



Beheersverordening Zandplatenbuurt

Vastgesteld

19 december 2013

Toelichting

Inhoud

1	INLEIDING	3
	1.1 AANLEIDING BEHEERSVERORDENING	3
	1.2 LIGGING PLANGEBIED	3
	1.3 OPZET BEHEERSVERORDENING	4
	1.4 LEESWIJZER.....	4
2	BELEIDSKADER	5
	2.1 INLEIDING	5
	2.2 RIJKSBELEID	5
	2.3 PROVINCIAAL BELEID.....	5
	2.3.1 Volkshuisvesting.....	5
	2.3.2 Pact Regio Eemsdelta	6
	2.4 GEMEENTELIJK BELEID	6
	2.4.1 Ontwikkelingsperspectief Appingedam - Delfzijl 2030.....	6
	2.4.2 Kleur Bekennen	7
	2.4.3 Duurzaam bouwen en klimaatbeleid	7
	2.4.4 Conclusie	7
3	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	9
	3.1 ALGEMENE KENSCHETS.....	9
	3.2 RUIMTELIJKE STRUCTUUR WOONWIJK	9
4	RANDVOORWAARDEN OMGEVING EN MAATREGELEN.....	11
	4.1 BODEM.....	11
	4.2 GELUID.....	11
	4.3 EXTERNE VEILIGHEID	12
	4.4 WATER.....	16
	4.5 ARCHEOLOGIE.....	18
5	JURIDISCHE TOELICHTING	21
	5.1 INLEIDING	21
	5.2 KEUZE VOOR BEHEERSVERORDENING	21
	5.3 TOELICHTING OP DE REGELS	22
6	INSPRAAK EN OVERLEG	25

1 Inleiding

1.1 Aanleiding beheersverordening

In 2008 is de Wro in werking getreden en daarin is bepaald dat bestemmingsplannen op 1 juli 2013 niet ouder mogen zijn dan 10 jaar. Conform de Wro heeft de gemeente Delfzijl nagenoeg al haar bestemmingsplannen voor 1 juli 2013 geactualiseerd.

Als alternatief voor een nieuw bestemmingsplan bestaat de mogelijkheid een beheersverordening op te stellen. Het instrument beheersverordening, is een beheerregeling en kan interessant zijn voor bestaande gebieden waar geen ontwikkelingen zijn voorzien, zoals bijvoorbeeld woonwijken.

Voor die situaties legt een beheersverordening de ruimtelijke mogelijkheden uit de vigerende bestemmingsplannen vast.

In 2003 is het bestemmingsplan 'Zandplatenbuurt' vastgesteld. In dit bestemmingsplan is de herstructurering planologisch mogelijk gemaakt.

De herstructurering omvatte het terugbrengen van de woningvoorraad van 1096 woningen naar 236 woningen en is al een geruime tijd voltooid. Toch, omdat het bestemmingsplan niet ouder mag zijn dan 10 jaar, moet er voor het plangebied 'Zandplatenbuurt' een actuele planologische regeling vastgesteld worden.

De voorliggende beheersverordening is opgesteld voor de woonwijk Zandplatenbuurt. De verordening voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen. Het vigerende bestemmingsplan voor deze kern is het bestemmingsplan 'Zandplatenbuurt', vastgesteld door de raad van de gemeente Delfzijl bij besluit van 25 september 2003 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Groningen bij besluit van 20 januari 2004.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied omvat het gebied gelegen tussen de groenvoorziening aan de middelplaat aan de noordzijde, de Hogelandsterweg aan de oostzijde, aan de zuidzijde de spoorlijn en aan de westzijde vormt het dorp Biessum de grens. Op navolgend overzichtskaartje zijn de ligging en de begrenzing van de woonwijk aangegeven. De begrenzing is zodanig dat het gehele geldende bestemmingsplan in het plangebied van de beheersverordening valt, met uitzondering van de Hogelandsterweg welke in het bestemmingsplan Kern Noord (2010) is opgenomen.



1.3 Opzet beheersverordening

Een beheersverordening bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De verordening heeft betrekking op het plangebied zoals dat op de verbeelding is afgebeeld. Een nadere toelichting op het instrument 'beheersverordening' en de keuze hiervoor is opgenomen in hoofdstuk 5.

1.4 Leeswijzer

De toelichting van de beheersverordening is als volgt opgebouwd.

In het volgende hoofdstuk wordt een beschrijving van Zandplatenbuurt gegeven. Vervolgens gaat hoofdstuk 2 in op het relevante rijksbeleid, provinciaal en gemeentelijk beleid. De omgevingsaspecten, welke aan bod dienen te komen bij ruimtelijke plannen, zijn in hoofdstuk 4 weergegeven. Hoofdstuk 5 gaat in op de juridische aspecten.

2 Beleidskader

2.1 Inleiding

In het kader van deze beheersverordening is getoetst welke beleidstukken op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau relevant zijn. Per paragraaf wordt ingegaan op de verschillende beleidsstukken.

