

bestemmingsplan

Bestemmingsplan
Woonschepenhaven

versie ontwerp

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
Hoofdstuk 2 Beleidskader	9
Hoofdstuk 3 De ruimtelijk - functionele structuur	13
Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden / omgevingsaspecten	17
Hoofdstuk 5 Juridische toelichting	35
Hoofdstuk 6 Participatie, inspraak en overleg	45
Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid / exploitatie	47
Regels	49
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	51
Artikel 1 Begrippen	51
Artikel 2 Wijze van meten	56
Artikel 3 Uitmetingsverschillen	57
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	59
Artikel 4 Groen	59
Artikel 5 Maatschappelijk - Buurtcentrum	61
Artikel 6 Tuin	63
Artikel 7 Verkeer	64
Artikel 8 Water - Woonschepenhaven	65
Artikel 9 Wonen - Woonwagens	67
Artikel 10 Leiding - Riool	69
Artikel 11 Waarde - Archeologie 1	70
Artikel 12 Waterstaat - Waterkering	72
Hoofdstuk 3 Algemene regels	73
Artikel 13 Anti-dubbeltelregel	73
Artikel 14 Algemene aanduidingsregels	74
Artikel 15 Algemene bouwregels	75
Artikel 16 Algemene gebruiksregels	76
Artikel 17 Algemene afwijkingsregels	77
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	79
Artikel 18 Overgangsrecht	79
Artikel 19 Slotregel	80
Bijlagen bij de regels	81
Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten wonen-werken	83

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

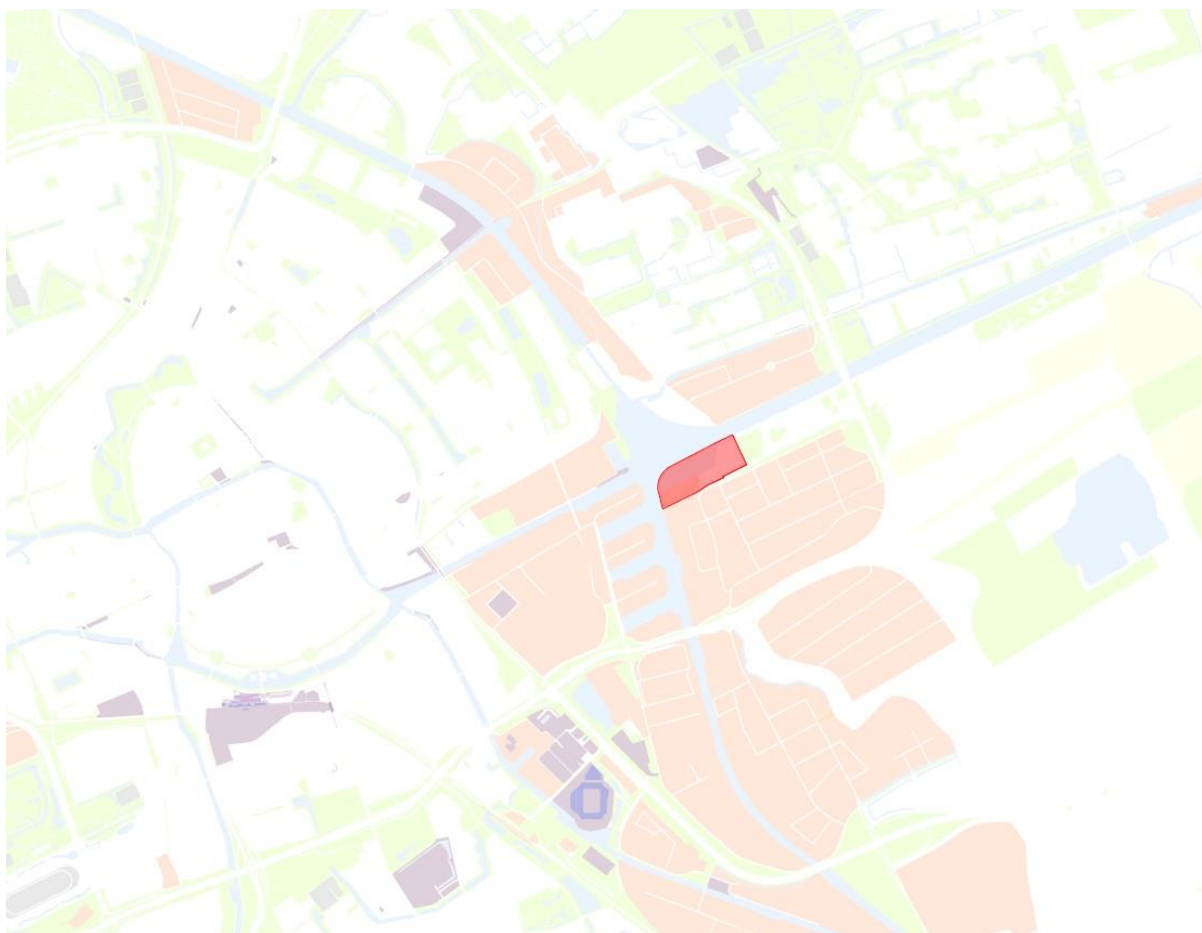
1.1 Aanleiding en doel

Voor de woonschepenhaven geldt momenteel het bestemmingsplan 'Driebond', vastgesteld in 1991. De regels van dit bestemmingsplan zijn in 1997 gewijzigd en aangevuld door het paraplubestemmingsplan 'Uniforme Voorschriften Openbaar Vaarwater'. Deze regelingen zijn verouderd. Bovendien zijn sedertdien afwijkende maatvoeringsbepalingen vastgesteld in de Verordening Openbaar Vaarwater, waardoor er ook een onderlinge discrepantie is ontstaan tussen de verschillende van toepassing zijnde regelingen. Dit vraagt om een aanpassing van het bestemmingsplan. Een tweede aanleiding hiervoor vormt gewijzigde wetgeving. Op 1 januari 2018 is de Wet verduidelijking voorschriften woonboten in werking getreden. Als gevolg hiervan moeten woonschepen veelal worden aangemerkt als een bouwwerk. Met het oog hierop dient het bestemmingsplan specifieke bouwregels te bevatten.

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt voorzien in de actualisatie van de planologische regeling voor de woonschepenhaven. Dit bestemmingsplan is voornamelijk conserverend van aard; het legt de bestaande toestand vast. De enige nieuwe ontwikkeling, die met het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, is de aanleg van een kleine woonwagenstandplaats voor exploitanten van een oliebollenkraam. Deze is gepland achter het speelveld naast de woonschepenhaven.

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied wordt begrensd door het Eemskanaal aan de noordzijde, het Winschoterdiep aan de westzijde, het gemeentelijk slibdepot aan de oostzijde en de Sint-Petersburgweg aan de zuidzijde. Dit gebied is in rood aangegeven op onderstaande afbeelding.



Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 door de minister vastgesteld. Om de verantwoordelijkheden te leggen waar deze het beste passen, draagt het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 14 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 14 belangen hebben decentrale overheden beleidsruimte voor het faciliteren van ontwikkelingen. Het voorliggend plan raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de SVIR.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevat algemene regels als bedoeld in artikel 4.3 van de Wet ruimtelijke ordening. Hierin zijn de in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte benoemde nationale belangen wettelijk verankerd. Het Barro stelt met het oog hierop regels, waarmee bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening moet worden gehouden.

Voor het onderhavige bestemmingsplan is met name relevant titel 2.1. Rijksvaarwegen. In het plangebied liggen twee rijksvaarwegen van CEMT-klasse V (in de toekomst: klasse Va), het Starkenborgkanaal en het Eemskanaal, met een bijbehorende vrijwaringszone.

Het plangebied wordt gedeeltelijk door de in het Barro genoemde vrijwaringszone overlapt. Binnen de vrijwaringszone bevinden zich enkele ligplaatsen voor woonschepen. Dit betreft een bestaande situatie. Nieuwe ligplaatsen worden met het plan niet mogelijk gemaakt. Wel zijn naast de bestaande woonschepenhaven enkele standplaatsen voor woonwagens voorzien. Deze zijn echter geprojecteerd buiten de vrijwaringzone. Geconcludeerd wordt dat de in het Barro genoemde nationale belangen door het voorliggende plan niet worden geraakt.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is opgenomen dat wanneer een bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, de toelichting van het bestemmingsplan een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking moet bevatten. Dit bestemmingsplan voorziet in een nieuwe planologische regeling voor de bestaande woonschepenhaven en is in zoverre conserverend van aard. De enige nieuwe ontwikkeling, die in het bestemmingsplan is voorzien, is een woonwagenlocatie naast de bestaande woonschepenhaven. Deze locatie is van beperkte omvang; volgens de planregels zijn maximaal 6 standplaatsen toegestaan met de mogelijkheid om op iedere standplaats maximaal 2 woonwagens te plaatsen. Hiermee wordt de verplaatsing mogelijk gemaakt van woonwagens op een locatie elders in de stad Groningen, die noodzakelijk is met het oog op de transformatie van dat gebied in een woningbouwlocatie. Omdat de nieuwe woonwagenlocatie ligt in bestaand stedelijk gebied en in een (bestaande) behoefte voorziet, wordt voldaan aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Wet verduidelijking voorschriften woonboten

Met de Wet verduidelijking voorschriften woonboten worden enkele voorschriften en overgangsrechtelijke bepalingen opgenomen in de Woningwet en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Deze verhelderen de juridische status van woonboten en andere drijvende objecten die hoofdzakelijk worden gebruikt voor verblijf (zoals een hotel of restaurant).

Aanleiding voor de Wet verduidelijking voorschriften woonboten was de uitspraak van Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 16 april 2014, ECLI:NL:RVS:2014:1331. Hierin oordeelde de Afdeling in een zaak over een gemeentelijke verbouwingsvergunning voor een bestaande woonboot dat de desbetreffende woonboot moet worden aangemerkt als bouwwerk in de zin van de Wabo. Deze uitspraak zou voor veel woonboten en andere drijvende objecten die hoofdzakelijk worden gebruikt voor verblijf tot gevolg hebben dat ze over een omgevingsvergunning dienen te beschikken en moeten voldoen aan het Bouwbesluit. Daarmee zouden deze schepen feitelijk illegaal worden. Omdat ze niet kunnen voldoen aan het Bouwbesluit, zou een omgevingsvergunning moeten worden geweigerd. Om deze ongewenste consequentie van de uitspraak te voorkomen heeft het kabinet een wetsvoorstel voor wijziging van de Woningwet en de Wabo bij de Tweede Kamer ingediend (de Wet verduidelijking voorschriften woonboten). Deze wet is op 1 januari 2018 in werking getreden.

De Wet verduidelijking voorschriften woonboten zondert een schip dat wordt gebruikt voor verblijf en dat is bestemd en wordt gebruikt voor de vaart uit van het begrip bouwwerk. Tevens verklaart de wet het Bouwbesluit niet van toepassing op een bestaande woonboot of bestaand ander drijvend object dat hoofdzakelijk wordt gebruikt voor verblijf. Ten slotte is hierin vastgelegd dat woonboten of andere drijvende objecten die hoofdzakelijk worden gebruikt voor verblijf van rechtswege een omgevingsvergunning hebben verkregen, indien ze op het tijdstip van inwerkingtreding van de wet over een vergunning of ontheffing beschikten op grond van een provinciale of een gemeentelijke verordening (of een dergelijke vergunning of ontheffing op dat tijdstip niet was vereist). Daarnaast is het Bouwbesluit aangevuld met enkele specifieke eisen voor de nieuwbouw van woonboten.

In het voorliggende bestemmingsplan zijn de nieuwe wettelijke bepalingen vertaald in specifieke bouw- en gebruiksregels.

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Provincie Groningen 2016-2020

De Omgevingsvisie Provincie Groningen 2016-2020 bevat de integrale lange termijnvisie van de provincie op de fysieke leefomgeving. Een belangrijk doel is om op strategisch niveau samenhang aan te brengen in het beleid voor de fysieke leefomgeving. In de Omgevingsvisie hebben we al het provinciale beleid dat op een of andere manier raakt aan de fysieke leefomgeving geformuleerd en 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

Het bestemmingsplan heeft geen consequenties voor het provinciaal beleid.

Omgevingsverordening provincie Groningen 2016

De Omgevingsverordening Provincie Groningen 2016 bevat regels voor de fysieke leefomgeving in de provincie Groningen. Deze regels richten zich op de thema's ruimtelijke ordening, water, infrastructuur, milieu en ontgroningen. De Omgevingsverordening is nauw verbonden met de Omgevingsvisie provincie Groningen 2016 - 2020.

Voor dit bestemmingsplan zijn relevant hoofdstuk 2 (Ruimtelijke ordening), hoofdstuk 3 (Water) en hoofdstuk 4 (Vaarwegen en wegen).

De regels in hoofdstuk 2 hebben onder meer betrekking op ruimtelijke kwaliteit, cultuurhistorie, bundeling en verstedelijking, veiligheid, milieu, infrastructuur en natuur. Deze belangen worden door dit bestemmingsplan niet geschaad.

De regels in hoofdstuk 3 hebben onder andere betrekking op waterveiligheid, waterberging en waterkwaliteit, de regels in hoofdstuk 4 onder meer op een veilige, vlotte doorvaart op de vaarwegen. Deze belangen worden evenmin door het bestemmingsplan geschonden.

2.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie 'The Next City'

In de omgevingsvisie 'The Next City', vastgesteld 26 september 2018, zijn de strategische keuzes beschreven voor de toekomstige ontwikkeling van de stad. Het accent ligt op de fysieke leefomgeving. De Groningse leefkwaliteit is het samenbindende thema voor de ontwikkeling van de gemeente richting 250.000 inwoners. Er zijn 20.000 woningen nodig en er is een groei voorzien van 15.000 banen. Dat betekent een heel stevige ontwikkelopgave. De gemeente blijft vasthouden aan de compacte stad en streeft ernaar de groei voor tweederde deel op te vangen in (binnen)stedelijk gebied. De ontwikkelzones, stedelijke knooppunten en wijkcentra zijn de plekken voor verdichting. In de schaarse ruimte moet veel gebeuren. In de omgevingsvisie is aangegeven hoe een evenwicht kan worden gevonden tussen verschillende functies, belangen, wensen en de kwaliteit van de leefomgeving.

Watervisie 'Koersen op water'

Op 30 mei 2017 heeft de gemeenteraad de Watervisie 'Koersen op water' vastgesteld. Het doel van deze visie is om Groningen sterker als stad aan het water te presenteren en de economische potentie en de belevingswaarde van het water in de stad beter te benutten. De Watervisie geeft een ruimtelijk-economisch perspectief op het gebruik van het water voor de lange termijn en biedt een kader voor de ruimtelijke ordening op water.

In de Watervisie wordt gestreefd naar een kwaliteitsimpuls voor wonen op het water, die zich onder meer richt op een verbetering van de woonkwaliteit, aanpak van verwaarloosde woonschepen en het tegengaan van een verdere uitbreiding van kamerverhuur op woonschepen.

De woonschepenhaven wordt in de Watervisie als verbetergebied aangemerkt. Het doel hierbij is om tot een positieve afronding van de in gang gezette revitalisering te komen.

Ontwikkelstrategie Eemskanaalzone: Stad aan het water

(Stad aan het water Ontwikkelingsstrategie Eemskanaalzone Van Oosterhaven tot aan Meerstad)

In de ontwikkelstrategie 'Eemskanaalzone: Stad aan het water' worden lijnen uitgezet voor de ontwikkeling van het gebied rondom het Eemskanaal, tussen Oosterhaven en Meerstad, tot een nieuw, aantrekkelijk stadsdeel aan het water. De woonschepenhaven behoudt hierin zijn plek. Er wordt naar gestreefd om Driebond betere aansluitingen te geven op het Eemskanaal, onder meer door een fietsroute langs de rand van de woonschepenhaven, over de kanaaldijk.

