeologische waarden worden verwacht. Voor een paar kleine deelgebieden in Meeroevers geldt dat wanneer de werkzaamheden de natuurlijke bodemopbouw bereiken (bijvoorbeeld bij de aanleg van een diepe kelder of een zwembad) de archeologische waarde van kracht is en daarmee de onderzoeksplicht die daar al dan niet aan hangt. In het plangebied is voor een gedeelte van de gronden de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1 met daarbij de aanduiding 'archeologische waarden' van toepassing. Hier geldt een onderzoeksplicht bij ingrepen groter dan 50 m^2 en dieper dan 1,5 meter. Voor de realisatie van de woningen worden de gronden opgehoogd, waardoor een diept van 1,5 meter niet wordt bereikt. Archeologisch onderzoek wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

4.6.2 Cultuurhistorie

In Meerstad is vooral de landschappelijke structuur bepalend voor de cultuurhistorische waarden. Door de realisatie van Meerstad - met daarin Meeroevers - is erkend dat de landschappelijke structuur gaat veranderen en wordt een nieuwe landschappelijke structuur gerealiseerd. Deze geeft het landschap een nieuwe waarde. Vlek 13 in Meeroevers is gesitueerd tussen het lint van de Hoofdweg en de Kwelvaart. De locatie ligt ingepast tussen de bestaande percelen van het lint aan de Hoofdweg en valt daarmee binnen de ruimtelijke invloedssfeer van het lint. De Hoofdweg is een karakteristiek en cultuurhistorisch waardevol lint. Het was ooit de ontginningsbasis waaruit het hele gebied ontgonnen is. Om die reden dient de nieuwe bebouwing zorgvuldig te worden ingepast binnen de bestaande ruimte context van het lint aan de Hoofdweg. Het gebied wordt als geheel bijzonder hoog gewaardeerd vanwege de ruimtelijke, groene kwaliteiten langs het lint. Derhalve wordt dit gedeelte van het plangebied bestemd met de bestemming Groen.

Cultuurhistorische en stedenbouwkundige onderbouwing bij sloop-nieuwbouw karakteristiek object Hoofdweg 211

De gemeente Groningen heeft een bestemmingsplan Gebouwd Erfgoed in voorbereiding. De boerderij Hoofdweg 211 welke onderdeel uitmaakt van de woningbouwontwikkeling Meeroevers vlek 13, is hierin aangeduid als karakteristiek object. Gebleken is dat de hoofdvorm bewaard dient te worden, waardoor de aanduiding beeldondersteunend in het bestemmingsplan wordt opgenomen. In artikel 2.9.1. van de Omgevingsverordening provincie Groningen is opgenomen dat een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op het aardbevingsgebied regels stelt ter bescherming van de hoofdvorm van de karakteristieke en beeldbepalende gebouwen. De gemeente Groningen behoort tot het aardbevingsgebied op grond van de Omgevingsverordening.

In het plan Meeroevers vlek 13 is sloop en nieuwbouw van de boerderij voorzien. Dit leidt tot toevoeging van 12 woningen aan het woningbouwprogramma van de gemeente Groningen. De boerderij wordt herbouwd, nagenoeg op dezelfde plek, waarbij de goot wordt verhoogd teneinde hier de ingangen naar de woningen te kunnen maken. Er is gekozen voor een herinterpretatie van de boerderij aan de hand van de karakteristieken die herkenbaar zijn.

In bijlage 8 van deze toelichting is een cultuurhistorische, stedenbouwkundige en financiële onderbouwing opgenomen bij de voorgenomen sloop en nieuwbouw van de boerderij. Conclusie is dat vanuit bruikbaarheid het handhaven van de huidige gootlijn niet haalbaar is. Constructief gezien is de stramienverdeling van de huidige spanten niet passend en spelen daarnaast de energetische en bouwfysische eigenschappen van het huidige volume een grote rol voor de haalbaarheid van een herontwikkelingsscenario. Deze factoren zijn meegenomen in een financiële analyse om te komen tot een keuze van herontwikkeling van het bestaande volume tegenover een sloop – nieuwbouw scenario. Om af te stemmen op de huidige maatstaven van wonen, comfort en energetische uitgangspunten, waaronder de ruimtelijke eisen, isoleren, ventileren en gasloos bouwen, zullen zowel vloeren als gevels als daken (nagenoeg) niet herbruikbaar zijn. Een herontwikkeling in het bestaande volume wordt economisch gezien dan ook onhaalbaar geacht. Voor het project als geheel is mede op basis hiervan ingezet op een sloop-nieuwbouw scenario in een verantwoorde stedenbouwkundige setting en architectuur die recht doet aan de lintbebouwing aan de Hoofdweg.

4.7 Verkeer en parkeren

Met de realisatie van Meerstad is een nieuwe verkeersstructuur in de omgeving gerealiseerd. Hierbij is in eerste instantie een hoofdwegennetwerk aangelegd die alle woonbuurten van Meerstad met onder meer de N7, N46 en N360 verbindt.