2.2 Rijksbeleid

Nota Ruimte

De Nota Ruimte is een strategische nota op hoofdlijnen waarin het nationaal ruimtelijke beleid en de bijbehorende doelstellingen tot 2020 (met een doorkijk naar de periode 2020-2030) zijn opgenomen. Hoofddoel is het scheppen van ruimte voor de ruimtevragende functies met als (sub)doel de bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland. Naast deregulering en decentralisatie hanteert de Nota ontwikkelingsplanologie en uitvoeringsgerichtheid. Volgend op het eerdere rijksbeleid is de *Structuurvisie Infrastructuur en Milieu* uitgebracht. De *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte* (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. De nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vervangt verschillende bestaande nota's zoals de Nota Ruimte, de agenda Landschap en de agenda Vitaal Platteland. Uit het rijksbeleid gelden geen specifieke eisen aangaande het plangebied.

2.3 Provinciaal beleid

Het provinciale ruimtelijke beleid is verwoord in het *Provinciaal Omgevingsplan 2009-2013* dat op 17 juni 2009 door Provinciale Staten is vastgesteld. Hierin staat het provinciale omgevingsbeleid verwoord op het gebied van milieu, verkeer en vervoer, water en ruimtelijke ordening. Belangrijke onderwerpen zijn de bescherming van de karakteristieken van het Groninger landschap, ruimte voor ontwikkeling, leefbaarheid op het platteland en duurzame energie.

2.3.1 Volkshuisvesting

Binnen de regio Eemsdelta waarin de gemeente Delfzijl ligt, moet de komende jaren rekening worden gehouden met een teruglopend bevolkingsaantal en eveneens een afname van het aantal huishoudens worden verwacht. Bovendien verandert de bevolkingssamenstelling met een toenemend aantal ouderen.

De krimp leidt tot specifieke leefbaarheidsproblemen. De provincie vindt het belangrijk dat de leefbaarheid op het platteland behouden blijft en waar mogelijk wordt versterkt.

Voor Oost-Groningen en de Eemsdelta is veel aandacht hoe om te gaan met de bevolkingskrimp in combinatie met de veranderingen in de bevolkingssamenstelling. Een regionaal woon- en leefbaarheidsplan moet daarop onder meer een antwoord bieden. Zo'n plan moet samen met maatschappelijke instellingen, woningcorporaties

en marktpartijen vorm krijgen. Sociale tweedeling, leegstand en waardedaling van woningen zijn belangrijke knelpunten die om een oplossing vragen.

2.3.2 Pact Regio Eemsdelta

Het Pact houdt rekening met een aanzienlijke transformatie in de woningvoorraad: aanzienlijke sloop, gevolgd door (beperkte) vervangende nieuwbouw in een meer passend segment. Een zekere concentratie van voorzieningen is nodig in het stedelijk gebied, de centrumdorpen en mogelijk in bepaalde woondorpen. Samenwerking tussen aanbieders van voorzieningen en het betrekken van bewoners is belangrijk, binnen de gemeenten zelf maar ook tussen de gemeenten onderling. Uit de prognoses blijkt dat de komende 10 jaar nog ongeveer 1.600 woningen zullen moeten worden afgebroken en daarvoor 300 woningen terug gebouwd mogen worden: per saldo 1.300 woningen minder. Voor het plangebied wordt met de reeds in gang gezette herstructurering tegemoet gekomen aan de uitgangspunten van het "Pact regio Eemsdelta". Het "Pact regio Eemsdelta" is vastgesteld als uitvoeringsinstrument van de Provinciale Omgevingsverordening (POV).

De opgave gaat de regionale draagkracht ver te boven. Met de regionale aanpak als onderlegger wil het Pact bij het Rijk financiële middelen aanspreken. De afspraken uit het Pact worden jaarlijks geëvalueerd en over vijf jaar (dus 2014) wordt opnieuw een woonwensenonderzoek gehouden. Het Pact bevat een programma voor vervanging en nieuwbouw voor de periode 2008/2018.

Het Pact regio Eemsdelta wordt gevolgd door een Regionaal Woon- en Leefbaarheidsplan met deelstudies. In dit regionale plan worden de leefbaarheidsthema's in brede zin aan de orde gesteld.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Ontwikkelingsperspectief Appingedam - Delfzijl 2030

Het ontwikkelingsperspectief Appingedam-Delfzijl 2030 (mei 2009) is een samenwerking tussen de gemeenten Appingedam en Delfzijl om een gezamenlijke visie te ontwikkelen voor de stedelijke kernen en het platteland. De visie dient als een richtinggevend document voor een toekomstige gezamenlijke structuurvisie.

In het Ontwikkelingsperspectief Appingedam - Delfzijl 2030 zijn de volgende centrale thema's uitgewerkt:

1. economie Appingedam en Delfzijl in regionaal perspectief;
2. kansen voor verbetering landschap en zeewering;
3. sociale en vitale gemeenten: leefbare steden en dorpen;
4. samenwerking in een stedelijk netwerk, met versterking van de eigen identiteit.