Hoofdstuk 3 De ruimtelijk - functionele structuur

Vroeger

In een ver verleden liep de Hunze langs het terrein van de woonschepenhaven. De Euvelgunnerweg volgde een deel van de Hunze vanaf Roodehaan tot ongeveer Ulgersmaborg. Een deel van die oude route is nog te herkennen in het stedelijke gebied. Aan deze weg lag Villa Nuova. De villa werd in eerste instantie gebruikt als boerderij maar later als woonhuis. Op het landgoed rondom het huis lag een grote tuin met veel mooie bomen en een grote vijver. De plek had een betekenis voor de bewoners van de Oosterhoogebrug; men kwam in de winter schaatsen op de vijver en ook werd er later lesgegeven. Het Eemskanaal werd gegraven maar doordat er ter hoogte van de villa een brug werd aangelegd werd het kanaal geen fysieke barrière. In 1961 wordt de villa gesloopt om plaats te maken voor de verbreding van het Eemskanaal. Ook verdwijnt de directe verbinding tussen de noord- en zuidoever omdat er geen nieuwe brug wordt gerealiseerd.



Tot de jaren 70 bestond er overwegend beroepsvaart in Groningen, wonen op het water kwam weinig voor. Eind jaren 70 en begin jaren 80 ontstonden er liggebieden met schepen die een vaste plaats gingen innemen. De Diepenring kwam vol te liggen en de walkanten werden geleidelijk aan steeds intensiever in gebruik genomen. De woonschepenhaven was de eerste echte "woonwijk" op het water. Wonen op het water was aantrekkelijk omdat er binnen de regelgeving veel ruimte was voor afwijkende scheepstypes. De Woningwet de gemeentelijke bouwverordening en het Bouwbesluit waren niet van toepassing op woonschepen.

ontwerp

gemeente Groningen - bestemmingsplan Woonschepenhaven

De woonschepenhaven is in 1941 aangelegd en bestond destijds uit 12 steigers van gewapend beton met een gemiddelde lengte van 72 meter. In 1965 werd het Eemskanaal verbreed waardoor de haven aangepast moest worden. Een deel van de steigers werden gesloopt terwijl de resterende steigers verlengd werden.

Huidige situatie

De woonschepenhaven is gelegen in de oksel van het Winschoterdiep en het Eemskanaal. Aan de zuidzijde wordt het gebied begrensd door de Sint-Petersburgweg en aan de oostzijde ligt het slibdepot. Het Eemskanaal heeft ter hoogte van de woonschepenhaven vaarklasse 5A. Het is onderdeel van de hoofdvaarweg tussen de Eems en het IJsselmeer via het Prinses Margrietkanaal, het Van Starckenborghkanaal en het Eemskanaal. Een groot deel van het plangebied bestaat uit water dat een directe verbinding heeft met het Eemskanaal en kan worden afgesloten bij hoog water. De haven wordt aan alle zijden omringd door een dijk.

Langs de zuidzijde van de haven ligt over de dijk een weg. Deze ontsluit de woonschepenhaven via de Sint Petersburgweg.

Tussen de haven en de Sint-Peterburgweg ligt een stuk terrein dat deels in gebruik is als tuin en deels als groen. Aan de oostzijde ligt ook een groengebied dat deels in gebruik is als speelveld.

Binnen het plangebied wordt hoofdzakelijk gewoond en er is een maatschappelijke instelling gevestigd: de buurt- en speeltuinvereniging.

Nieuwe situatie

Villa Nuova

Het bestemmingsplan is hoofdzakelijk bedoeld om de huidige regels te actualiseren maar ook maakt het plan de huisvesting mogelijk van 5 (maximaal 6) standplaatsen voor woonwagens met 3 bedrijfsloodsen. De nieuwe vestiging concentreert zich op de locatie langs het Eemskanaal, tussen het slibdepot en de haven in. Deze plek ligt nu braak, het is de locatie van de voormalige Villa Nuova.

Het nieuwe woongebied beslaat ongeveer 1800 m² en wordt opgedeeld in vijf kavels die aan een gezamenlijke ontsluiting liggen. De woonwagens worden zoveel mogelijk gesitueerd aan de ontsluiting, de loodsen worden achterop de kavel gesitueerd. Het terrein wordt omzoomd door opgaand groen.

Het terrein wordt aangehaakt op de bestaande infrastructuur van de woonschepenhaven.

Bebouwing

De woonschepenhaven is een bijzondere woonwijk in Groningen omdat de buurt hoofdzakelijk bestaat uit woonschepen. Een deel van de woonschepen staan in verbinding met het vaste land door een betonnen steiger terwijl ook een deel van de schepen direct aan de dijk liggen. Op dit moment liggen er 67 schepen in de woonschepenhaven. Op de steigers, de walkant en in het gebied ten zuiden van de haven zijn veel schuurtjes gerealiseerd. Om te zorgen dat er voor iedereen ook genoeg openbare ruimte over blijft en de woonschepenhaven niet wordt volgebouwd is er eerder al gesteld dat er bij ieder schip een schuurtje mag worden gerealiseerd op de steiger. Dit schuurtje heeft een maximale maat van 12m². Binnen de bestemming Tuin is er per tuintje maximaal één berging toegestaan. Voor zover er in de bestaande situatie meer bergingen in één tuin staan zijn deze toegestaan.

Met de Verordening Openbaar Vaarwater 2020 (VOV) en het bestemmingsplan Openbaar Vaarwater 2019 heeft de gemeente voor alle woonschepen in Groningen uniforme regels opgesteld. De woonschepen in Groningen mogen een hoogte hebben van 3,50 meter boven de waterspiegel, waarbij over 25% van het scheepsoppervlak kajuiten en andere ondergeschikte dakopbouwen zijn toegestaan tot een hoogte van 5 meter.

Voor de woonschepenhaven is hierop een uitzondering gemaakt. Volgens de VOV is hier namelijk een hoogte van 5 meter boven de waterspiegel toegestaan over het volledige scheepsoppervlak. Het bestemmingsplan 'Woonschepenhaven' neemt de geldende maatvoeringseisen uit de VOV over. Daarnaast is voor woonschepen een onderlinge afstand van minimaal 5 meter voorgeschreven. Ook deze regel komt al voor in de VOV. De achtergrond van deze eis is brandveiligheid.

Voor de te ontwikkelen woonwagenlocatie zijn specifieke bebouwingseisen geformuleerd. Deze betreffen onder andere het aantal standplaatsen voor woonwagens, bedrijfsgebouwen en bergingen per standplaats, de maximale bouwhoogte, de maximaal te bebouwen oppervlakte en de onderlinge afstand.

De overige bebouwing in het gebied bestaat uit het gebouw van de buurt- en speeltuinvereniging en enkele trafo's.

Alle bouwwerken in de woonschepenhaven zijn welstandsvrij.

Groen

De oever van de woonschepenhaven is deels groen en deels door de bewoners van afgemeerde woonschepen in gebruik genomen als tuin. Ook zijn er delen van het gebied tussen de haven en de Sint-Petersburgweg in gebruik als tuin. Deze zijn bestemd als tuin met de mogelijkheid daarop een berging te plaatsen met een maximale oppervlakte van 12 m². De zone tussen de tuinen en de Sint Petersburg is gedeeltelijk al heringericht als groengebied en daarom heeft de hele zone langs de brug een groenbestemming gekregen.

Vroeger liep door het gebied de Hunze. Bij de herinrichting van de Sint Peterburgweg is een deel van de oude Hunze weer aangelegd voor natuurontwikkeling. Het hele gebied langs de zuidzijde van het Eemskanaal, tussen de woonschepenhaven en Meerstad is

opgenomen in de Stedelijke Ecologische Structuur als ecologisch kerngebied. Door een deel van het gebied uit te geven zal de hoeveelheid groen afnemen. Door de kwaliteit van de natuur te verhogen van de overgebleven gebieden zal, ondanks dat het minder oppervlakte beslaat, de ecologische waarde kunnen toenemen.

De huidige sport- en spelvoorzieningen passen heel goed binnen deze groene bestemming.

Verkeer

Over de dijk loopt een rijbaan uitgevoerd in asfalt van minimaal 4 meter breed. Parkeervakken voor de bewoners en bezoekers liggen aan deze rijbaan. Deze route sluit direct aan op de Sint Petersburgweg. Bij de locatie Villa Nuova wordt verharding aangelegd waardoor er met grote vrachtwagencombinaties de kavels op gedraaid kan worden. Parkeren vindt hier plaats op eigen terrein.

Functies

In het plangebied wordt voornamelijk gewoond. En zoals ook bij woonschepen elders in de stad zijn de schepen bedoeld voor maximaal één huishouden. Op enkele schepen worden op dit moment legaal kamers of appartementen verhuurd. Dit bestaande gebruik blijft mogelijk. Het realiseren van nieuwe kamerverhuur- of appartementenboten in de woonschepenhaven is niet gewenst en wordt daarom niet verder mogelijk gemaakt

Op de nieuw te ontwikkelen woonwagenstandplaatsen wordt in het bestemmingsplan ruimte gemaakt voor het realiseren van bedrijfsloodsen voor exploitanten van een oliebollenkraam, kermisattracties ed. Deze zijn bedoeld voor het stallen van de kramen en vrachtauto's van de bewoners van de standplaatsen.

Daarnaast heeft de woonschepenhaven nog een maatschappelijke functie. De buurt- en speeltuinvereniging beslaat een deel van het plangebied met daarbij het verenigingsgebouw.

Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden / omgevingsaspecten

4.1 Archeologie

Inleiding

Vanaf 1 september 2007 dient elk bestemmingsplan een archeologische paragraaf te bevatten waarin duidelijk wordt gemaakt welke archeologische waarden zich binnen het plangebied bevinden of welke er te verwachten zijn. Daarnaast dient het bestemmingsplan voorschriften te bevatten om de (eventueel) aanwezige archeologische resten te beschermen.

Archeologische waarden en verwachtingen

Het plangebied is gelegen op de oude oeverwallen van de Hunze, die in het verleden aantrekkelijk zijn geweest voor bewoning. De loop van de Hunze lag door de tijd heen niet altijd op dezelfde plek, zij verlegde zich met regelmaat en liet op deze manier in een brede zone oeverwallen achter in de ondergrond. Op deze hoger gelegen oeverwallen, die zich voor een groot gedeelte nog steeds onder het maaiveld bevinden, is ten tijde van de ijzertijd en middeleeuwen bewoning te verwachten en ook door middel van archeologisch onderzoek aangetoond. Maar ook in de nog niet onderzochte delen van deze zone is de kans dat er zich archeologische resten bevinden hoog. Deze delen met een archeologische hoge verwachting op resten uit de IJzertijd en Middeleeuwen zijn in het bestemmingsplan beschermd door middel van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'.

Archeologische onderzoeken en vindplaatsen

In het plangebied zijn verschillende archeologische onderzoeken verricht, waarvan er één (op het terrein van voormalige Villa Nuova) compleet binnen het gebied valt. De beide andere onderzoeken komen voort uit de werkzaamheden die aan de Sontweg en voor het bedrijventerrein Driebond werden verricht. In totaal zijn er drie verschillende vindplaatsen bekend uit de diverse archeologische onderzoeken, die hieronder kort worden besproken.

Vindplaats 1: IJzertijd-nederzetting

In 1997 en 1998 werd op een oeverwal in Driebond een forse vlaknederzetting uit de eerste twee eeuwen na het begin van de jaartelling opgegraven. De langdurig bewoonde nederzetting uit de eerste eeuw was gelegen aan een natuurlijke geul. Behalve een oost-west georiënteerde huisplattegrond werden restanten van voorraadschuren gevonden. Deze bijgebouwtjes, 6-palige spiekers, bleken achteraf veel ouder dan gedacht en al te dateren uit de midden-ijzertijd. De noordelijke zone van deze ijzertijdnederzetting bevindt zich ten noorden van de Sontweg, binnen het plangebied, en is in het bestemmingsplan beschermd middels de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1'.

Vindplaats 2: Verhoogde boerderijplaats

Deze vindplaats betreft een verhoogde boerderijplaats die al op de Beckeringhkaart van 1781 is aangegeven, tussen de Hunze en de dijkbebouwing. De resultaten van het archeologisch onderzoek gaven dat de boerderijplaats minimaal twee bouwfases met verschillende oriëntaties moet hebben gehad. Rondom het erf werden een aantal diergraven gevonden, met complete karkassen die vermoedelijk wegens ziekte aan de rand van het erf werden begraven. Deze vindplaats is compleet opgegraven en heeft daarom in het bestemmingsplan geen dubbelbestemming gekregen.

Vindplaats 3: Villa Nuova

Op het terrein van de voormalige Villa Nuova is een archeologische begeleiding van asbestsleufjes uitgevoerd. De naam Villa Nuova komt van een zestiende eeuwse landhuis, dat hier in opdracht van Derck Schafferg gebouwd is en in de 19e eeuw zo genoemd is.

De grondsporen in het onderzoek bestaan uit greppels/sloten, kuilen, paalkuilen, een waterput, restanten van een kelder, funderingen, muren en mogelijk een tuinpad. De paalkuilen bevinden zich voornamelijk in het zuidelijk deel van het plangebied, daterend uit de late ijzertijd of vroeg-Romeinse tijd. Aan de voormalige villa konden gedeelten van een bakstenen waterkelder, een tuinpad en een houten plank worden toegeschreven. Ook is in de buurt van de villa een laatmiddeleeuwse waterput aangetroffen die is opgebouwd uit zodenplaggen. Het grootste deel van de vondsten dateert overwegend uit de (late) 19e en vroege 20e eeuw. Deze vondsten zijn vermoedelijk afkomstig van de bewoners van Villa Nuova en de boerderij die ernaast stond. Deze vindplaats is in het bestemmingsplan beschermd middels de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1'.

4.2 Ecologie

Inleiding

Bij ruimtelijke ontwikkelingen en de voorbereiding van een bestemmingsplan moet rekening worden gehouden met de natuurwaarden in de omgeving en met beschermde plant- en diersoorten. Daarbij wordt getoetst aan de Wet natuurbescherming, die de bescherming van Natura 2000-gebieden en de bescherming van soorten en hun verblijfplaatsen regelt. Daarnaast is regelgeving rondom bescherming van gebieden van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), zoals de provinciale omgevingsverordening, van belang. Verder moet worden rekening gehouden met de door de gemeente Groningen vastgestelde Stedelijke Ecologische Structuur (SES).

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt weliswaar aan de rand van de stad, maar maakt geen deel uit van een Natura 2000-gebied of van het NNN. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op 6 kilometer afstand. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied met stikstofgevoelige natuur ligt op ruim 12 kilometer afstand. Het dichtstbijzijnde NNN-gebied ligt op circa 3 kilometer afstand. In dit bestemmingsplan wordt de bestaande situatie vastgelegd en is er in beperkte mate sprake van de mogelijkheid voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Daarom zijn er vanuit het plangebied geen negatieve effecten te verwachten op natuurwaarden in de genoemde Natura 2000- en NNN-gebieden.

Het gemeentelijk ecologisch beleid is vastgelegd in de groenstructuurvisie 'Groene Pepers' (2009). Onderdeel daarvan is de Stedelijke Ecologische Structuur (SES). Het plangebied maakt grotendeels deel uit van de SES en is als zodanig 'ecologisch kerngebied groen'. Dit betekent dat gevolgen voor het groen gecompenseerd moeten worden. Tevens heeft het plangebied vanuit de SES het predicaat 'knelpunt in verbinding'. Dit betekent dat ecologische structuren hier onderbroken zijn en waar mogelijk hersteld zouden moeten worden. Dan gaat het met name om de Hunze, die dwars door het plangebied loopt en hier ook stopt.