Vanuit het hoofdwegennetwerk van Meerstad worden in de verschillende woonbuurten woonstraten (erfontsluitingswegen, 30 km-wegen) aangelegd. De hoofdstructuur van deze straten is gebaseerd op de stedenbouwkundige opzet voor Meerstad. Bij deze wegen worden ook groenstructuren en parkeervoorzieningen aangelegd wanneer dit nodig is. De inrichting zelf wordt afgestemd op de aangrenzende woonbuurten van Meeroevers.

Bij het parkeren voor de woningen is het uitgangspunt dat dit op eigen terrein plaatsvindt. De ruimtelijke opzet van de percelen is dusdanig dat hiervoor voldoende ruimte gereserveerd is. Voor bezoekers wordt, waar nodig, in de openbare ruimte parkeergelegenheid aangelegd. De bestemmingen die voor de woonpercelen en de openbare ruimte opgenomen zijn geven hiervoor mogelijkheden.

4.8 Geluid

Bij de realisatie van woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen de (vaste) zone langs een weg moeten de wettelijke grenswaarden in acht worden genomen. Ook bij de aanleg van nieuwe wegen geldt een voorkeursgrenswaarde van Lden = 48 dB. Een onderzoek naar mogelijke bron- en/of overdrachtsmaatregelen is nodig wanneer deze voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Zijn maatregelen niet mogelijk, dan kunnen Burgemeester en Wethouders ontheffing van de voorkeursgrenswaarde verlenen. Hierbij kan voor een woning in binnenstedelijk gebied een hogere waarde van ten hoogste 63 dB worden vastgesteld en bij woningen in buitenstedelijk gebied een hogere waarde van ten hoogste 53 dB. Als er een hogere

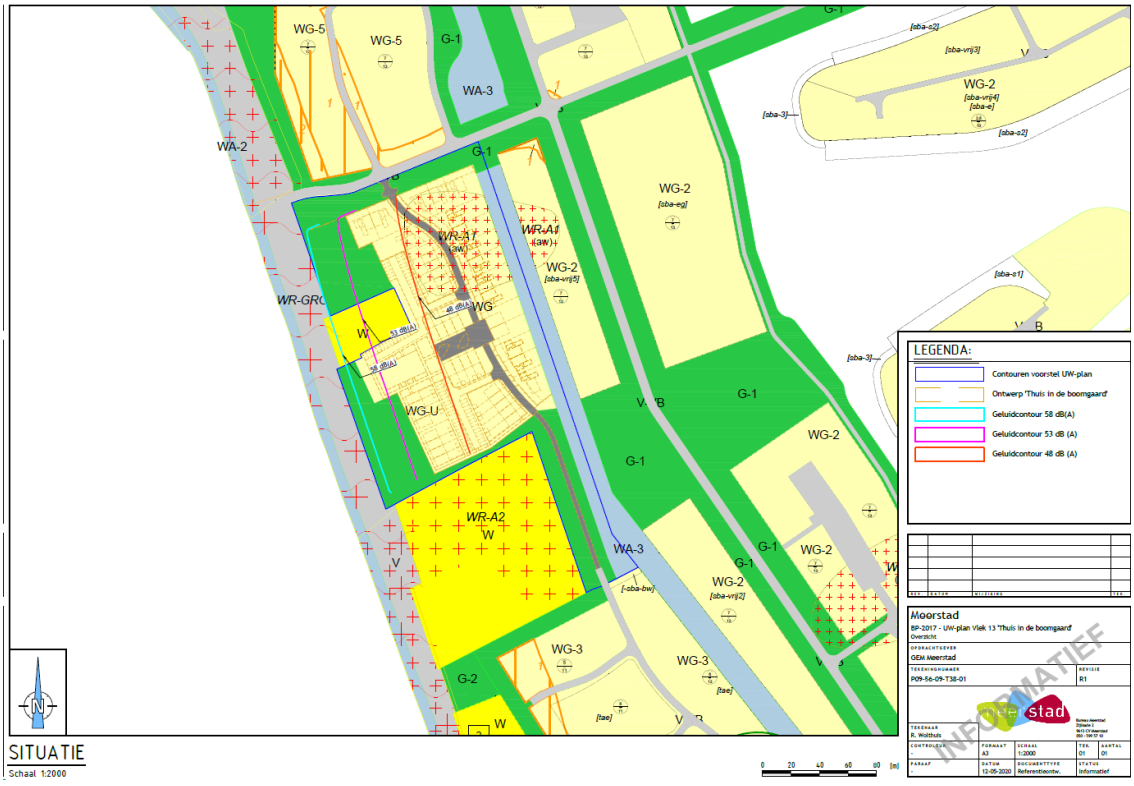
geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaai toelaatbaar is, moet aandacht worden besteedt aan de geluidswering van de gevels.

Het maximale niveau van 63 dB voor de geluidsbelasting in stedelijk gebied is in Meerstad vanwege de gewenste leefomgevingskwaliteit niet wenselijk. In 2007 is een geluidsniveau geaccepteerd van 53 dB. Om nabij ontsluitingswegen meer bouwmogelijkheden te creëren is in 2015 een partiële herziening van het bestemmingsplan Meerstad-Midden West vastgesteld. Hierin zijn de uitwerkingsregels aangepast op een maximale grenswaarde voor geluid voor nieuw te bouwen woningen van 58 dB.

Het plangebied ligt binnen de zone van de Hoofdweg, welke een geluidzone heeft van 250 meter. De hoofdweg is een ontsluitingsweg. In onderstaande figuur is een uitsnede van de geluidscontouren binnen het plangebied weergeven. Een gedeelte van het plangebied valt binnen een zone waarvan de geluidsbelasting hoger dan de maximale grenswaarde van 53 dB is. Hierbinnen worden geen woningen gebouwd.

De maximaal toelaatbare geluidbelasting bij nieuwe geluidgevoelige bestemmingen bij de Hoofdweg bedraagt 58 dB. Voor de woningen die in de zone tussen de 48 dB contour en de 58 dB zijn gelegen, dient een hogere grenswaarden door het bevoegd gezag te worden vastgesteld.

In het kader van het uitwerkingsplan wordt voor wegverkeerslawaai een procedure hogere grenswaarden gevoerd. De vaststelling van de hogere grenswaarden wegverkeerslawaai is gezamenlijk met de vaststelling van het uitwerkingsplan gepubliceerd. Het besluit is als bijlage 3 toegevoegd. In het plan worden geen woningen mogelijk gemaakt in de zone tussen de 53 en 58 dB.



4.9 Luchtkwaliteit

De Wet milieubeheer geeft aan dat voor een ruimtelijk plan zorgvuldig moet worden gekeken naar de luchtkwaliteit en dat de normstelling, zoals deze is opgenomen in de Wet milieubeheer, in acht moet worden genomen. In het kader van het bestemmingsplan Meerstad-Midden West en daarbij horende MER is door Rho adviseurs voor leefruimte, in het kader van bestemmingsplan Meerstad-Midden West, een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd.

Uit de resultaten van dit onderzoek blijkt dat de normen voor luchtkwaliteit in geen enkel geval overschreden worden. De ontwikkeling in het plangebied betreft bovendien maximaal 56 woningen. Individueel beschouwd valt deze ontwikkeling daarmee binnen de regeling Niet in betekenende mate (luchtkwaliteitseisen). Dit betekent dat de ontwikkeling dusdanig klein van omvang is dat deze niet bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

4.10 Externe veiligheid

Risicovolle inrichtingen, transportroutes en buisleidingen kunnen invloed hebben op de mogelijkheden voor de nieuwbouw van woningen (kwetsbare objecten). Rondom Meerstad zijn wel risicovolle inrichtingen, transportroutes en buisleidingen aanwezig. De Veiligheidsregio Groningen heeft aangegeven dat het advies van het bestemmingsplan Meerstad- Midden West ook van toepassing is op onderhavig plangebied. Voor een verantwoording van het groepsrisico wordt derhalve verwezen naar dat bestemmingsplan. Met de voorgenomen ontwikkeling gaat namelijk de doorgaande weg over in een fietspad. Er wordt in het plan aangegeven dat de mogelijkheid voor het doorrijden voor voertuigen met fysieke maatregelen voorkomen dient te worden. In het advies uit 2016 wordt aangegeven dat een plangebied tweezijdig bereikbaar dient te zijn en te voldoen aan een aantal criteria. Omdat het plangebied een eenzijdige ontsluiting voor voertuigen betreft, dient het fietspad geschikt gemaakt te worden voor een tweezijdige ontsluiting en te voldoen aan de gestelde criteria in het advies uit 2016. Met de concrete uitwerking van onderhavig plan blijft het fietspad toegankelijk voor hulpdiensten.

Vanuit de Omgevingsdienst is daarnaast ook een advies verstrekt. Zie hiervoor bijlage 4. De Omgevingsdienst Groningen heeft een externe veiligheidsonderzoek uitgevoerd ten behoeve van woningbouwplan Vlek 13, Meeroevers in de gemeente Groningen. Hiervoor is het plaatsgebonden risico en het groepsrisico van risicovolle transportleidingen beoordeelt. De belangrijkste constateringen en te nemen maatregelen voor de verantwoording van het groepsrisico kunnen als volgt worden samengevat.

- Voor de risicovolle transportleiding N-508-50 deel 2 wordt nabij het plangebied geen PR 10-6 risicocontour berekend;
- Voor de risicovolle transportleiding N-508-50 deel 2 geldt een 100% letaliteitsgrens van 50 meter en een invloedsgebied (1% letaliteit) van 95 meter.

Groepsrisico

- Het berekende groepsrisico van de risicovolle transportleiding N-508-50 deel 2 is gelegen onder de oriëntatiewaarde;
- Het groepsrisico wijzigt niet door het vaststellen van onderhavig uitwerkingsplan.