Het bestemmingsplan biedt binnen de bestemming Groen de ruimte om de Hunzezone te herontwikkelen. Doordat het gebied hiermee landschappelijk en ecologisch kwalitatief een impuls krijgt, wordt invulling gegeven aan zowel compensatie van kerngebied groen als aan versterking van de ecologische verbinding in de SES.

Soortenbescherming

Het groen in het plangebied kent zowel bomenrijen en hogere houtopstanden als korte, soms kruidenrijke vegetatie. Tevens komen bij de deels herstelde Hunze aan de zuidkant van het plangebied oevers met rietvegetatie voor.

Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen effecten hebben op soorten die in het gebied leven. Mogelijke ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied zijn: het aanleggen van terrein voor woonwagens inclusief ontsluiting en landschapsherstel van de Hunze. De huidige gegevens omtrent het voorkomen van soorten geven geen aanleiding om nu op voorhand een ecologisch onderzoek naar soorten te doen. Wanneer de beschreven ruimtelijke ingrepen aan de orde zijn, is het nodig de actuele stand van zaken rond soorten ter plekke door een ecologisch deskundige te laten onderzoeken. Hierna wordt nader beschreven wat dit hier specifiek inhoudt.

In het gebied komen algemene broedvogelsoorten voor, die met name nestelen in de houtopstanden en de rietkragen. In de Wet natuurbescherming zijn alle broedvogels beschermd tijdens het broedseizoen. Om conflicten met de Wet natuurbescherming ten aanzien van broedende vogels te voorkomen, is het uitvoeren van werkzaamheden buiten het broedseizoen het meest raadzaam. Als dat niet mogelijk is, moet voor aanvang van het broedseizoen het gebied 'natuurvrij' worden gemaakt, wat hier inhoudt dat voorkomen moet worden dat broedvogels gaan nestelen.

Een ecologisch deskundige moet aanvullend kijken of er mogelijk vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten voorkomen in het plangebied en zijn omgeving en of de ruimtelijke ingrepen deze beïnvloeden.

Alle vleermuissoorten die in Nederland voorkomen zijn beschermd via de Wet natuurbescherming. Er zijn waarnemingen bekend van de gewone dwergvleermuis, met name aan de noordkant van het plangebied, zowel boven het Eemskanaal als ter plekke van het kanaal begeleidend groen.

Dit duidt op een mogelijke vliegroute van vleermuizen. Daar de beoogde ruimtelijke ontwikkelingen geen veranderingen aanbrengen in de groenstructuur alhier, wordt een negatief effect op de eventuele vliegroute hier uitgesloten.

Vleermuizen verblijven met name in gebouwen en bomen. Dat kan zowel in de zomer als in de winter het geval zijn. In het plangebied is het niet uitgesloten dat vleermuizen verblijven in bomen. Wanneer de ruimtelijke ingrepen aan de orde zijn die de bomen beïnvloeden, moeten de bomen bekeken worden op mogelijke verblijfplaatsen voor vleermuizen.

In de nabije omgeving van het plangebied zijn waarnemingen van de steenmarter bekend. Steenmarters bivakkeren graag nabij dorpen/steden met oudere gebouwen en in gebieden met veel elementen als bosjes, bermen, groenstroken en greppels. Het plangebied is mogelijk geschikt voor deze soort. Gezien de beschermde status moet bij ruimtelijke ingrepen het gebied bekeken worden op het voorkomen van deze soort.

4.3 Water

Beleid

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, alle met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's, waarbij het beleid van de waterschappen en gemeente nader wordt behandeld.

BELEIDSKADER				
	EUROPEES	NATIONAAL	REGIONAAL	LOKAAL
Waterkwaliteit	Kaderrichtlijn Water (KRW)	Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) Watervisie kabinet	Waterbeheerprogramma 2016-2021 Landschapsontwikkelingsplan Groningen (LOP)	Groninger Water- en Rioleringsplan (GRP)
Waterkwantiteit		Commissie Waterbeheer 21 ^e eeuw (WB21) Watervisie kabinet	Waterbeheersplannen Waterschappen Landschapsontwikkelingsplan Groningen (LOP) Regionaal Bestuursakkoord Water (RBW)	
Stedelijk water		Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) Wet gemeentelijk watertaken Watervisie kabinet	Beleidsnotitie Water en Ruimte – Noorderzijlvest Notitie Stedelijk Waterbeheer (Hunze en Aa's)	Groninger Water- en Rioleringsplan (GRP)

Het beleid van de waterschappen is vastgelegd in het Waterbeheerprogramma en de Beleidsnotitie Water en Ruimte van Waterschap Noorderzijlvest en de Notitie Stedelijk Waterbeheer van Waterschap Hunze en Aa's. Daarnaast is er de keur van het waterschap en zijn er leggers van het watersysteem en waterkeringen. Het waterbeheerplan bevat de hoofdlijnen van het beleid voor de taken van het waterschap met betrekking tot de waterveiligheid, het oppervlaktewater- en grondwaterbeheer, het beheer van afvalwaterketen en emissies en het wegenbeheer. Het waterschap staat voor veilig, voldoende en schoon water.

In het Gemeentelijke Water- en Rioleringsplan (GWRP) staan zowel de gemeentelijke watertaken als de rioleringszorg omschreven. Het GWRP is het beheerplan voor riolering en oppervlaktewater en bevat het beleid voor het efficiënt en doelmatig in stand houden van het (afval)watersysteem. Het raakt aan het beleid van Rijk, provincie en waterschappen. Ook raakt het aan ander gemeentelijk beleid, zoals het Plan van aanpak klimaatadaptief Groningen, Groningen geeft energie en de Watervisie 'Koersen op water'

Watertoets en waterbeheer

Door de toenemende verstedelijking en klimaatverandering dient er steeds meer rekening te worden gehouden met water binnen ruimtelijke plannen. De toename van verhard oppervlak zorgt naast hitte en verdroging ook voor een vergrote kans op wateroverlast. Bij alle ruimtelijke plannen moeten alle waterhuishoudkundige doelstellingen binnen het plangebied expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen. Vroegtijdig overleg en afstemming hierbij met waterschap en gemeente is daarom ook van groot belang.

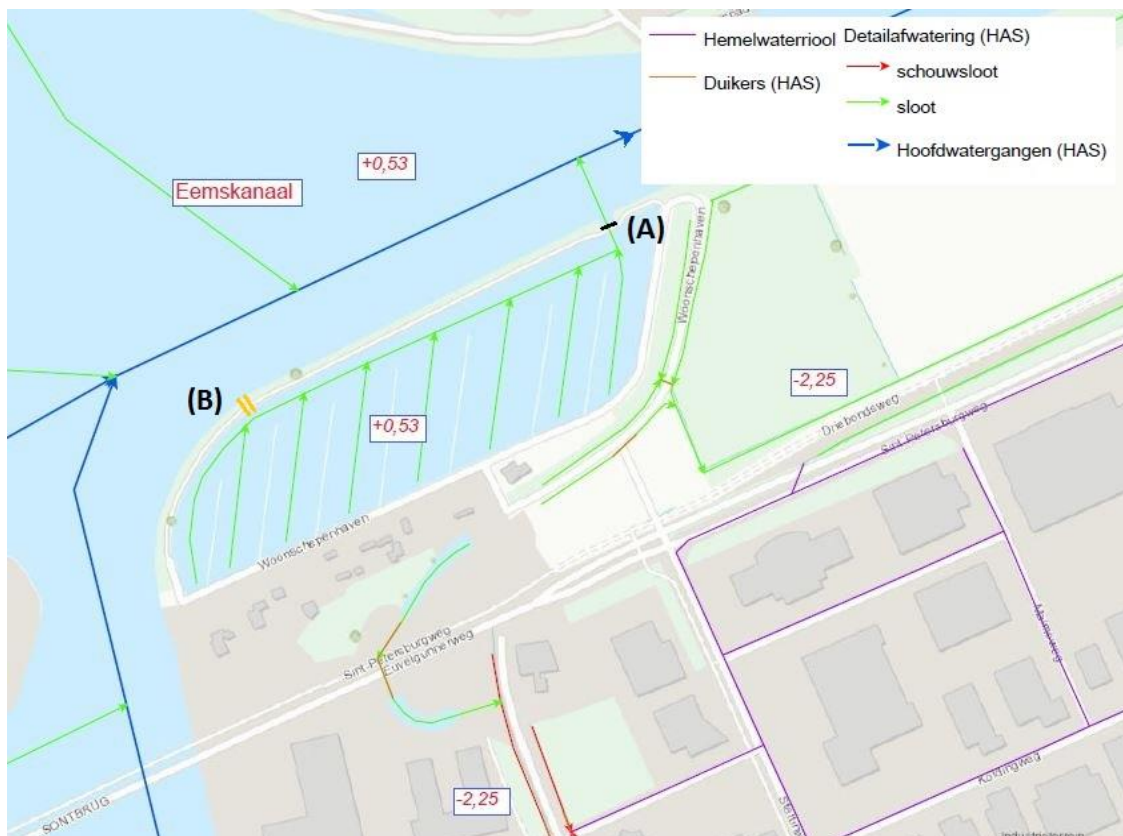
Het plangebied valt binnen het beheergebied van Waterschap Hunze en Aa's en het waterschap vervult hierbij een adviserende en toetsende rol.

Huidige situatie

Waterstructuur

Het plangebied bevindt zich aan de oever van het Eemskanaal wat de hoofdboezem van het beheergebied van Hunze en Aa's is. Dit kanaal verbindt de stad met Delfzijl en voert hier overtollig water via een spuisluis af naar de Eems (zee). De woonschepen liggen in een gedeelte van het kanaal dat is afgeschermd door middel van een dijk met golf brekende functie. Via een (horizontaal) beweegbare klep (aangeduid met letter A op onderstaande afbeelding) is de haven toegankelijk voor scheepvaart. Twee duikers (B op onderstaande afbeelding), op circa 100 m afstand ten westen van de stuw, zorgen samen met een doorstroomvoorziening onder de klep, voor enige doorstroming in de haven.

Aan weerszijden van de toegangsweg richting de haven liggen slootjes die over het algemeen droog staan en alleen overtollig water afvoeren richting de watergang langs de Driebondsweg. Deze watergang maakt onderdeel uit van de Driebondspolder en heeft een zomerpeil van -2,25 m NAP en een winterpeil van -2,59 m NAP.



Bodem en grondwater

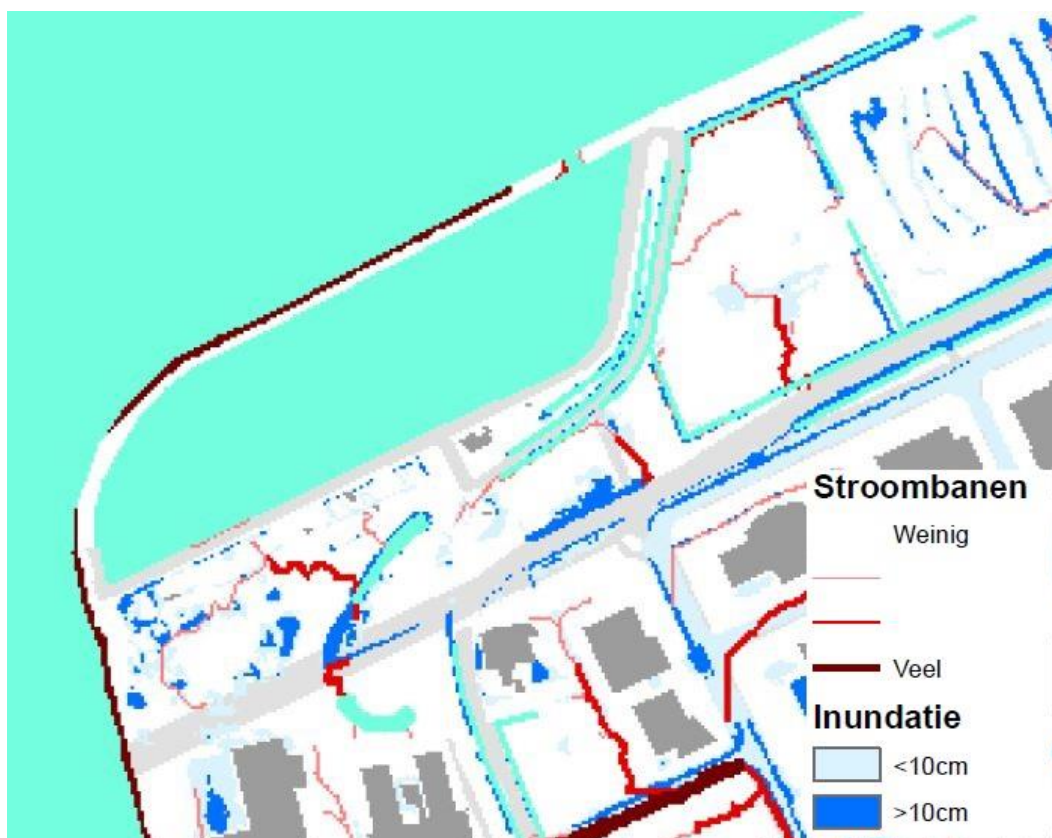
Uit de bodemkaart Nederland blijkt dat de bodem niet is gekarteerd. In de omgeving van het plangebied ligt voornamelijk klei met zware ondergrond of tussenlaag en zavel met homogeen profiel.

De maaiveldhoogte varieert van + 1,80 m NAP (weg op waterkering) tot -0,48 m NAP aan de zuidkant van de waterkering.

In het plangebied zijn geen peilbuizen bekend die de grondwaterstand monitoren waardoor geen grondwaterstanden bekend zijn.

Waterberging

In het gebied is voldoende waterberging aanwezig om het neerslagoverschot dat tijdens het klimaatscenario T=100+10% (de kans eenmaal in de honderd jaar dat er een bui valt van circa 60 mm in een uur) optreedt te bergen. De hoger gelegen percelen zullen afwateren richting de watergang langs de Sontweg. Wel bestaat er een kans op een water-op-straat-situatie bij een hevige bui. In de onderstaande afbeeldingen wordt aangegeven waar deze overlast wordt verwacht wanneer er een bui van 58 mm binnen een uur valt. Deze afbeelding maakt de noodzaak van de watergangen dan ook direct zichtbaar. Door het veranderende klimaat zullen dit soort buien steeds vaker voorkomen.



Afvalwaterketen en riolering

Een gescheiden stelsel in het gebied zorgt voor de afvoer van regenwater naar de watergangen en het afvalwater van de woonschepen en overige bebouwing naar de zuivering.

De woonschepen hebben op een aantal schepen na allen een pomp aan boord die het afvalwater via een persleiding (locatie aangeduid met letter A op onderstaande afbeelding) naar het vrijvervalriool (B op onderstaande afbeelding) in de Sontweg afvoert. De schepen die geen pomp aan boord hebben zuiveren het water door middel van een zuiveringsinstallatie, een zogenaamde Individuele Behandeling Afvalwater (IBA).