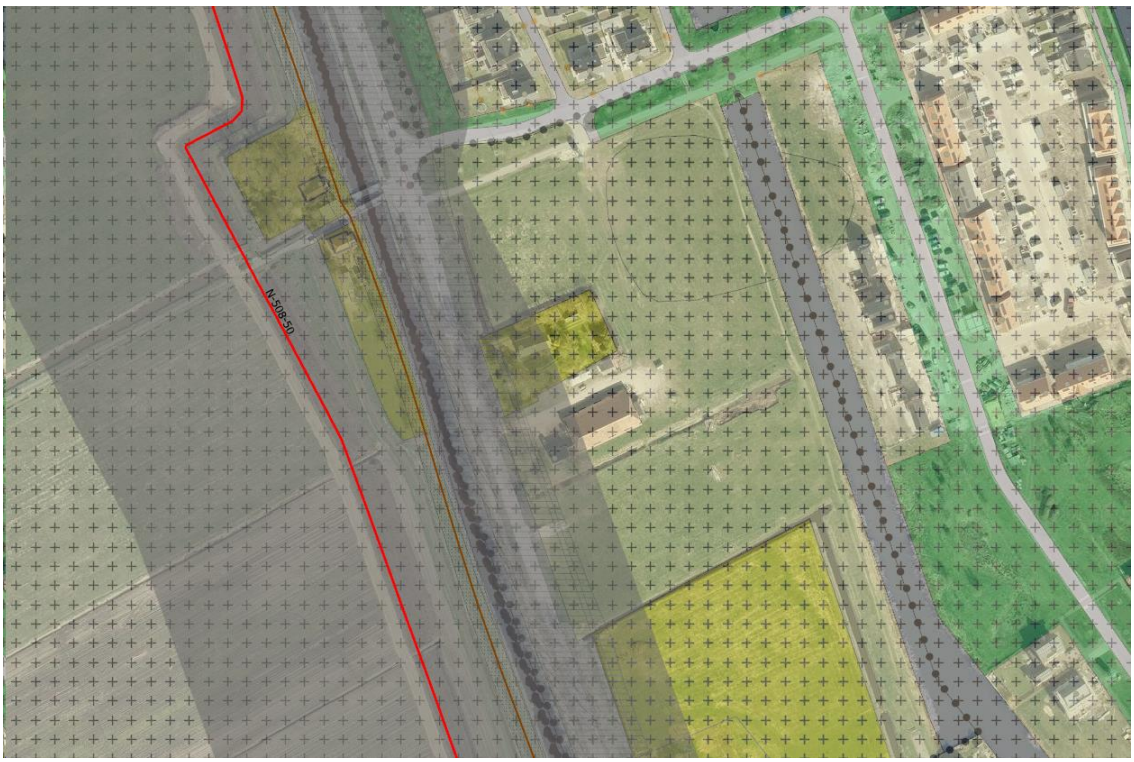
Advies Veiligheidsregio Groningen

Geadviseerd wordt om de geformuleerde bevindingen en adviezen op te nemen in de verantwoording van het groepsrisico. Ongeacht de inzet van de gemeente Groningen en

de hulpverleningsdiensten om de situatie zo veilig mogelijk te maken zal er altijd sprake zijn van een restrisico. Immers, de kans op een ongeval, hoe klein dan ook, blijft altijd aanwezig. Door, voor onderhavig plan, invulling te geven aan het advies van de Veiligheidsregio Groningen wordt getracht het restrisico zo klein mogelijk te maken.

Alles overwegende wordt geconcludeerd dat vanuit oogpunt van externe veiligheid het verantwoord is om de ruimtelijke motivering voor het plan vast te stellen. Het restrisico is in dit kader aanvaardbaar.

De volgende afbeelding geeft een fragment van de risicokaart ter plaatse van Meerstad-Midden West. De dikke rode lijn betreft een bestaande buisleiding.



Uitsnede risicokaart.nl

4.11 Kabels en leidingen

Bij de uitvoering van ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van elektriciteits- en communicatiekabels en nutsleidingen in de grond. Hier gelden beperkingen voor ingrepen in de bodem. Daarnaast zijn zones, bijvoorbeeld rondom hoogspanningsverbindingen, straalpaden en radarsystemen van belang. Deze vragen vaak om het beperken van gevoelige functies of van de hoogte van bouwwerken. Voor ruimtelijke plannen zijn alleen de hoofdleidingen van belang. De kleinere, lokale leidingen worden bij de uitvoering door middel van een Klic-melding in kaart gebracht.

In of nabij het plangebied lopen geen hoofdleidingen of -kabels die voorzien moeten worden van een planologische regeling.

Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid

De economische uitvoerbaarheid van een plan wordt aangetoond door de financiële haalbaarheid ervan en de wettelijke grondexploitatieregeling.

In de Wet ruimtelijke ordening is de exploitatieregeling opgenomen. Hierbij is aangegeven dat een gemeente de plankosten bij de realisatie van bouwplannen kan verhalen op derden. De exploitatieregeling is bij de realisatie van Meeroevers IIB vlek 13 van toepassing, omdat sprake is van de bouw van nieuwe woningen (bouwplan volgens het Besluit ruimtelijke ordening). Van de noodzaak van kostenverhaal is echter geen sprake. Middels een overeenkomst zijn de kosten van bouw- en woonrijp maken en de overige gemeentelijke kosten gedekt.

Hoofdstuk 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid van een plan kan onder meer worden aangetoond door op een goede manier de procedures te doorlopen. Op basis van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening wordt het bestemmingsplan Meerstad-Midden West uitgewerkt voor de realisatie van vlek 13 van Meeroevers.

Op de voorbereiding van de uitwerking is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. De omwonenden en buurtvereniging Meeroevers zijn geïnformeerd middels een informatiebrief met de mogelijkheid reactie te geven. Daarnaast zijn de provincie, waterschap en Gasunie gevraagd om een reactie. Provincie en Gasunie hebben in dit kader gereageerd. Hun overlegreacties zijn als bijlage 5 en 6 opgenomen in dit uitwerkingsplan. De opmerkingen van de provincie hadden betrekking op de cultuurhistorische waarde en de bescherming van de karakteristieke en beeldbepalende gebouwen. Voor het betreffende beeldbepalende pand is een bijbehorende regeling opgenomen. De opmerkingen van de Gasunie zijn verwerkt in het hoofdstuk externe veiligheid.

Het uitwerkingsplan heeft voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Hierop zijn 8 zienswijzen ingediend. Naar aanleiding hiervan zijn de regels onder Woongebied 9 gewijzigd ten aanzien van kleinschalige bedrijfsactiviteiten aan huis. Kleinschalige bedrijfsactiviteiten zoals genoemd in de staat van bedrijven zijn nu alleen mogelijk middels een afwijkingsregeling, niet bij recht. Voor de volledige beantwoording van de zienswijzen wordt verwezen naar de reactienota op de zienswijzen in bijlage 9.

Het college van B&W hebben het uitwerkingsplan overeenkomstig gewijzigd vastgesteld. Het collegebesluit wordt gepubliceerd en gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Hierop is beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State mogelijk. Het besluit treedt in principe in werking op de eerste dag na afloop van de beroepstermijn.

Bijlagen toelichting zie losse bijlage bij het uitwerkingsplan

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het uitwerkingsplan Meeroevers II/b vlek 13 met identificatienummer NL.IMRO.0014.UP011Meeroevers2b-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 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 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

1.8 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

1.9 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 beeldondersteunende gebouwen en objecten

beeldondersteunende gebouwen en objecten vormen een beeldondersteunende waarde in relatie tot karakteristieke gevelwanden of nabijgelegen/aanpalende monumenten of anderszins cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en objecten. Deze gebouwen en objecten dragen bij aan de ruimtelijk betekenis en identiteit van het gebied

1.13 bestaand bouwwerk

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

1.14 bestaand gebruik

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

1.15 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

1.16 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak

1.17 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming

1.18 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

1.19 bouwen

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

1.20 bouwgrens

de grens van een bouwvlak

1.21 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

1.22 bouwperceel

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

1.23 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel

1.24 bouwvlak

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

1.25 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

1.26 cultuurhistorische waarden

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarden, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt

1.27 dagrecreatie

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

1.28 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw of een overkapping

1.29 deskundige

a. de gemeentelijke monumentencommissie,
b. een onafhankelijke deskundige op het gebied van cultuurhistorie, of
c. een bij de gemeente werkzame deskundige op het gebied van cultuurhistorie die voldoet aan de kwaliteitscriteria uit de gemeentelijke Verordening kwaliteit vergunningverlening, toezicht en handhaving omgevingsrecht

1.30 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

1.31 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

1.32 gebouw

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

1.33 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

1.34 geluidsbelasting

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

1.35 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

1.36 gesloten oppervlakteverharding

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

1.37 gewone bouwwerken

bouwwerken, geen gebouw zijnde

1.38 gewoon onderhoud en herstel

activiteiten die gericht zijn op het behoud van een bouwwerk waarbij vormgeving, detaillering en profilering niet wijzigen

1.39 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.

1.40 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

1.41 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

1.42 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

1.43 kap

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

1.44 kleinschalige bedrijfsmatige activiteit

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

1.45 logies met ontbijt

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

1.46 maatvoeringsgrens

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

1.47 maatvoeringsvlak

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

1.48 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

1.49 NEN

door de Stichting Nederlands Normalisatie-instituut uitgegeven norm

1.50 onderbouw

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

1.51 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

1.52 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

1.53 overkapping

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

1.54 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

1.55 perceelsgrens

de bouwperceelgrens

1.56 platte afdekking

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

1.57 prostitutie

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

1.58 reclameobject

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

1.59 recreatief medegebruik

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

1.60 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

1.61 slopen

het afbreken of weghalen van gebouwen of onderdelen van gebouwen

1.62 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

1.63 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

1.64 verbeelding

de verbeelding van het uitwerkingsplan Meeroevers II/b vlek 13, met het identificatienummer NL.IMRO.0014.UP011Meeroevers2b-vg01

1.65 verblijfsrecreatie

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

1.66 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

1.67 voorerfgebied

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

1.68 voorgevel

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of indien een perceel met meerdere zijden aan de weg grenst de als zonodig door het college van B&W aan te wijzen gevel.

1.69 werk

een werk, geen bouwwerk zijnde

1.70 woning

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

1.71 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

1.72 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 Groen - 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen;
b. bermen en beplantingen;
c. recreatieve voorzieningen;
d. fiets- en voetpaden;
e. speelvoorzieningen;
f. ontsluitingswegen;
g. nutsvoorzieningen;
h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
i. parkeervoorzieningen;

met daarbij behorende additionele voorzieningen, zoals een tewaterlaatplaats voor boten.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemene bouwregels

Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend bouwwerken toegestaan ten behoeve van de in lid 3.1 genoemde doeleinden.