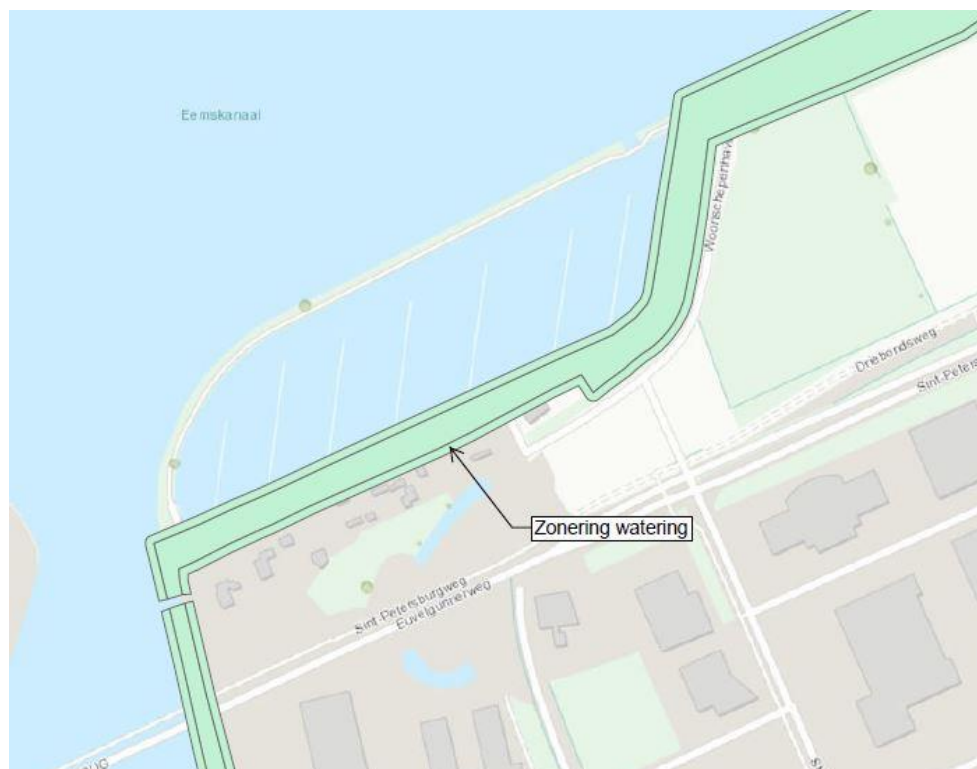
Ten zuiden van de waterkering ligt een riooltransportleiding (C op onderstaande afbeelding) die het afvalwater van de gehele stad afvoert naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI) in Garmerwolde. Deze heeft een diameter van 1800 mm en is in eigendom en beheer van waterschap Noorderzijlvest. De leiding heeft een veiligheidszone van 2,5 meter ter weerszijden van de leiding. Werkzaamheden die binnen die zone plaatsvinden moeten vooraf bij het waterschap worden gemeld. Als eigenaar van de leiding kan het waterschap eisen stellen aan het werken in de nabijheid van deze riooltransportleiding.

Net ten noorden van de Sontbrug ligt een overstortput (D op onderstaande afbeelding) die ten tijde van hevige neerslag het gemengde riolsysteem aan de Euvelgunnerweg ontlast.



Veiligheid en waterkeringen

De oevers van het Eemskanaal zijn in het beheer bij waterschap Hunze en Aa's en hebben zowel een golf brekende als waterkerende functie. De dijk met daarop de verharde rijbaan waaraan de steigers liggen heeft een waterkerende functie. Voor een gedeelte van deze waterkering ligt een opgave voor dijkverhoging.

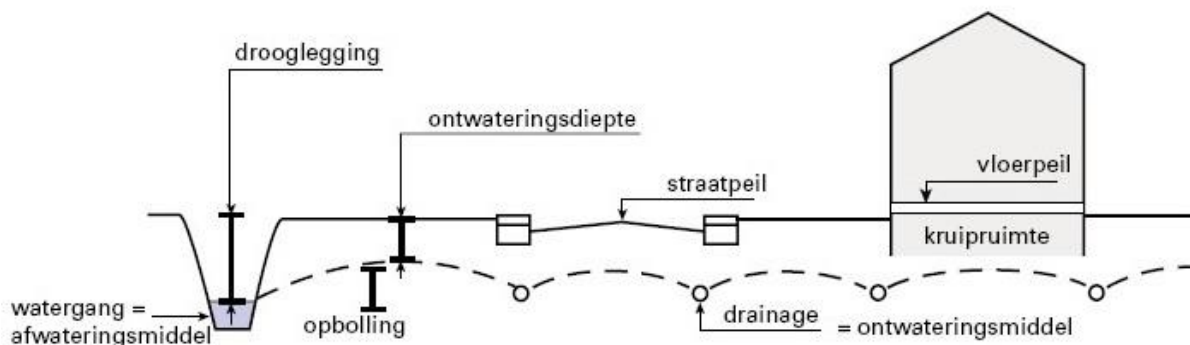


Randvoorwaarden/ omgevingsaspecten

Bodem en grondwater

De drooglegging is de afstand van het oppervlaktewaterpeil tot aan de bovenzijde van het maaiveld. De ontwateringsdiepte is de afstand van de grondwaterstand tot aan het maaiveld. Het verschil tussen de drooglegging en de ontwateringsdiepte wordt veroorzaakt door de opbolling van het grondwater tussen de watergangen. Zie onderstaande afbeelding.

De ontwateringsdiepte moet bij wegen en bomen minimaal 1,00 m zijn en bij gebouwen moet dit minimaal 0,20 m zijn beneden de afdekking van de bodem van de kruipruimte. Bij kruipruimtelooze gebouwen moet deze afstand minimaal 0,20 m beneden de fundering zijn.



Waterberging

Door verdere verstedelijking komt regenwater sneller tot afstroming. Voor het bestaande watersysteem betekent deze toename een extra belasting en moet meer water worden geborgen. Hiervoor wordt door de waterschappen een compensatie in de vorm van oppervlaktewater vereist.

Als algemene regel wordt een compensatie van 80 liter per m² toegenomen verhard en/of bebouwd oppervlak in de vorm van open water geëist, mits de toename van het verhard oppervlak meer dan 150 m² bedraagt. Als de toename van het verhard oppervlak minder dan 150 m² bedraagt is in de regel geen compensatie nodig.

Compensatie moet in het plangebied plaatsvinden. Indien dit niet mogelijk is, dient het plaats te vinden in hetzelfde peilvak waarbij aangetoond moet worden dat er geen wateroverlast bij een T100 bui ontstaat (een bui die zich eens in de honderd jaar voordoet en waarbij circa 60 mm water in een uur valt).

Indien oppervlaktewater gedempt wordt door nieuwe ontwikkelingen moet dit gecompenseerd worden door de aanleg van nieuwe watergangen/partijen met hetzelfde oppervlak. Het water moet indien mogelijk vertraagd afvoeren op de bestaande (hoofd)watergangen door het plangebied.

Een ander nadeel van de verdere verstedelijking is dat geen regenwater in de bodem verdwijnt. Door de hiermee gepaard gaande grondwaterstands daling kan een verdroging van de ondergrond optreden. Dit is voor met name de bomen en het overige groen nadelig. Door de toepassing van bijvoorbeeld infiltratievoorzieningen zoals wadi's en waterdoorlatende bestrating wordt water geïnfiltreerd. Door toepassing van deze systemen kan ook water geborgen worden. De plaatselijke grondslag moet duidelijk maken of deze toepassingen gebruikt kunnen worden.

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

Afvalwaterketen en riolering

Bij nieuwbouw moet een gescheiden rioolsysteem aangelegd worden, waarbij regenwater gescheiden wordt van het afvalwater.

Het huishoudelijk afvalwater van onder meer toilet, douche en keuken wordt aangesloten op het dwa-stelsel (droogweerafvoerstelsel). Of aansluiting op het bestaande stelsel mogelijk is in relatie tot diepteligging en capaciteit moet onderzocht worden. Dit zal ook afhankelijk zijn van de stedenbouwkundige inrichting. Het dakwater en het overige regenwater gaat naar het oppervlaktewater. Ook eventuele drainage-systemen moeten, indien mogelijk, afwateren op het oppervlaktewater. Daar waar woningen rechtstreeks aan oppervlaktewater grenzen, kan rechtstreeks afgevoerd worden op oppervlaktewater.

Waterveiligheid en keringen

De regionale waterkering langs het Eemskanaal maakt onderdeel uit van het plangebied. Rondom deze regionale kering is een veiligheids- en beschermingszone aanwezig. Binnen deze zones gelden beperkingen voor bouwen en aanleggen om te voorkomen dat de stabiliteit, het profiel en/of de veiligheid wordt aangetast. Deze beschermingszone geldt tot 4 meter buiten het centrale deel van de waterkering (12 meter vanaf de waterlijn van het Eemskanaal; zie ook de afbeelding aan het slot van de paragraaf 'Huidige situatie'). Voor een harde kering is de minimale kruinhoogte + 1,80 m NAP. Voor een zachte kering, na afwerking en zetting, +2,00 m NAP.

Het maximale peil dat de Eemskanaal-Dollard boezem eens in de honderd jaar kan bereiken is +1,50 m NAP. Oppervlakttes die dan ook lager liggen dan +1,50 m NAP mogen niet op de boezem lozen vanwege kans op wateroverlast.

Voor werkzaamheden binnen de veiligheids- en beschermingszone is een watervergunning op grond van de keur van het waterschap Hunze en Aa's noodzakelijk.

Bouwmaterialen

Om vervuiling van de bodem, grond- en oppervlaktewater te voorkomen mogen er bij bouwwerkzaamheden geen uitlogende materialen worden toegepast zoals lood, zink en koper. In de Kaderrichtlijn Water zijn aanvullende richtlijnen opgenomen om het gebruik van uitlogende bouwmaterialen terug te dringen.

4.4 Milieu

4.4.1 Geluid

De woonschepenhaven is in het bestemmingsplan 'Driebond' uit 1991 al als zodanig bestemd. Omdat hier sprake is van een bestaande situatie hoeft hiervoor niet getoetst te worden aan de Wet geluidhinder. De te bestemmen woonwagenstandplaats is nieuw en zal ook aan de Wet geluidhinder getoetst moeten worden. Uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening zullen beide bestemmingen nader beschouwd worden.

Wegverkeerslawaai

Het plangebied ligt binnen de geluidszone van de Sint-Petersburgweg. De zone langs deze weg bedraagt 200 meter. Bij de realisatie van woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen een geluidzone moeten de wettelijke grenswaarden van de Wet geluidhinder in acht worden genomen. De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai bedraagt 48 dB. Indien deze voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, dan moet er onderzoek worden gedaan naar mogelijke bron- en/of overdrachtsmaatregelen. Zijn maatregelen niet mogelijk, niet doelmatig en/of niet wenselijk, dan kunnen burgemeester en wethouders een hogere waarde vaststellen tot een maximum van 53 dB voor geluidsgevoelige terreinen zoals woonwagenstandplaatsen en ligplaatsen voor woonschepen.

Op onderstaande tekening is het resultaat van de geluidberekeningen weergegeven. Voor de berekeningen is gebruik gemaakt van het verkeersmodel prognose 2030. Toetsing van de geluidsniveaus dient te gebeuren na aftrek van 5 dB voor wegen waar de snelheid minder dan 70 km per uur bedraagt.

De weergegeven resultaten zijn na aftrek van 5 dB op grond van artikel 110g van de Wet geluidhinder.

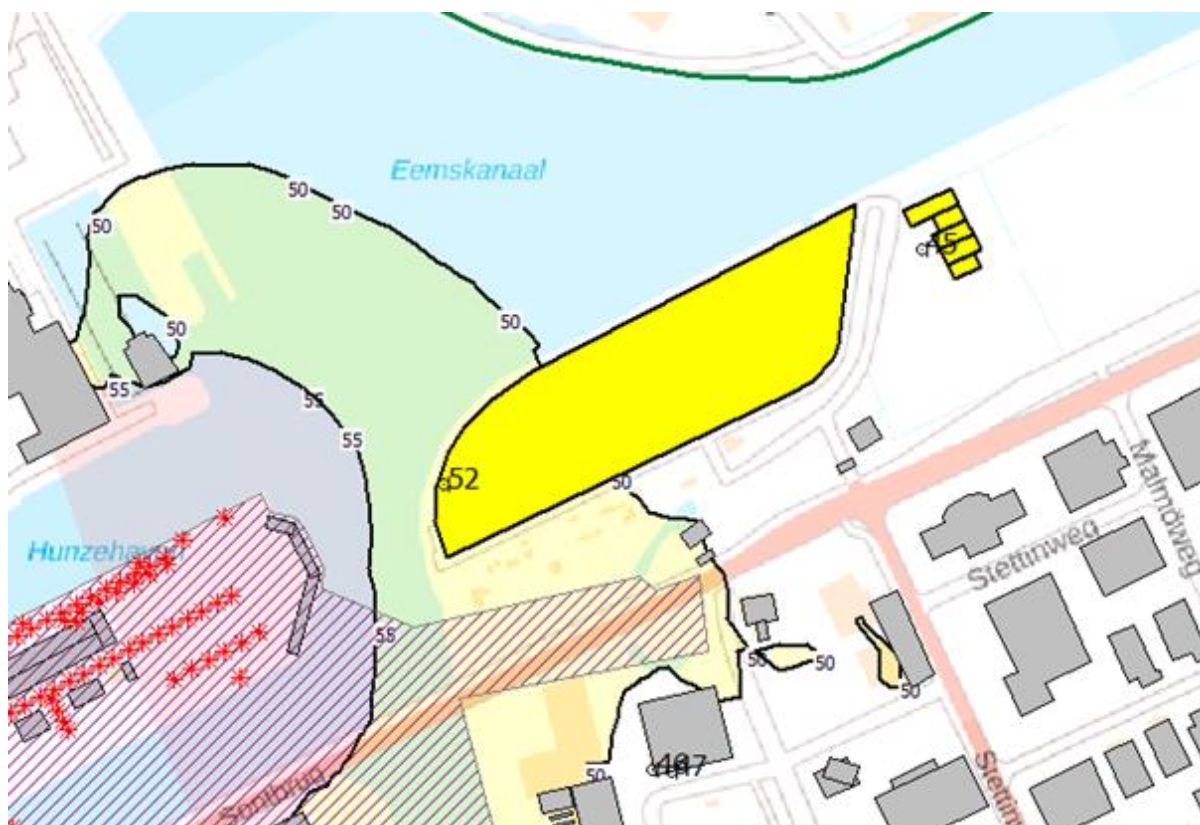


Uit de berekeningen blijkt dat de geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeer op zowel de woonschepenhaven als op de woonwagenstandplaats beneden de voorkeursgrenswaarde ligt.

Industrielawaai

Het plangebied ligt in zijn geheel binnen de geluidszone rond het, in het kader van de Wet geluidhinder, gezoneerde industrieterrein 'Groningen Zuid-oost'. Binnen de geluidszone is realisatie van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen mogelijk tot een geluidsbelasting van 55 dB(A). Voor bestemmingen met een belasting van meer dan 50 dB(A) moet een hogere waarde worden vastgesteld.

Op onderstaande afbeelding is de ligging van het plangebied binnen de geluidszone weergegeven.



De geluidsbelasting van de gezamenlijke bedrijven op het industrieterrein wordt gemonitord in een zogenaamd zonebeheersysteem. Hierin zijn alle relevante geluidsbijdragen van de op het industrieterrein aanwezige bedrijven opgenomen.

Met dit systeem zijn berekeningen uitgevoerd om de geluidsbelasting ter plaatse van de woonschepenhaven en de woonwagenstandplaats te bepalen. De resultaten zijn weergegeven op onderstaande afbeelding.



De geluidsbelasting is in het gehele plangebied kleiner dan 55 dB(A). Ter plaatse van de woonschepenhaven is de geluidsbelasting wel groter dan 50 dB(A), maar omdat het hier een bestaande situatie betreft hoeft hiervoor geen hogere waarde te worden vastgesteld.