3.2.2 Gebouwen

Op deze gronden mogen uitsluitend gebouwen van openbaar nut, zoals abri's, telefooncellen, transformatorhuisjes, gasreduceerstations, verzamelcontainers voor flessen, oud papier en dergelijke en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes en bouwwerken tot een maximale inhoud van 200 m³ worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 5 meter.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de bouwhoogte van licht- en vlaggenmasten mag maximaal 10 meter bedragen;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 6 meter bedragen.

3.3 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:

- het gebruik van de gronden voor recreatief nachtverblijf.

Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woonstraten;
b. fiets- en voetpaden;
c. parkeervoorzieningen;
d. nutsvoorzieningen;
e. groenvoorzieningen;
f. speelvoorzieningen
g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
h. geluidwerende voorzieningen;

met de daarbij behorende additionele voorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen, verkeersvoorzieningen en geluidwerende voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemene bouwregels

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

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte maximaal 10 meter mag bedragen.

Artikel 5 Woongebied - 9

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied - 9' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woningen, al dan niet in combinatie met:
   1. aan-huis-verbonden beroepen;
   2. 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 stedenbouwkundige en landschappelijke samenhang van het aanzicht of de structuur van het dorp/stad of landschap, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - beeldondersteunend object';
c. wegen, fiets- en voetpaden;
d. groenvoorzieningen;
e. nutsvoorzieningen;
f. parkeervoorzieningen, met dien verstande dat bij vrijstaande en twee-aaneen gebouwde woningen ten minste twee opstelplaatsen voor auto's, niet zijnde garages, aanwezig dienen te zijn;
g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
h. additionele voorzieningen, waaronder speelvoorzieningen en bruggen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemene bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende algemene regels:

a. er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend bouwwerken toegestaan ten behoeve van de in lid 5.1 genoemde doeleinden;
b. ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' wordt de voorgevel van een hoofdgebouw gericht op deze lijn;
c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - vrijstaand en halfvrijstaand' mogen hoofdgebouwen uitsluitend vrijstaand en twee-aaneen worden gebouwd.
d. de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw zijn maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte, met dien verstande ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - beeldondersteunend object' tevens de hoofdvorm (silhouet, contour) en de positie van het bestaande hoofdgebouw wordt gehandhaafd.
e. de hoofdgebouwen worden gebouwd met een kap;
f. voor gebouwen en overkappingen gelden de in het schema vermelde maten en percentages. Als een tabelvak leeg is, is de betreffende regel niet van toepassing.

Bouwregel	**Maximum bebouwingspercentage (%)**	**Maximum oppervlakte hoofdgebouw (m^2)**	**Minimale afstand tot de perceelgrens (m)**		
Woningtype			voorste perceelgrens	zijdelingse perceelgrens	achterste perceelgrens
Vrijstaand	30	200	5	2	2
Twee-aaneen	45	150	5	2 *	2
Rijwoning	55	100	3	2 *	2

* minimale afstand tot de zijdelingse perceelgrens niet van toepassing op aan een ander hoofdgebouw aangebouwde zijgevel.

g. in afwijking van het bepaalde onder f met betrekking tot de afstand tot de zijdelingse perceelgrens van vrijstaande en twee-aaneen gebouwde woningen mogen erkers aan de niet aangebouwde zijde van een hoofdgebouw worden gebouwd, met dien verstande dat:
   1. een 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;
h. in afwijking van het bepaalde onder f geldt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende situering hoofdgebouw' dat een hoofdgebouw:
   1. 3 meter achter de voorste perceelgrens dan wel in de voorste perceelgrens worden gebouwd;
   2. 3 meter vanaf de zijdelingse perceelsgrens dan wel op de zijdelingse perceelgrens wordt gebouwd.

5.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

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

a. voor gebouwen en overkappingen gelden de in het schema vermelde maten. Als een tabelvak leeg is is de betreffende regel niet van toepassing.

Type gebouw	Maximum oppervlakte (m^2)	Maximum goothoogte (m)	Maximum bouwhoogte (m)	Afstand achter de voorgevel van een hoofdgebouw en het verlengde daarvan (m)
Aan-, uit- en bijbouwen	100	3,5, goothoogte aanbouw is maximaal de bouwhoogte van de begane grondverdieping van het hoofdgebouw + 0,2 meter	6, bouwhoogte aanbouw is maximaal de bouwhoogte van het hoofdgebouw en bouwhoogte aan- en uitbouw die twee vrijstaande woonhuizen verbinden is maximaal de goothoogte	5
Overkappingen	100		3,5	0

b. in afwijking van het gestelde in lid 5.2.1 onder d mogen bijgebouwen tot op de achterste en/of zijdelingse perceelgrens worden gebouwd;
c. in afwijking van het gestelde onder a is de bouwhoogte binnen 3 meter van de erfgrens maximaal 3 meter, met dien verstande dat deze vanaf de erfgrens mag worden verhoogd in een rechte lijn naar maximaal 6 meter op een afstand van minimaal 3 meter uit de perceelgrens.

5.2.3 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. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is maximaal 5 meter.