De belasting ter plaatse van de nieuw te bestemmen woonwagens is 45 dB(A), zodat ook hiervoor geen hogere waarde hoeft te worden vastgesteld.

4.4.2 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit geeft het kwaliteitsniveau aan, waaraan de buitenlucht moet voldoen om ongewenste effecten van luchtverontreiniging op de gezondheid van mensen te voorkomen. In deze wet staan luchtkwaliteitsnormen voor onder meer stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). De voornaamste bron van luchtverontreiniging in Groningen is het wegverkeer. De bijdrage van het lokale verkeer aan de luchtverontreiniging wordt berekend met behulp van een wettelijk voorgeschreven model.

Op 29 januari 2013 is het '*Verslag luchtkwaliteit 2011 gemeente Groningen*' met de bijbehorende luchtkwaliteitskaart vastgesteld. Op deze gedetailleerde kaart is per locatie/weg aan de hand van kleuren te zien wat de concentratie van luchtverontreiniging is. Het verslag luchtkwaliteit en de luchtkwaliteitskaart zijn gebaseerd op modelberekeningen van een extern bureau en op meetgegevens van het Landelijk Meetnet Luchtkwaliteit in Groningen. Het verslag luchtkwaliteit en de bijbehorende luchtkwaliteitskaart zijn te vinden op het internet: zie <https://gemeente.groningen.nl/luchtkwaliteitskaart-inzien>

Uit het verslag luchtkwaliteit en de luchtkwaliteitskaart blijkt dat in Groningen overal (ruimschoots) wordt voldaan aan de wettelijke luchtkwaliteitsnormen. Ook de meetgegevens van de twee LML-metpunten (Landelijk Meetnet Luchtkwaliteit) in de stad Groningen bevestigen dit beeld. Dit betekent dat er vanwege de luchtkwaliteit geen belemmering is voor vaststelling van het bestemmingsplan.

4.4.3 Externe veiligheid

Inleiding

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven), transportroutes of buisleidingen. Op inrichtingen is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van toepassing, op transportroutes het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en op buisleidingen, zoals hogedrukgastransportleidingen, het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Voor transportroutes zijn daarnaast nog van belang de Wet vervoer gevaarlijke stoffen en de Regeling basisnet. Voor rijksvaarwegen dient rekening te worden gehouden met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), waarin vrijwaringsafstanden zijn opgenomen. Voor provinciale wegen dient rekening te worden gehouden met de Omgevingsverordening provincie Groningen 2016, die een aantal aanvullende regels geeft voor het provinciaal basisnet Groningen.

Binnen het wettelijk kader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat een persoon, die zich onafgebroken op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Voor het plaatsgebonden risico geldt de grenswaarde van 10^{-6} . Binnen de 10^{-6} - of PR-contour mogen geen nieuwe kwetsbare objecten worden opgericht. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10^{-6} contour als richtwaarde.

Het groepsrisico is de kans per jaar dat een groep personen van een bepaalde omvang het slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt begrensd door de 1%-letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald): de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht wanneer de oriëntatiewaarde wordt overschreden of het groepsrisico toeneemt.

Onderzoek

De Omgevingsdienst Groningen heeft ten behoeven van het bestemmingsplan een externe veiligheidsonderzoek uitgevoerd. Verwezen wordt naar het 'Advies externe veiligheid bestemmingsplan Woonschepenhaven te Groningen', d.d. 16 oktober 2019. Hieruit blijkt dat zich in of nabij het plangebied geen risicovolle inrichtingen bevinden waarvan het invloedsgebied is gelegen over het plangebied. Evenmin bevinden zich in of in de nabijheid van het plangebied risicovolle transportleidingen welke relevant zijn voor externe veiligheid. De aanwezige risicobronnen worden gevormd door enkele transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen: het Van Starckenborghkanaal, het Eemskanaal, de spoorlijn Groningen Oost – Sauwerd en de Provinciale weg N46. In het onderzoek wordt geconcludeerd dat de grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico als gevolg van deze transportroutes niet worden overschreden. Verder volgt uit het onderzoek dat de veiligheidszones in de provinciale omgevingsverordening niet tot in het plangebied reiken en dat het plangebied buiten het plasbrandaandachtsgebied in de Regeling basisnet ligt. Wel ligt het plangebied gedeeltelijk binnen de vrijwaringszone van de rijksvaarwegen Van Starckenborghkanaal en Eemskanaal genoemd in het Barro. Binnen deze vrijwaringszone zijn echter geen nieuwe ontwikkelingen voorzien; de geprojecteerde woonwagenlocatie is buiten deze zone gelegen. Wel ligt het plangebied binnen het invloedsgebied van bovengenoemde

transportroutes. Omdat het plangebied ligt binnen 200 meter van het Eemskanaal is hiervoor het groepsrisico berekend. Uit deze berekening blijkt dat het groepsrisico niet wijzigt. Voor de transportroutes kan dan ook worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Met het oog hierop is het advies van de veiligheidsregio ingewonnen (verwezen wordt naar het advies van Veiligheidsregio Groningen d.d. 29 juli 2019).

Verantwoording groepsrisico

De veiligheidsregio heeft advies uitgebracht over de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Ten aanzien van de zelfredzaamheid is gekeken naar de aspecten zelfredzaam vermogen, mogelijkheden tot vluchten of schuilen en alarmeringsmogelijkheden. Met betrekking tot het zelfredzaam vermogen constateert de veiligheidsregio dat het voorgenomen ruimtelijk besluit geen bestemmingen kent voor het langdurig verblijf van groepen verminderd zelfredzame personen in het invloedsgebied van de risicobronnen. De toekomstige gebruikers van het plangebied vormen een gemiddelde bevolkingsgroep uit de samenleving, die over het algemeen als zelfredzaam wordt beschouwd. De mogelijkheden tot vluchten zijn volgens de veiligheidsregio in het plangebied en omgeving voldoende. Daarnaast wordt geadviseerd om de bevolking bij een ramp niet alleen via het bestaande WAS-netwerk te alarmeren maar ook op een andere wijze (NL-Alert, social media, televisie, radio, geluidswagen, enz.). Ten aanzien van de bestrijdbaarheid is gekeken naar de bereikbaarheid en de bluswatervoorzieningen. De veiligheidsregio beoordeelt de bestrijdbaarheid als voldoende. Wel adviseert ze om het plangebied te voorzien van vastgestelde opstelplaatsen om de bluswatervoorziening binnen het plangebied te optimaliseren. Het niet realiseren van deze maatregel heeft als restrisico dat bij een eventuele brand een aantal woonschepen vanwege de afstand tot een bluswatervoorziening niet effectief bestreden kan worden. Indien de onderlinge afstand van 5 meter tussen de scheidingsconstructies, zoals voorgeschreven in de regels, wordt gehanteerd, blijft de brand zoveel mogelijk beperkt tot één object. De brandweer zal in dat geval proberen om eventuele overslag van de brand te voorkomen.

De conclusie van de omgevingsdienst is dat het vanuit oogpunt van externe veiligheid verantwoord is om het voorliggende bestemmingsplan vast te stellen.

4.4.4 Bodem

Toetsingskader

Voor de bodemkwaliteit geldt de Wet bodembescherming en het (bijbehorende) Besluit bodemkwaliteit. Gestreefd wordt naar een duurzaam gebruik van de bodem. Bij functiewijziging dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat deze kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Ten behoeve van ruimtelijke plannen dient ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch onderzoek, te worden verricht. Indien uit het historisch onderzoek wordt geconcludeerd, dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging, dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

Onderzoek

Woonschepenhaven

Uitgevoerde onderzoeken

- Nader onderzoek, gemeentelijk bureau Milieutoezicht, 18-07-1990
- Aanvullend nader onderzoek, gemeentelijk bureau Milieutoezicht, 25-10-1990
- Nader onderzoek, Royal Haskoning (9S3768.02), 15-12-2006
- Verkennend waterbodemonderzoek, Royal HaskoningDHV (9X5553), 29-10-2012
- Nader onderzoek asbest waterbodemonderzoek, Royal HaskoningDHV (9X5553.02), 29-10-2012

Resultaten

Uit de onderzoeken blijkt dat de sliblaag licht tot sterk verontreinigd was, voordat deze in 2017 verwijderd is (de haven is tot op de vaste bodem gebaggerd). De onderliggende vaste bodem is ten hoogste licht verontreinigd en niet verontreinigd met asbest.

Conclusie

De bodem van de haven (de vaste waterbodemonderzoek) is ten hoogste licht verontreinigd. De kwaliteit van het nieuw gevormde slib is onbekend. Bij werkzaamheden in de bodem (en/of functieverzwaring) dient de bodem onderzocht te worden.

Groengebied

Uitgevoerde onderzoeken

- Verkennend onderzoek, DHV (S1968-01-001), 18-07-2001
- Verkennend onderzoek, CSO (03.RH039), 03-06-2003
- Indicatief onderzoek, MUG (3-133-09-01), 02-09-2004
- Historisch onderzoek, MUG (3-133-09-18), 29-09-2004
- Verkennend onderzoek, Terra (04157-D), 25-11-2004
- Verkennend onderzoek, Tauw (R001-1216210DMK), 06-05-2013
- Nader onderzoek, Royal HaskoningDHV (BC2169), 13-06-2013
- Saneringsplan, Royal HaskoningDHV (BC4805), 20-06-2013
- Saneringsevaluatie, Royal HaskoningDHV (BC6541), 02-04-2014
- BUS (Besluit uniforme saneringen)-melding, Royal HaskoningDHV (BC5162), 09-10-2015

Resultaten

De bodem van de groenstrook is niet volledig onderzocht. Uit de onderzoeksresultaten van de wel onderzochte delen blijkt dat er:

- in de bovenste bodemlaag sprake is van een lichte tot sterke bijmenging met puin,
- sprake is van een lichte verontreiniging van de bovenste bodemlaag en het grondwater,
- plaatselijk asbest beneden de hergebruiksnorm wordt aangetroffen.

Conclusie

Op basis van de uitgevoerde onderzoeken verwachten wordt verwacht dat de bodem van het groengebied ten hoogste licht verontreinigd is. Door het aantreffen van puinbijmenging en asbest is het gebied wel asbestverdacht. Verder is het gebied niet volledig onderzocht. Bij werkzaamheden in de bodem (en/of functieverzwaring) dient de bodem onderzocht te worden.

Tuingebied

Van dit gebied zijn geen onderzoeksgegevens bekend.

Conclusie

Bij werkzaamheden in de bodem (en/of functieverzwaring) dient de bodem onderzocht te worden.

Sport-/speelveld en woonwagenlocatie

Uitgevoerde onderzoeken

- Historisch onderzoek, MUG (3-654-42-00), 27-02-03
- Verkennend onderzoek, MUG (3-654-42-01), 05-04-2004
- Historisch onderzoek dempingen, ReGister (06042.3794), 05-01-2007
- Verkennend waterbodemonderzoek, Tauw (R002-1251334HJS-nva-V01-NL), 14-09-2017
- Verkennend / Nader asbestonderzoek, Tauw (R001-1251334HJS-rrt-V02-NL), 30-10-2017

Resultaten

Uit de onderzoeken blijkt dat op het noordelijke deel (woonwagenlocatie) sprake is van een historisch geval van ernstige bodemverontreiniging (zware metalen, PAK en asbest, tot een maximale diepte van 2 m beneden maaiveld). Op een gedeelte van het noordelijke deel is een tijdelijke maatregel (afzetten gebied) getroffen omdat bij het huidige gebruik sprake was van onaanvaardbare risico's.

Uit de onderzoeken blijkt dat op het zuidelijke deel (sport-/speelveld) een gedempte sloot aanwezig is. Deze gedempte sloot is plaatselijk sterk verontreinigd met koper en verdacht op het voorkomen van asbest. De rest van het zuidelijke deel is maximaal licht verontreinigd en niet verdacht op het voorkomen van asbest.

Conclusie

Op het noordelijke deel van het gebied is sprake van een historisch geval van ernstige (en risicovolle) bodemverontreiniging. Bij herinrichting (tot woonwagenstandplaatsen) zijn sterke bodemverontreinigingen in de bovengrond niet wenselijk. Gezien het beoogde gebruik dient de bovengrond van de locatie voorafgaand aan de functiewijziging (functiegericht) gesaneerd te worden. Tot aan de daadwerkelijke herinrichting dient de tijdelijke beveiligingsmaatregel (hekwerk) gecontroleerd en in stand gehouden te worden.

ontwerp

Op het zuidelijke deel (sport-/speelveld) van het gebied is plaatselijk (gedempte sloot) sprake van een sterke niet risicovolle verontreiniging en aanwezigheid van asbest in het demingsmateriaal bodemlaag > 0,5 m-mv-. De rest van het gebied is ten hoogste licht verontreinigd en onverdacht op het voorkomen van asbest. Bij werkzaamheden in de bodem (en/of functieverzwaring) ter plaatse van de demping dient de bodem onderzocht te worden.

Tracé ontsluitingsweg

Uitgevoerde onderzoeken

- Verkennend onderzoek, Van Limborgh (1-11-674-2), 06-11-1998
- Verkennend onderzoek, MUG (51147912), 28-05-2014

Resultaten

Uit de onderzoeken blijkt dat er in het algemeen sprake is van een lichte verontreiniging. Plaatselijk wordt er in het noordelijke deel een matige verontreiniging en in westelijke deel (in de demping) een sterke verontreiniging aangetroffen. Uit de asbestanalyse blijkt dat de meest puinhoudende (verdachte) bodemlagen zowel zintuiglijk als analytisch geen asbest bevatten.

Conclusie

De bodem onder de ontsluitingsweg is plaatselijk matig tot sterk verontreinigd en onverdacht op het voorkomen van asbest. Bij werkzaamheden in de matig tot sterk verontreinigde grond dient de eventueel vrijkomende grond afgevoerd te worden naar een erkende verwerker.

4.5 Kabels en leidingen

Door het plangebied loopt een rioolwaterpersleiding van het waterschap Noorderzijlvest. Deze heeft een belemmeringszone van 2,50 meter ter weerszijden van het hart van de leiding. Binnen deze zone mag uitsluitend ten behoeve van de rioolleiding worden gebouwd, of bij afwijking ten behoeve van de andere ter plaatse van de zone voorkomende bestemmingen, mits geen onevenredig afbreuk wordt gedaan aan het veilig en doelmatig functioneren van de leiding en voorafgaand overleg met de leidingbeheerder heeft plaatsgevonden.

Hoofdstuk 5 Juridische toelichting

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan Woonschepenhaven voorziet in een actueel en adequaat juridisch kader voor beheer en ontwikkeling van het plangebied. Het is een plan op basis van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Daarmee kunnen met direct recht omgevingsvergunningen worden verleend. De gekozen bestemmingen en de daarbij behorende regels geven helder aan welke functies op welke plaats zijn toegestaan.

Om de nodige flexibiliteit te waarborgen zijn tevens afwijkingsbevoegdheden opgenomen.

Dit bestemmingsplan is gemaakt conform SVBP 2012 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012) en het standaard-bestemmingsplan van de gemeente Groningen. Daarin zijn de regels gestandaardiseerd. De bestemmingsregels zijn opgemaakt in een vaste indeling en bevatten in principe voor elke bestemming achtereenvolgens: een bestemmingsomschrijving, bouwregels, nadere eisen, afwijken van de bouwregels, specifieke gebruiksregels, afwijken van de gebruiksregels, en waar nodig een vergunningenstelsel voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden.

Het bestemmingsplan is gedigitaliseerd. Het wordt langs elektronische weg beschikbaar gesteld op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl.

De papieren (analoge) verbeelding bestaat uit één kaartblad met schaal 1: 1000. Deze verbeelding is getekend conform de PRABPK 2012 (Praktijkrichtlijn Analogie Bestemmingsplankaart).

5.2 Geldende bestemmingsplannen en overige regelingen

In het plangebied vigeren momenteel de onderstaande bestemmingsplannen. Deze worden geheel of gedeeltelijk door het voorliggend bestemmingsplan vervangen.

Bestemmingsplan	Vastgesteld door de gemeenteraad	Goedgekeurd door gedeputeerde staten
Driebond	10 april 1991	25 juni 1991
Uniforme voorschriften openbaar vaarwater	29 mei 1997	25 augustus 1997
Sontwegtracé	29 januari 2014	n.v.t.
Facetherziening Parkeren	8 juni 2016	n.v.t.

5.3 Toelichting op de regels

5.3.1 Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1 Begrippen

In het onderstaande worden een aantal begrippen toegelicht.

Kamerverhuurschip

Een kamerverhuurschip is een schip dat wordt gebruikt voor kamerverhuur.

Kamerverhuur is gedefinieerd als: gebruik van een woning als onzelfstandige woning, ongeacht de duur van het verblijf en of er sprake is van betaling, met uitzondering van begeleid wonen.

Een onzelfstandige woning is gedefinieerd als: een woning die geen zelfstandige woning is.

Onder een zelfstandige woning wordt verstaan: een woning met een eigen afsluitbare toegang die een huishouden kan bewonen zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten de woning.

In tegenstelling tot een meergezinswoonschip gaat het hierbij dus om een woonschip, dat één enkele woning omvat en dat bewoond wordt door meerdere personen, die niet gezamenlijk een huishouding voeren. Bijvoorbeeld een groep studenten of arbeidskrachten, die geen vast samenlevingsverband vormen waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit.

Ligplaats

De definitie van het begrip ligplaats luidt: een plaats in het water die door een woonschip of ander vaartuig bij verblijf wordt ingenomen.

Het gaat hier om permanent gebruik van een gedeelte van het water voor het innemen van een ligplaats, bijvoorbeeld een ligplaats voor een woonschip, bedrijfsschip of horecaschip. Deze schepen liggen het hele jaar of een groot gedeelte van het jaar op een vaste plek.

Meergezinswoonschip

Hieronder wordt verstaan woonschip dat meerdere zelfstandige woonruimten omvat, naast elkaar en / of boven elkaar gelegen. Een meergezinswoonschip huisvest dus meerdere personen / huishoudens, die ieder over een zelfstandige woongelegenheden beschikken, met daartoe behorende voorzieningen als keukens, toilet en douche en eigen afsluitbare toegang. Hiervoor wordt ook wel de term 'appartementenboot' gebruikt.

Varend schip voor verblijf

Deze definitie is ontleend aan artikel 1, zevende lid, van de Woningwet, dat is ingevoegd met de Wet verduidelijking voorschriften woonboten. Volgens dit artikellid is voor de toepassing van het bij of krachtens deze wet bepaalde een schip dat wordt gebruikt voor verblijf en dat is bestemd en wordt gebruikt voor de vaart geen bouwwerk.

Als gevolg van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 16 april 2014, zaaknummer 201306684/1/A1, (ECLI:NL:RVS:2014:1331), zullen woonboten veelal moeten worden aangemerkt als een bouwwerk. De Afdeling heeft in die uitspraak voor de uitleg van het begrip bouwwerk aansluiting gezocht bij omschrijving van dit begrip in de modelbouwverordening. Deze luidt: 'elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren'. De Afdeling heeft vervolgens overwogen dat bij beantwoording van de vraag of een woonboot als bouwwerk moet worden aangemerkt doorslaggevend is dat de woonboot is bedoeld om ter plaatse als woning te functioneren. Dit betekent dat het plaatsgebonden karakter het beslissende criterium is. De vraag of een woonboot als bouwwerk is te kwalificeren, moet, niet alleen worden gezien aan de hand van de wijze waarop het object met de grond is verbonden, maar ook aan de hand van de aard en hoedanigheid van het object, alsmede het gebruik dat ervan wordt gemaakt, aldus de Afdeling.

Voor zover op grond van het criterium van het plaatsgebonden karakter moet worden geoordeeld dat een woonboot een bouwwerk is, zijn daarop de Woningwet, de Wabo en het Bouwbesluit van toepassing. Met het oog hierop is ook het Bouwbesluit aangepast en bevat nu specifieke regels voor drijvende bouwwerken.

Varende schepen zijn daarentegen geen bouwwerken. Dit zijn schepen waarvan de primaire functie varen is en die niet zijn bedoeld om ter plaatse als woning te functioneren. Hieronder vallen in ieder geval de schepen die worden gebruikt voor de beroeps zeil- en motor chartervaart, de beroepsvaart en de pleziervaart.

Daarnaast is er een categorie schepen waarvan niet op voorhand duidelijk is of deze varende schepen dan wel een bouwwerk zijn. Voor deze tussencategorie heeft de wetgever een uitzondering willen maken. Het betreft de categorie (historische) varende schepen waarop wordt verbleven (wonen, restaurant, museum en dergelijke). Deze schepen liggen veelal langere tijd stil, maar er wordt af en toe mee gevaren. Met de toevoeging van het genoemde zevende lid aan artikel 1 van de Woningwet heeft de wetgever duidelijk willen stellen dat deze schepen niet als bouwwerk moeten worden aangemerkt en dat hierop dus niet de bouwregelgeving van toepassing is.

Voor de beoordeling van de vraag of een schip onder de in artikel 1, zevende lid, van de Woningwet geformuleerde uitzondering valt, geeft de Memorie van Toelichting bij de Wet verduidelijking voorschriften woonboten de volgende handvatten:

- de vorm van het casco en het materiaalgebruik;
- de bedoeling waarmee het schip oorspronkelijk is of wordt gemaakt;
- de aanwezigheid van voortstuwing of aandrijving (al dan niet indirect);
- de aanwezigheid van een stuurinrichting;
- de zichtlijn vanuit de stuurinrichting;
- of het schip gebruikt mag worden om mee te varen op grond van de Binnenvaartwet.

Deze kenmerken moeten overigens niet als cumulatief worden aangemerkt.

Artikel 2 Wijze van meten

Dit artikel bevat bepalingen voor het meten van de bouwhoogte, de oppervlakte en de inhoud van bouwwerken. Daarnaast is geregeld hoe de lengte, de breedte en de hoogte van een schip moet worden gemeten. Deze bepalingen zijn specifiek voor schepen, zowel schepen die een bouwwerk zijn als schepen die geen bouwwerk zijn, en vinden toepassing bij toetsing aan de relevante bouwregels respectievelijk specifieke gebruiksregels.

Artikel 3 Uitmetingsverschillen

Dit artikel regelt hoe de vaststelling van de afmetingen moet worden bepaald bij uitmetingsverschillen.

Bestemmingsregels

Artikel 4 Groen

De bestemming 'Groen' omvat de groenzones rondom de woonschepenhaven, met inbegrip het sport- en speelveld naast de haven en een aanwezige voetbalkooi. De laatste functie is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - voetbalkooi'. Binnen de bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de toegestane functies, zoals erf- en terreinafscheidingen of een hekwerk ter omheining van de voetbalkooi. Gebouwen mogen niet worden gebouwd. Hiervan kan binnenplannen alleen worden afgeweken voor gebouwen ten dienste van de bestemming, zoals gebouwen voor onderhoud en beheer of voor recreatief (mede)gebruik, waaronder dierenverblijven. De oppervlakte van deze gebouwtjes mag maximaal 50 m² en de bouwhoogte maximaal 3 meter bedragen.

Artikel 5 Maatschappelijk - Buurtcentrum

De bestemming 'Maatschappelijk - Buurtcentrum' regelt het in de woonschepenhaven aanwezige buurthuis en de hierbij gelegen speeltuin. De gebouwen dienen binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak te worden gebouwd en mogen geen grotere bouwhoogte hebben dan 6 meter. Voor bouwwerken geen gebouw zijnde, geldt dat de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen niet meer mag bedragen dan 2 meter en van de van overige bouwwerken, zoals speeltoestellen, niet meer dan 6 meter.

Artikel 6 Tuin

De bestemming 'Tuin' voorziet in een regeling voor de tuintjes van de bewoners van de woonschepenhaven en de daarop gerealiseerde bergingen. Vastgelegd is dat één berging per tuin is toegestaan. Bedraagt het bestaande aantal bergingen meer, dan is ten hoogste dit aantal toegestaan. De oppervlakte van een berging mag niet meer bedragen dan 12 m² en de bouwhoogte niet meer dan 3 meter. Zijn de bestaande afmetingen groter dan mag een berging worden gebouwd tot maximaal de bestaande lengte, breedte of bouwhoogte. Onder 'bestaand' wordt volgens artikel 1 verstaan: op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaand.

Artikel 7 Verkeer

De bestemming 'Verkeer' omvat de ontsluitingswegen, kades en parkeerplaatsen in het plangebied.

Artikel 8 Water - Woonschepenhaven

De bestemming 'Water - Woonschepenhaven' heeft betrekking op het water in de woonschepenhaven. Binnen deze bestemming zijn ligplaatsen voor woonschepen toegestaan voor zover op de verbeelding de aanduiding 'ligplaats' is aangegeven. Daarnaast zijn de gronden bestemd voor water, waterhuishouding, waterstaatsdoeleinden en waterberging. De in de haven geplaatste betonnen steigers naar de ligplaatsen zijn specifiek bestemd door middel van de aanduiding 'steiger'. Binnen de bestemming zijn bergingen voor woonschepen toegestaan, echter uitsluitend binnen de aanduiding 'specifieke vorm van water - berging'. Dit betreft de bij de

ontwerp

woonschepen aanwezige bergingen, in of langs de haven. De bestemming omvat verder kades, wegen, paden, bermen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen en additionele voorzieningen. Additionele voorzieningen zijn voorzieningen die een onderdeel vormen van en ondergeschikt zijn aan een bestemming of functie (zie artikel 1). Hiertoe worden in dit geval onder meer gerekend bruggen, sluizen, dammen, duikers en voorzieningen voor een woonschip. Onder voorzieningen voor een woonschip worden verstaan: objecten in of boven het water die verband houden met het wonen op een woonschip, zoals een loopplank of steiger, een vlot, drijvende tuin of drijvend terras (zie artikel 1). Het gaat hierbij om de voorzieningen, die niet al reeds zijn toegestaan op grond van de aanduiding 'steiger'. Daarmee wordt ook de mogelijkheid geboden voor een individuele steiger of afmeervoorziening.

Zoals eerder al opgemerkt (zie met name de toelichting op artikel 1) zullen woonschepen als gevolg van de jurisprudentie van de Raad van State en de daarop gevolgde wetswijziging neergelegd in de Wet verduidelijking voorschriften woonboten veelal moeten worden aangemerkt als een bouwwerk. Doorslaggevend is de plaatsgebondenheid van de woonboot. Dat betekent dat voor het plaatsen of verbouwen van een woonschip een omgevingsvergunning nodig is. Met het oog daarop dient het bestemmingsplan bouwregels te bevatten. Hierin is in het voorliggende bestemmingsplan voorzien door een specifieke regeling voor woonschepen (sublid 8.2.2).

In deze regels is ten aanzien van de afmetingen van woonschepen bepaald dat de lengte niet meer mag bedragen dan 20 meter, de breedte niet meer dan 5,10 meter en de hoogte niet meer dan 5 meter boven de waterlijn. Deze standaardmaatvoeringseisen zijn overgenomen uit de Verordening Openbaar Vaarwater 2006.

Verder is een onderlinge afstand tussen twee woonschepen of andere drijvende bouwwerken van minimaal 5 meter voorgeschreven. Deze afstand wordt gemeten vanuit de uitwendige scheidingsconstructie. Door middel van een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid kan een kortere afstand worden toegestaan.

Bergingen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - berging'. In de bouwregels is opgenomen dat het aantal bergingen niet meer mag bedragen dan één per woonschip, de oppervlakte niet meer dan 12 m² en de bouwhoogte niet meer dan 3 meter. Indien het bestaande aantal bergingen meer dan één bedraagt, dan is het bestaande aantal bergingen toegestaan. Indien de bestaande oppervlakte of bouwhoogte groter is dan de genoemde maten, dan mogen de afmetingen maximaal de bestaande oppervlakte of bestaande bouwhoogte bedragen. Voor de definitie van 'bestaand' zie artikel 1.

In de regels voor bouwwerken, geen gebouw zijnde, is opgenomen dat de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter en dat gebouwde erf- en terreinafscheidingen niet zijn toegestaan.

Alleen woonschepen of vaartuigen, die als bouwwerk moeten worden beschouwd, moeten aan de bouwregels worden getoetst (sublid 8.2.2). Varende schepen (schepen waarvan de primaire functie varen is) zijn geen bouwwerk. Dit geldt eveneens voor 'schepen voor verblijf en bestemd en gebruikt voor de vaart' (de in artikel 1, zevende lid, van de Woningwet bedoelde tussencategorie). Zie ook de toelichting op het begrip 'varend schip voor verblijf' hierboven. Deze worden hieraan dus niet getoetst. Omdat het hier om gebruik in enge zin gaat, zijn hierop de gebruiksregels van toepassing. De specifieke gebruiksregels (sublid 8.4.1, onder a) bevatten voor varende schepen voor verblijf eisen, die wat maatvoering en afstandseisen betreft gelijkkluidend zijn aan de eisen voor drijvende bouwwerken (deze eisen zijn van overeenkomstige toepassing verklaard). Voorts is in de specifieke gebruiksregels (sublid 8.4.1, onder b) geregeld dat er per woonschip een bij het schip behorende bijboot of opduwer is toegestaan met een oppervlakte van maximaal 10 m² of recreatieschip met een lengte van maximaal 10

meter. Dit is alleen mogelijk binnen de aanduiding 'liplaats'; het afmeren van bijboten, opduwers of recreatieschepen binnen andere delen van de bestemming 'Water - Woonschepenhaven' is in de specifieke gebruiksregels als strijdig gebruik aangemerkt (sublid 8.4.2, onder d). Het gezamenlijke aantal van deze vaartuigen mag niet meer dan één per woonschip bedragen.

Artikel 9 Wonen - Woonwagens

Naast de woonschepenhaven en achter het bestaande sport- en speelveld zijn een aantal woonwagenstandplaatsen voor kermisexploitanten geprojecteerd. Deze zijn in het bestemmingsplan bestemd tot 'Wonen - Woonwagens' gekregen. Binnen deze bestemming is het wonen in woonwagens toegestaan. Het aantal standplaatsen mag ten hoogste 6 bedragen. Tevens is de opslag van kermisattracties mogelijk, met de beperking dat deze functie uitsluitend is toegestaan in samenhang met de toegekende woonfunctie. Dat betekent dat het kermisbedrijf ter plaatse niet als zelfstandige functie (zonder dat daarbij door de exploitant gewoond wordt) is toegestaan.

In de bouwregels is opgenomen dat per standplaats maximaal twee woonwagens mogen worden geplaatst. Per standplaats zijn daarnaast ten hoogste één bedrijfsgebouw of één vrijstaande of aangebouwde berging toegestaan. Deze woonwagens, bedrijfsgebouwen en bergingen dienen binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak te worden gebouwd. De bouwhoogte van een woonwagen mag ten hoogste 4 meter bedragen of, indien deze wordt afgedekt met een kap, ten hoogste 5,50 meter. De bouwhoogte van een bedrijfsgebouw mag ten hoogste 6 meter bedragen, de bouwhoogte van een vrijstaande berging ten hoogste 3 meter. De oppervlakte van een aangebouwde of vrijstaande berging mag niet meer dan 30 m² bedragen. De gezamenlijke oppervlakte van de woonwagens, bedrijfsgebouwen en bergingen mag niet meer bedragen dan het op de verbeelding aangegeven maximum-bebouwingspercentage. Voorts is bepaald dat de onderlinge afstand tussen de woonwagens minimaal 5 meter moet bedragen. Hiervan kan binnenplannen worden afgeweken bij clustering van woonwagens, mits het aantal woonwagens per cluster niet meer dan 4 bedraagt en de afstand tussen de verschillende clusters wel aan de minimale afstandseis van 5 meter voldoet.