5.3 Nadere eisen

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

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

5.4 Afwijken van de bouwregels

5.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

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

a. lid 5.2.1 onder d voor het vergroten van de goothoogte van hoofdgebouwen tot een maximale goothoogte van 11,00 meter;
b. lid 5.2.1 onder d en toestaan dat de hoofdvorm (silhouet, contour) en de positie van het hoodfgebouw wordt gewijzigd, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de beeldondersteunende kwaliteit van het object, waarbij de verbouwingen of de nieuwbouw in ieder geval moeten passen bij de ruimtelijke betekenis en identiteit van het gebied;
c. lid 5.2.1 onder c voor de bouw van twee-aaneen of in rijen gebouwde woningen;
d. lid 5.2.1 onder d en e voor het geheel of gedeeltelijk bouwen zonder kap tot een maximale bouwhoogte van 11 meter;
e. lid 5.2.1 onder d voor het geheel of gedeeltelijk bouwen met kap tot een maximale bouwhoogte van 16 meter;
f. lid 5.2.1 onder f voor de situering van vrijstaande en twee-aaneengebouwde woningen tot 3 meter vanaf de voorste perceelgrens;
g. lid 5.2.1 onder f voor de bouw van hoofdgebouwen tot ten hoogste 300 m², mits het bebouwingspercentage genoemd in lid 5.2.1 onder f niet wordt overschreden;
h. lid 5.2.1 onder f voor de bouw van rijwoningen tot minder dan 2 meter tot de zijdelingse perceelgrens;
i. lid 5.2.2 onder a voor de bouw van aan- en uitbouwen of bijgebouwen tot maximaal 150 m², mits het bebouwingspercentage genoemd in lid 5.2.1 onder f niet wordt overschreden en de oppervlakte niet meer bedraagt dan de oppervlakte van het hoofdgebouw;
j. lid 5.2.2 onder a voor het bouwen van aan- en uit- of bijgebouwen op een afstand van minder dan 5 meter achter de voorgevel van een hoofdgebouw (of het verlengde daarvan).
k. lid 5.2.2 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.

5.4.2 Voorwaarden voor afwijking

Afwijken van de regels met toepassing van lid 5.4.1 is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. het straat- en bebouwingsbeeld, waarbij de uitgangspunten uit het Beeldkwaliteitsplan Meeroevers Vlek 13, zoals opgenomen in bijlage 7 van de toelichting in acht worden genomen;
b. de woonsituatie;
c. de verkeersveiligheid;
d. de sociale veiligheid;
e. de milieusituatie;
f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

5.5 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 5.1 is toegestaan.

5.6 Afwijken van de gebruiksregels

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

a. lid 5.5 onder c voor het gebruik van vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van een aan huis verbonden beroep tot een maximum van 70 m².
b. lid 5.5 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.

5.7 Omgevingsvergunning voor het slopen van gebouwen en andere bouwwerken

5.7.1 Sloopverbod zonder vergunning

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - beeldondersteunend object' mogen objecten en delen van objecten, niet worden gesloopt zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning.

5.7.2 Voorwaarden vergunningverlening

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 5.7.1 voor het slopen van (delen van) objecten ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - beeldondersteunend object' wordt slechts verleend indien:

a. sprake is van een algemeen ruimtelijk belang waarvoor (delen van) het object redelijkerwijs moet wijken; of,
b. de beeldondersteunende kwaliteit van het object niet langer aanwezig is en alleen met ingrijpende wijzigingen aan het object kan worden hersteld; of,
c. het delen van een object betreffen die op zichzelf niet als beeldondersteunend zijn aan te merken en door sloop van deze delen geen onevenredige aantasting van de beeldondersteunende hoofdvorm plaatsvindt: of,
d. het delen van een object betreffen die weliswaar als beeldondersteunend zijn aan te merken, maar deze delen worden vervangen door gelijkwaardige beeldondersteunende delen.

5.7.3 Uitzondering

Het gestelde onder 5.7.1 is niet van toepassing op:

a. gewoon onderhoud en herstel;
b. inpandige delen van een object;

c. het uitvoeren van destructief onderzoek;
d. een gebouw waarvoor reeds een sloopvergunning voor het slopen van het volledige object is verleend;
e. de noodzakelijke sloop van objecten ter voorkoming van instortingsgevaar in geval er sprake is van een acute bedreiging van veiligheid van personen of beschadiging van omliggende bebouwing of percelen en andere maatregelen het instortingsgevaar niet kunnen voorkomen.

5.8 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de aanduidingen 'specifieke vorm van waarde - beeldondersteunend object' wijzigen indien naar het oordeel van een deskundige voldoende duidelijk is dat:

a. een object niet of niet meer als karakteristiek en/of beeldondersteunend kan worden beschouwd;
b. een object als karakteristiek of beeldondersteunend dient te worden aangemerkt.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 1

6.1 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.

6.2 Bouwregels

a. Voor het bouwen van bouwwerken met een grotere oppervlakte dan 50 m^2 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 waaruit blijkt dat geen archeologische waarden aangetroffen zijn danwel dat geen archeologische waarden verwacht worden. 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.
b. In afwijking van het gestelde onder a geldt ter plaatse van de aanduiding 'archeologische waarden' een afwijkende diepte, namelijk 1,50 meter beneden maaiveld en zolang de natuurlijke bodem niet wordt bereikt,
c. Ter plaatse van de aanduiding 'archeologische waarden' is het slaan van heipalen toegestaan of met de aard hiervan samenhangende werkzaamheden.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2 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.