Ten aanzien van bouwwerken, geen gebouw zijnde, is bepaald dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor (het verlengde van) de naar de weg gekeerde zijde van een woonwagen maximaal 1 meter mag bedragen en achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde zijde van een woonwagen maximaal 2 meter. Van andere bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag de bouwhoogte niet meer dan 4 meter bedragen.

Artikel 10 Leiding - Riool

Langs het tracé loopt een rioolpersleiding. Deze heeft een zakelijk rechtstrook van 2,50 meter ter weerszijden van het hart van de leiding. Deze zone is door middel van een dubbelbestemming vastgelegd. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde toegestaan ten behoeve van de rioolleiding. Het bevoegd gezag kan hiervan bij een omgevingsvergunning afwijken ten behoeve van de bouw van bouwwerken ten dienste van de onderliggende bestemming, mits geen onevenredig afbreuk wordt gedaan aan het veilig en doelmatig functioneren van de rioolleiding en voorafgaand overleg met de leidingbeheerder heeft plaatsgevonden.

Artikel 11 Waarde - Archeologie 1

De delen van het plangebied, waar archeologische waarden aanwezig zijn, hebben de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' gekregen. Dit betreft de voormalige Villa Nuova (de locatie van de geplande woonwagenstandplaatsen) en een ijzertijdvindplaats langs de Sontweg. Voor een beschrijving van de waarden wordt verwezen naar paragraaf

4.1. Binnen het gebied met de dubbelbestemming is voor het uitvoeren van vergunningplichtige bouwactiviteiten archeologisch onderzoek vereist en is voor bepaalde bodemingrepen een omgevingsvergunning voor aanlegactiviteiten voorgeschreven. Uitgezonderd hiervan zijn bouwwerken of bodemingrepen waarvan de diepte niet meer bedraagt dan 30 centimeter en de oppervlakte niet meer dan 50 m².

Artikel 12 Waterstaat - Waterkering

Met het oog op de waterkerende functie van de oever van het Winschoterdiep en het Eemskanaal is de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' toegekend. Ter bescherming van deze functie zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, ten behoeve van waterkering toegestaan. Het bevoegd gezag kan hiervan bij een omgevingsvergunning afwijken ten behoeve van de bouw van bouwwerken ten dienste van de onderliggende bestemmingen, mits geen onevenredig afbreuk wordt gedaan aan het veilig en doelmatig functioneren van de waterkering en voorafgaand overleg met de waterbeheerder heeft plaatsgevonden.

Algemene regels

Artikel 13 Anti-dubbeltelregel

Dit artikel bevat de anti-dubbeltelregel. De redactie is conform artikel 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening. Deze bepaling is ervoor om te voorkomen dat dezelfde grond meer dan eens betrokken wordt in een omgevingsvergunningstoets en daarmee meer gebouwd kan worden dan is toegestaan.

Artikel 14 Algemene aanduidingsregels

Zoals in subparagraaf 4.4.1 is uiteengezet wordt het plangebied overlapt door de geluidzone industrieterrein 'Groningen Zuidoost'. Deze is door middel van de gebiedsaanduiding 'geluidzone - industrie' aangegeven op de verbeelding. Dit artikel verbindt aan deze aanduiding regels. Daarin is bepaald dat ter plaatse van deze aanduiding geen geluidsgevoelige objecten mogen worden gebouwd en het niet is toegestaan niet-geluidsgevoelige objecten te gebruiken als geluidsgevoelig object, tenzij deze bij of krachtens de regels van de daar voorkomende bestemming(en) zijn toegestaan.

Artikel 15 Algemene bouwregels

15.1 Parkeren

In dit artikel is geregeld dat in een omgevingsvergunning voor bouwen of verbouwen in het plangebied moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor de beoogde functie. Het toetsingskader dat hierbij wordt gehanteerd zijn de Beleidsregels Parkeernormen van de gemeente Groningen die op het moment van aanvragen van de vergunning gelden. De verwijzing naar deze beleidsregels is toegestaan op grond van artikel 3.1.2 tweede lid onder a. van het Besluit ruimtelijke ordening. In principe dient op eigen terrein in de parkeerbehoefte te worden voorzien. Voor gevallen waarin dit door bijzondere omstandigheden redelijkerwijs niet kan worden gerealiseerd, of wanneer elders aan de parkeerbehoefte kan worden voldaan, kan het bevoegd gezag gebruik maken van de opgenomen afwijkmogelijkheid.

15.2 Ruimte tussen bouwwerken

De bepalingen omtrent dit onderwerp zijn overgenomen uit de inmiddels uit de Woningwet geschrapte stedenbouwkundige bepalingen van de (in dit geval) Groninger Bouwverordening.

Artikel 16 Algemene gebruiksregels

Dit artikel bevat de gebruiksregels die op alle bestemmingen van toepassing zijn.

In het voorliggend bestemmingsplan zijn geen seksinrichtingen toegestaan. Reden is, dat de burgemeester en het college van burgemeester en wethouders, de raad gehoord, hebben besloten seksinrichtingen te concentreren in één concentratiegebied binnen de Diepenring. Daarbuiten wordt vestiging van prostitutie-inrichtingen tegengegaan. Het gemeentelijk beleid heeft onder meer ten doel om het woon- en leefklimaat te beschermen. De strijdigheid met de woonfunctie ontstaat door de ruimtelijke uitstraling door bijvoorbeeld aanstootgevende of storende uiterlijke kentekenen, en/of door de mogelijke verkeers- en parkeeroverlast.

Artikel 17 Algemene afwijkingsregels

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

Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 18 Overgangsrecht

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

Artikel 19 Slotregel

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

5.3.2 Referentiekader nadere eisen- en afwijkingsbevoegdheid

Een aantal bepalingen geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om nadere eisen te stellen of bij een omgevingsvergunning van de planregels af te wijken.

De nadere eisen kunnen betrekking hebben op de plaats en afmetingen van de bebouwing. In de planregels wordt een aantal criteria voor de uitoefening van de nadere eisen-bevoegdheid gesteld, te weten:

- 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.

De bevoegdheid om af te wijken is van toepassing op een aantal specifieke bouwregels en regels, die het gebruik in enge zin regelen. Voor zover aangegeven zijn ook hierbij bovengenoemde criteria van toepassing.

In het onderstaande wordt nader uiteengezet hoe deze criteria moeten worden gehanteerd.

De woonsituatie

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

Het straat- en bebouwingsbeeld

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

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

De verkeersveiligheid

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

De sociale veiligheid

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

De milieusituatie

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

De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden

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

Hoofdstuk 6 Participatie, inspraak en overleg

6.1 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 14 juli 2022 tot 10 augustus 2022 in het kader van de inspraak ter inzage gelegen. Alle bewoners hebben persoonlijk bericht gehad over de terinzagelegging. Er zijn geen reacties op het voorontwerpbestemmingsplan ingebracht.

6.2 Overleg

Het voorontwerpbestemmingsplan is voor het vooroverleg worden gezonden aan de in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening genoemde instanties en andere adviseurs en belanghebbenden. De reacties hebben niet geleid tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.

6.3 Ontwerp

Het ontwerpbestemmingsplan zal in het kader van uniforme openbare voorbereidingsprocedure (UOV) voor een periode van zes weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze periode kan er door een ieder een zienswijze worden ingediend.

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid / exploitatie

Onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen heeft in het algemeen betrekking op nieuwe ontwikkelingen waarvoor bestemmingswijzigingen nodig zijn en die door de gemeente worden gerealiseerd. Het bestemmingsplan Woonschepenhaven heeft echter betrekking op bestaande wateren en ligplaatsen, waarvan het huidige gebruik in een nieuw planologisch jasje wordt gestoken. Nieuwe ontwikkelingen bestaan alleen uit het opheffen van enkele ligplaatsen in de diepenring, om het contact met het water te herstellen en de verblijfskwaliteit van de openbare ruimte rondom de grachten te verbeteren. De kosten hiervan worden gedekt vanuit de Watervisie (zie ook paragraaf 2.3). Voor dit bestemmingsplan bestaan de door gemeente te maken kosten uitsluitend uit plankosten en de kosten van onderzoek, dat nodig is met het oog op de voorbereiding van het plan. Deze uitgaven komen ten laste van de algemene middelen van de gemeente.

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

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

- 1.1 plan:
het bestemmingsplan Woonschepenhaven met identificatienummer NL.IMRO.0014.BP598Woonschepenhaven-ow01 van de gemeente Groningen.
- 1.2 bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.
- 1.3 verbeelding:
de verbeelding van het bestemmingsplan Woonschepenhaven, met het identificatienummer NL.IMRO.0014.BP598Woonschepenhaven-ow01.
- 1.4 aanduiding:
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.
- 1.5 aanduidingsgrens:
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.
- 1.6 bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.
- 1.7 bebouwingspercentage:
een op de verbeelding of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van een bouwperceel, dat ten hoogste mag worden bebouwd.
- 1.8 bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak.
- 1.9 bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.
- 1.10 bouwgrens:
de grens van een bouwvlak.
- 1.11 bouwperceel:
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.
- 1.12 bouwperceelgrens:
de grens van een bouwperceel.

- 1.13 bouwvlak:
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.
- 1.14 aan huis verbonden beroep:
het beroepsmatig uitoefenen van activiteiten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en/ of de daarbij behorende aangebouwde bijbehorende bouwwerken kan worden uitgeoefend, mits:
1. het beroep door de bewoner van het pand wordt uitgeoefend, en
2. de woonfunctie in overwegende mate intact blijft, en
3. waarbij het beroep een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft, die met de woonfunctie in overeenstemming is.
- 1.15 additionele voorzieningen:
voorzieningen die een onderdeel vormen van en ondergeschikt zijn aan een bestemming of functie.
- 1.16 bedrijfsgebouw:
een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.
- 1.17 bestaand:
op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaand, danwel krachtens overeenkomstig een verleende bouwvergunning, omgevingsvergunning, ligplaatsvergunning of ontheffing aanwezig.
- 1.18 bijbehorend bouwwerk:
uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak. Een vrijstaand bijbehorend bouwwerk is tevens functioneel ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
- 1.19 bijboot:
een licht vaartuig dat bij een groter schip behoort, waarvan de bovenkant niet hoger is dan 1 meter boven de waterspiegel en de oppervlakte niet groter is dan 10 m².
- 1.20 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.
- 1.21 dak:
iedere bovenbeëindiging van een gebouw.
- 1.22 gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

- 1.23 hoofdgebouw:
gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, als meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.
- 1.24 horecabedrijf:
een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie.
- 1.25 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.
- 1.26 kamerverhuur:
gebruik van een woning als onzelfstandige woning, ongeacht de duur van het verblijf en of er sprake is van betaling, met uitzondering van begeleid wonen.
- 1.27 kamerverhuurschip:
een schip dat wordt gebruikt voor kamerverhuur.
- 1.28 kap:
een door tenminste één hellend dakvlak omsloten dak dat meer dan 50% van de bovenste vloerlaag van de onderliggende verdieping omvat.
- 1.29 kleinschalige bedrijfsmatige activiteit:
bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in of bij een woning met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend.
- 1.30 legaal:
overeenkomstig een verleende bouwvergunning, omgevingsvergunning, ligplaatsvergunning of ontheffing.
- 1.31 ligplaats:
een bij een bestemmingsplan aangewezen plaats in het water, die door een woonschip wordt ingenomen.
- 1.32 ligplaatsvergunning of -ontheffing:
een vergunning of ontheffing voor het innemen van een ligplaats met een woonschip of ander vaartuig krachtens een gemeentelijke verordening.
- 1.33 meergezinswoonschip:
een woonschip, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen zelfstandige woonruimten omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.
- 1.34 opduwer:
een vaartuig dat behoort bij een ander schip en bedoeld is om dat schip voort te duwen.

- 1.35 peil:
- a. voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde: het aansluitend afgewerkt terrein, waarbij plaatselijke niet bij het verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven
 - b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.
- 1.36 prostitutie:
- het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.
- 1.37 recreatieschip:
- een schip bestemd voor recreatiedoeleinden.
- 1.38 schip:
- elk vaartuig, daaronder mede verstaan drijvende werktuigen, glijboten en pontons.
- 1.39 seksinrichting:
- de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.
- 1.40 standplaats voor woonwag en:
- een kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwag en, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten.
- 1.41 tuin
- Een begrensde, meestal omheinde, stuk grond behorende bij de buitenruimte van een ligplaats van een woonschip dan wel standplaats van een woonwag en of een bij 1 persoon in gebruik zijnde stuk grond behorende bij een volkstuin.
- 1.42 uitwendige scheidingsconstructie:
- constructie die de scheiding vormt tussen een voor personen toegankelijke besloten ruimte van een gebouw en de buitenlucht, de grond of het water, waaronder begrepen de op die constructie aansluitende delen van andere constructies, voor zover die delen van invloed zijn op het voldoen van die scheidingsconstructie aan een bij of krachtens de wet gegeven voorschrift.
- 1.43 varende schip voor verblijf:
- schip dat wordt gebruikt voor verblijf en dat is bestemd en wordt gebruikt voor de vaart.
- 1.44 voorzieningen voor een woonschip
- objecten in of boven het water die verband houden met het wonen op een woonschip, zoals een loopplank of steiger, een vlot, drijvende tuin of drijvend terras.

- 1.45 woonschip:
een drijvende woonfunctie op een locatie die in een bestemmingsplan is aangewezen als een ligplaats voor een woonschip.
- 1.46 woning:
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.
- 1.47 woonwagen:
voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst.
- 1.48 zelfstandige woonruimte:
besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Algemeen

Bij toepassing van deze regels wordt, tenzij in lid 2.2 anders bepaald, als volgt gemeten:

- a. 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.

- b. 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.

- c. 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.

- d. de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 Woonschepen

De afmetingen van woonschepen worden als volgt gemeten:

- a. lengte schip:

de afstand tussen voor- en achterkant van een schip over alles gemeten, inclusief eventuele aanbouwsels, maar exclusief roer en een eventuele boegspriet of kluiverboom.

- b. breedte schip:

de afstand tussen de zijkanten van het schip, daarin begrepen gangboorden en eventuele aanbouwsels aan de zijkanten.

- c. hoogte schip:

de afstand tussen de waterspiegel en de bovenkant (dek of dak) van het schip, masten, antennes en schoorstenen daaronder niet begrepen.

Artikel 3 Uitmetingsverschillen

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

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bermen en beplantingen;
- c. behoud, herstel en ontwikkeling van natuurlijke, landschappelijke en ecologische waarden;
- d. waterlopen en waterpartijen;
- e. fiets- en voetpaden;
- f. ontsluitings- en onderhoudswegen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. recreatieve voorzieningen, waaronder sport- en speelvelden;
- i. een voetbalkooi ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - voetbalkooi';
- j. additionele voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemene bouwregels

Er zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 4.1 genoemde doeleinden.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter;
- b. de bouwhoogte van sport- of speeltoestellen mag niet meer bedragen dan 2,50 meter;
- c. de bouwhoogte van hekwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - voetbalkooi' mag niet meer bedragen dan 4 meter;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan 6 meter.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 4.2.1 voor het bouwen van gebouwen ten dienste van de bestemming, zoals gebouwen voor onderhoud en beheer of voor recreatief (mede)gebruik van de in lid 4.1 bedoelde gronden, daaronder mede begrepen dierenverblijven, mits de oppervlakte per gebouw maximaal 50 m² en de bouwhoogte maximaal 3 meter bedraagt.

4.3.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels met toepassing van sublid 4.3.1 is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de woonsituatie;

ontwerp

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

Artikel 5 Maatschappelijk - Buurtcentrum

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk - Buurtcentrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een buurtcentrum;
- b. een speeltuin;
- c. wegen en paden;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. waterlopen en waterpartijen;
- g. additionele voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemene bouwregels

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

5.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte mag ten hoogste de op de verbeelding aangegeven maximum-bouwhoogte bedragen.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan 6 meter.

5.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan 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

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 5.2.2, onder a, voor het bouwen buiten het bouwvlak;
- b. lid 5.2.2, onder b, ten behoeve van het vergroten van de toegestane bouwhoogte met maximaal 4 meter.

5.4.2 Voorwaarden voor afwijken

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

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

Artikel 6 Tuin

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen ten behoeve van ligplaatsen voor woonschepen;
- b. bergingen ten behoeve van ligplaatsen voor woonschepen;
- c. bergingen ten behoeve van volkstuinen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemene bouwregels

Ten behoeve van de in lid 6.1 genoemde doeleinden zijn uitsluitend bergingen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan.

6.2.2 Bergingen

Voor het bouwen van bergingen gelden de volgende regels:

- a. het aantal bergingen mag niet meer dan één per tuin bedragen of, indien het bestaande aantal bergingen meer bedraagt, ten hoogste het bestaande aantal;
- b. de oppervlakte van een berging mag niet meer bedragen dan 12 m² en de bouwhoogte niet meer dan 3 meter of, indien de bestaande afmetingen meer bedragen, ten hoogste de bestaande lengte, breedte of bouwhoogte.

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- c. per tuin zal niet meer dan 50% van het terrein worden bebouwd.

6.3 Specifieke gebruiksregels

6.3.1 Gebruiksverbod

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

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor bewoning;
- c. het gebruik van meer dan 1 tuin per ligplaats van een woonschip dan wel standplaats van een woonwagen.

Artikel 7 Verkeer

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemene bouwregels

Er zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 7.1 genoemde doeleinden.

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan 6 meter.

Artikel 8 Water - Woonschepenhaven

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water - Woonschepenhaven' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ligplaatsen voor woonschepen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'ligplaats' met dien verstande dat kamerverhuurschepen en meergezinswoonschepen niet zijn toegestaan behoudens legaal bestaand gebruik;
- b. water, waterhuishouding, waterstaatsdoeleinden en waterberging;
- c. steigers ter plaatse van de aanduiding 'steiger';
- d. bergingen ten behoeve van woonschepen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - berging';
- e. kades, wegen en paden;
- f. bermen en groenvoorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. additionele voorzieningen, waaronder bruggen, sluizen, dammen, duikers en voorzieningen voor een woonschip.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemene bouwregels

Ten behoeve van de in lid 8.1 genoemde doeleinden zijn uitsluitend woonschepen, bergingen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan.

8.2.2 Woonschepen

Voor het bouwen van woonschepen geldende de volgende regels:

- a. het aantal woonschepen mag niet meer dan 67 bedragen;
- b. de lengte van een woonschip mag maximaal 20 meter bedragen;
- c. de breedte van een woonschip mag maximaal 5.10 meter bedragen;
- d. de hoogte van een woonschip mag maximaal 5 meter boven de waterspiegel bedragen;
- e. de onderlinge afstand tussen twee woonschepen dient minimaal 5 meter te bedragen, gemeten vanuit de uitwendige scheidingsconstructie van het schip;
- f. de afstand van woonschepen ten opzichte van de gemeente steiger dient minimaal 5 meter te bedragen.

8.2.3 Bergingen

Voor het bouwen van bergingen gelden de volgende regels:

- a. het aantal bergingen mag niet meer dan één per woonschip bedragen of, indien het bestaande aantal bergingen per woonschip meer bedraagt, ten hoogste het bestaande aantal;
- b. de oppervlakte van een berging mag niet meer bedragen dan 12 m² en de bouwhoogte niet meer dan 3 meter of, indien de bestaande afmetingen meer bedragen, ten hoogste de bestaande lengte, breedte of bouwhoogte.

8.2.4 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

- a. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- b. gebouwde erf- en terreinafscheidingen zijn niet toegestaan;
- c. niet meer dan 50% van het bijbehorende terrein zal worden bebouwd;

- d. de afstand van pergola en overkappingen bedraagt maximaal 3 meter, gemeten vanaf de woonboot.

8.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. sublid 8.2.2, onder e, ten aanzien van de onderlinge afstand;
- b. sublid 8.2.4, onder a, tot een hoogte van maximaal 6 meter.

8.4 Specifieke gebruiksregels

8.4.1 Gebruik ligplaatsen

Voor het gebruik van gronden ten behoeve van ligplaatsen voor woonschepen gelden de volgende regels:

- a. voor het gebruik van gronden als ligplaats voor een varend schip voor verblijf is het bepaalde in sublid 8.2.2. van overeenkomstige toepassing;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'ligplaats' is per woonschip één bij het schip behorende bijboot of opduwer, niet zijnde een recreatieschip, met een oppervlakte van maximaal 10 m² toegestaan.

8.4.2 Gebruiksverbod

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

- a. het gebruik van gronden als ligplaats voor woonschepen op andere gronden dan ter plaatse van de aanduidingen 'ligplaats';
- b. het gebruik van een woonschip ten behoeve van kamerverhuur, met uitzondering van bestaand legaal gebruik;
- c. het gebruik van een woonschip voor bewoning, anders dan door een enkel huishouden, met uitzondering van bestaand legaal gebruik;
- d. het gebruik van gronden voor het afmeren van een bijboot, opduwer of recreatieschip anders dan ter plaatse van de aanduiding 'ligplaats';
- e. het gebruik van bergingen voor bewoning;
- f. het gebruik van bergingen ten behoeve van een aan huis verbonden beroep;
- g. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten.

8.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.4.1, onder a, ten aanzien van de onderlinge afstand.

8.6 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels met toepassing van de leden 8.3 en 8.5 is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. nautische-, waterhuishoudkundige- en waterstaatsdoeleinden;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. verkeers- en externe veiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 9 Wonen - Woonwagens

9.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor 'Wonen-Woonwagens' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in woonwagens, met dien verstande dat het aantal standplaatsen ten hoogste 6 mag bedragen;
- b. opslag van oliebollenkramen en kermisattracties en daarbij behorende grondstoffen, materialen en voorraad, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan in samenhang met de woonfunctie als bedoeld onder a;
- c. groenvoorzieningen en water;
- d. behoud, herstel en ontwikkeling van natuurlijke, landschappelijke en ecologische waarden;
- e. ontsluitingswegen en parkeerplaatsen;
- f. additionele voorzieningen.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemene bouwregels

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

9.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. als gebouwen zijn uitsluitend toegestaan woonwagens, bijbehorende bergingen en bedrijfsgebouwen ten dienste van de opslag van kermisattracties en oliebollenkramen;
- b. het aantal woonwagens mag per standplaats niet meer dan één bedragen;
- c. per standplaats is ten hoogste één bedrijfsgebouw of één vrijstaande of aangebouwde berging toegestaan;
- d. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- e. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de op de verbeelding aangegeven maximum-bouwhoogte, met dien verstande dat
 - 1. de bouwhoogte van een woonwagen, indien deze wordt afgedekt met een kap, ten hoogste 5,50 meter mag bedragen;
 - 2. de bouwhoogte van een bedrijfsgebouw ten hoogste 6 meter mag bedragen;
 - 3. de bouwhoogte van een vrijstaande berging ten hoogste 3 meter mag bedragen;
- f. de oppervlakte van een aangebouwde of vrijstaande berging mag niet meer dan 30 m² bedragen;
- g. de bedrijfsgebouwen dienen te worden afgedekt met een plat dak of met een kap met een dakhelling van minimaal 20° en maximaal 60°;
- h. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan het op de verbeelding aangegeven maximum-bebouwingspercentage;
- i. de onderlinge afstand tussen de woonwagens dient minimaal 5 meter te bedragen.

9.2.3 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken, gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag voor (het verlengde van) de naar de weg gekeerde zijde van een woonwagen maximaal 1 meter bedragen en achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde zijde van een woonwagen maximaal 2 meter;

- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw en geen bijbehorend bouwwerk zijnde, mag maximaal 4 meter bedragen.

9.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan 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.

9.4 Afwijken van de bouwregels

9.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. het bepaalde in sublid 9.2.2, onder b, voor een tweede woonwagen;
- b. het bepaalde in sublid 9.2.2, onder g, voor het overschrijden van de toegestane bouwhoogte van een vrijstaande berging tot maximaal 4,00 meter uitsluitend ten behoeve van de afdekking met een kap;
- c. het bepaalde in sublid 9.2.2, onder i, voor het overschrijden van het maximum-bebouwingspercentage met ten hoogste het getal 10;
- d. het bepaalde in sublid 9.2.2, onder i, voor een geringere onderlinge afstand bij clustering van woonwagens, mits het aantal woonwagens per cluster maximaal 4 bedraagt en de afstand tussen de clusters minimaal 5 meter bedraagt.

9.4.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels met toepassing van sublid 9.4.1 is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

9.5 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van woonwagens voor andere doeleinden dan wonen;
- b. het gebruik van vrijstaande bergingen en bedrijfsgebouwen voor bewoning;
- c. het gebruik van vrijstaande bergingen en bedrijfsgebouwen ten behoeve van een aan huis verbonden beroep;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten anders dan de opslag van kermisattracties en oliebollenkramen als bedoeld in lid 9.1 onder b.

Artikel 10 Leiding - Riool

10.1 Bestemmingsomschrijving

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

10.2 Bouwregels

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

10.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.2 ten behoeve van de bouw van bouwwerken overeenkomstig de regels van de andere bij dit plan aangewezen bestemmingen, mits geen onevenredig afbreuk wordt gedaan aan het veilig en doelmatig functioneren van de rioolleiding en voorafgaand overleg met de leidingbeheerder heeft plaatsgevonden.

Artikel 11 Waarde - Archeologie 1

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

1. Voor bouwwerken met een diepte groter dan 0,30 meter beneden het maaiveld en een oppervlakte groter dan 50 m² moet aanvrager, alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, een rapport van een archeologisch deskundige overleggen waarin naar het oordeel van het bevoegd gezag:
 - a. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld; en
 - b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.
2. In afwijking van het bepaalde onder 1 behoeft aanvrager geen rapport te overleggen als naar het oordeel van het bevoegd gezag:
 - a. reeds voldoende informatie beschikbaar is over de archeologische waarden die zich in de bodem bevinden; en
 - b. behoud en/of documentatie van die waarden niet noodzakelijk is.

11.2.2 Voorwaarden omgevingsvergunning voor het bouwen

Indien uit het rapport of de informatie als bedoeld in lid 11.2.1 blijkt dat door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen archeologische waarden kunnen worden verstoord, kunnen aan de omgevingsvergunning voor het bouwen één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van onderzoek door middel van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij de vergunning te stellen kwalificaties.

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

11.3.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

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:

- a. het ontgronden, afgraven, (waaronder het graven van watergangen en waterpartijen), 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.

11.3.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 11.3.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden:

- a. die het normale onderhoud betreffen;
- b. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. die worden uitgevoerd in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een daartoe bevoegde instantie;
- d. tot een diepte van ten hoogste 0,30 meter beneden het maaiveld en een oppervlakte van ten hoogste 50 m².

11.3.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden.

11.3.4 Onderzoeksplicht

1. Een omgevingsvergunning kan pas worden verleend nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin naar het oordeel van het bevoegd gezag:
 - a. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld; en
 - b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.
2. In afwijking van het bepaalde onder 1 behoeft aanvrager geen rapport te overleggen als naar het oordeel van het bevoegd gezag:
 - a. reeds voldoende informatie beschikbaar is over de archeologische waarden die zich in de bodem bevinden; en
 - b. behoud en/of documentatie van die waarden niet noodzakelijk is.

11.3.5 Voorwaarden omgevingsvergunning

Indien uit het rapport of de informatie als bedoeld in lid 11.3.4 blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het uitvoeren van werken of werkzaamheden kunnen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van onderzoek door middel van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Artikel 12 Waterstaat - Waterkering

12.1 Bestemmingsomschrijving

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

12.2 Bouwregels

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

12.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 12.2 ten behoeve van de bouw van bouwwerken overeenkomstig de regels van de andere bij dit plan aangewezen bestemmingen, mits uit vooraf ingewonnen advies bij de betreffende waterbeheerder is gebleken dat hiertegen uit oogpunt van doelmatig waterbeheer geen bezwaar bestaat en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het veilig en doelmatig functioneren van de waterkering.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 13 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 14 Algemene aanduidingsregels

14.1 Geluidzone - industrie

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' zijn, naast het bepaalde in de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, bestemd voor een zone als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder.

14.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde in de bouwregels bij de bestemmingen geldt dat er geen nieuwe geluidsgevoelige objecten mogen worden gebouwd.

14.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde sublid 14.1 voor het bouwen van geluidsgevoelige objecten, mits de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein van de gevel van deze gebouwen niet meer bedraagt dan de voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde.

14.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met een bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gebouwen als geluidsgevoelig object voor zover het niet gaat om gebouwen welke vallen onder de bestemmingen Water - Woonschepenhaven en Wonen - Woonwagens.

14.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 14.3 voor het gebruik van niet-geluidsgevoelige objecten als geluidsgevoelig object, mits de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein van de gevel van deze gebouwen niet meer bedraagt dan de voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde.

14.6 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan het plan wijzigen in die zin dat:

- a. de aanduiding 'geluidzone - industrie' wordt verwijderd, mits geen geluidszoneringsplichtige inrichtingen meer aanwezig dan wel toegestaan zijn;
- b. de aanduiding 'geluidzone - industrie' wordt gewijzigd, mits de geluidsbelasting vanwege een industrieterrein van de gevels van een geluidsgevoelig object niet hoger zal zijn dan de voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde.

Artikel 15 Algemene bouwregels

15.1 Parkeren

15.1.1 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.

15.1.2 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 15.1.1:

- a. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
- b. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte wordt voorzien.

15.1.3 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in sublid 15.1.2 is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

15.1.4 Beleidsregels

Het bevoegd gezag past deze bouwregels toe met inachtneming van de door hem vastgestelde beleidsregels met betrekking tot het parkeren, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

15.2 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 in lid 1, onder 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 16 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 gebruik van de gronden en bouwwerken voor standplaatsen voor woonwagens, met uitzondering van de voor 'Wonen-Woonwagens' aangewezen gronden.

Artikel 17 Algemene afwijkingsregels

17.1 Afwijkingsbevoegdheid

Voor zover zulks niet op grond van een andere bepaling van de regels kan worden toegestaan, kan het bevoegd gezag bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen van het plan:

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

17.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels met toepassing van lid 17.1 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 18 Overgangsrecht

18.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

18.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 19 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Woonschepenhaven.

Bijlagen bij de 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	Expeditiebedrijven, cargadoors (kantoren)	1
642	61	Telecommunicatiebedrijven	1
65, 66, 67	64, 65, 66	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	2
70	41, 68	Verhuur van en handel in onroerend goed	1
72	62	Computerservice- en informatietechnologie-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	

ontwerp

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