6.3.2 Voorwaarden voor afwijken

Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn om aan de in lid 6.3.1 genoemde vergunning voorwaarden te verbinden wordt een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg om advies gevraagd.

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

6.4.1 Vergunningplicht

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

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

6.4.2 Uitzondering van de vergunningplicht

Het in lid 6.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:

a. die het normale onderhoud betreffen;
b. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
c. tot een oppervlakte kleiner dan 50 m^2 en een diepte kleiner dan 0,30 meter beneden maaiveld;
d. tot een oppervlakte kleiner dan 50 m^2 en een diepte kleiner dan 1,50 meter beneden maaiveld, ter plaatse van de aanduiding 'archeologische waarden';
e. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

6.4.3 Voorwaarden voor vergunningverlening

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

a. de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld;
b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

6.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de bestemming 'Waarde - Archeologie 1' 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 7 Waarde - Groene linten

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Groene linten' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- de bescherming van de wegbeplanting.

7.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

7.2.1 Vergunningplicht

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op de gronden van toepassing zijnde bestemmingen een omgevingsvergunning vereist:

- het verwijderen van wegbeplanting.

7.2.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 7.2.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken 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.

7.2.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien:

a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bescherming van de wegbeplanting;
b. bij het verwijderen van wegbeplanting de noodzaak is aangetoond en herplant is gewaarborgd.

Artikel 8 Waterstaat - Waterkering

8.1 Bestemmingsomschrijving

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

8.2 Bouwregels

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

8.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.2 ten behoeve van de bouw van in de andere bestemming(en) genoemde bouwwerken geen gebouw zijnde, na voorafgaand overleg met de betreffende waterbeheerder en mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het veilig en doelmatig functioneren van de waterkering.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 Algemene bouwregels

9.1 Woningsplitsing

9.1.1 Splitsingsverbod

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

9.1.2 Afwijkingsbevoegdheid

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

a. lid 9.1.1 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 9.1.1 voor het splitsen van een zelfstandige woning ten behoeve van een meergeneratiewoning.

9.1.3 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in lid 9.1.2 is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

9.2 Parkeren

9.2.1 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.

9.2.2 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.2.1:

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.

9.2.3 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in lid 9.2.2 is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

9.2.4 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.

9.3 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 10 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 11 Algemene aanduidingsregels

11.1 geluidzone - weg 1

a. Voor een woning of geluidsgevoelig object ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - weg 1' is op de gevel een geluidsbelasting van 53 dB van toepassing vanwege het gemotoriseerd wegverkeer.
b. Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - weg 1' mogen geluidsgevoelige objecten pas in gebruik worden genomen als wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde dan wel een vastgestelde hogere grenswaarde.
c. Deze regels zijn niet van toepassing op bestaande geluidsgevoelige objecten of geluidsgevoelige objecten waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend.
d. Het bevoegd gezag is bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van sub a ten behoeve van een lagere geluidsbelasting op de gevel van een woning of geluidsgevoelig object indien hiervoor een nader akoestisch onderzoek heeft plaatsgevonden waaruit blijkt dat de waarde lager kan zijn.

11.2 geluidzone - weg 2

a. Voor een woning of geluidsgevoelig object ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - weg 2' is op de gevel een geluidsbelasting van 58 dB van toepassing vanwege het gemotoriseerd wegverkeer.
b. Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - weg 2' mogen geluidsgevoelige objecten pas in gebruik worden genomen als wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde dan wel een vastgestelde hogere grenswaarde.
c. Deze regels zijn niet van toepassing op bestaande geluidsgevoelige objecten of geluidsgevoelige objecten waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend.
d. Het bevoegd gezag is bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van sub a ten behoeve van een lagere geluidsbelasting op de gevel van een woning of geluidsgevoelig object indien hiervoor een nader akoestisch onderzoek heeft plaatsgevonden waaruit blijkt dat de waarde lager kan zijn.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

12.1 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;

12.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels met toepassing van lid 12.1 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 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het uitwerkingsplan Meeroevers II/b vlek 13.

Bijlagen regels

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten wonen-werken

SBI-code	SBI-code 2008	omschrijving	cat.
182	141	Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	2
221	581	Uitgeverijen (kantoren)	1
2222.6	18129	Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	2
2223	1814	Grafische afwerking	1
2223	1814	Binderijen	2
2224	1813	Grafische reproductie en zetten	2
2225	1814	Overige grafische activiteiten	2
223	182	Reproductiebedrijven opgenomen media	1
362	321	Fabricage van munten, sieraden e.d.	2
363	322	Muziekinstrumentenfabrieken	2
511	461	Handelsbemiddeling (kantoren)	1
527	952	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	1
61, 62	50, 51	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	1
6322, 6323	5222	Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	1
633	791	Reisorganisaties	1
634	5229	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-bureaus 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	

SBI-code	SBI-code 2008	omschrijving	cat.
921, 922	591, 592, 601, 602	Studio's (film, TV, radio, geluid)	2
9234	8552	Muziek- en balletscholen	2
9251, 9252	9101, 9102	Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	1
9302	9602	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	1
9305	9603	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	1

Verklaring gebruikte afkortingen

n.e.g. niet elders genoemd

Vaststellingsbesluit