Per thema zijn de ontwikkelingen geschetst en de kansen en keuzes die aan de orde zijn beschreven. Voor de financiële vertaling van het geformuleerde beleid zijn uitvoeringsprogramma's opgesteld. Per programma is aangegeven wat er gerealiseerd kan worden, de kosten daarvan en hoe de mogelijke dekking er uitziet.

2.4.2 Kleur Bekennen

Deze nota borduurt voort op zowel de *Ontwikkelingsvisie Delfzijl* (2006) als de *Ontwikkelingsvisie Appingedam|Delfzijl 2030*. De nota 'Kleur Bekennen - Onderweg naar een Investeringsprogramma 2010-2020-', door de gemeenteraad vastgesteld op 23 juni 2011, doet dat vooral vanuit de invalshoek van de investeringen waar de gemeente de komende jaren voor komt te staan.

Op basis van de situatie in de gemeente en gelet op de economische crisis en de demografische ontwikkelingen wordt ingezet op een viertal speerpunten:

- inzet op werkgelegenheid;
- zorg voor de meest kwetsbare groepen;
- een nieuw samenspel tussen burger en overheid;
- het voortbouwen en behoedzaam doorwerken aan enkele in gang gezette ontwikkelingen.

Kleur Bekennen hecht veel waarde aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit en stelt zich dan ook tot doel om het gezicht van Delfzijl te verbeteren.

2.4.3 Duurzaam bouwen en klimaatbeleid

De Nota Duurzaam Bouwen is het geactualiseerde duurzaam bouwen-beleid (DuBo) van de gemeente Delfzijl. Het vorige beleid op dit gebied was opgenomen in het Plan van Aanpak Duurzaam Bouwen (1997) en het Convenant Duurzaam Bouwen van de provincie Groningen.

De ambities van dit nieuwe DuBo-beleid zijn een combinatie van de ambities uit het oude Plan van Aanpak en de toevoeging van een aantal nieuwe elementen. Er doen zich immers nu en in de komende jaren nieuwe kansen voor, die Delfzijl wil benutten. Duurzaam Bouwen is een manier van bouwen, die is gericht op een gezond en verantwoord woon- en leefklimaat binnen- en buitenshuis. Dit betekent een gezond leefklimaat in de woning of het gebouw en een zodanige inrichting van de buitenruimte dat aan onze behoeften van comfort en welzijn wordt voldaan zonder schaarse grondstoffen te verspillen. De ambitie van de gemeente Delfzijl is, gegeven de grote veranderingsopgave in de woningvoorraad voor de komende jaren, om zoveel mogelijk duurzaam te bouwen en duurzaam te renoveren.

2.4.4 Conclusie

Gelet op de uitgangspunten van deze beheersverordening voortzetting van de bestaande situatie (een voltooide woonwijk), inclusief de planologische mogelijkheden is met name stilgestaan bij beleid dat eventuele consequenties voor de beheersverordening kan of dient te hebben. Omdat de beheersverordening ziet op het beheer van de bestaande situaties is een uitgebreidere toetsing niet noodzakelijk. De conclusie is dat deze bovengenoemde beleidsaspecten de totstandkoming van de beheersverordening niet in de weg staan.

3 Beschrijving bestaande situatie

3.1 Algemene kenschets

Voor de herstructurering, welke omstreeks 2000 heeft plaatsgevonden, het plangebied uit woonbuurten die voornamelijk zijn gebouwd in de jaren 60 en begin jaren 70 en bestaan voor het merendeel uit sociale huur vooral in de vorm van eengezinswoningen in rijen en portiekflats. De stedenbouwkundige en volkshuisvestelijke kwaliteit voldeed niet meer aan de eisen van de woningmarkt. De technische en functionele kwaliteit van de toenmalige woningvoorraad heeft ertoe geleid dat de vraag naar die woningen afnam en grote leegstand tot gevolg. Om die reden was een herstructurering noodzakelijk. Door het bestemmingsplan Zandplatenbuurt 2003 is de herstructurering van de woonbuurt planologisch mogelijk gemaakt.

Door de herstructurering zijn een aantal rijwoningen, getransformeerd in twee-onder-een kapwoningen. Aan de westkant van de Zanden- en Riffenbuurt zijn tegen het wierdedorp Biessum aan De Meeuwenstaart, De Geise en De Eemshorn 29 vrijstaande woningen gebouwd. Aan de oostzijde van de schuitempolder zijn een viertal flats gelegen. De 'overige' woningen zijn voornamelijk meeraaneengeschakelde woningen.

Ten noorden van de Zandplatenbuurt ligt het sportpark Uitwierde. In de toekomst zal het sportpark hier verdwijnen en wordt de oude structuur van het landschap terug gebracht. Tevens vormen het water en de groenstrook aan de noordzijde de begrenzing van de zandplatenbuurt. Het is een natuurlijke grens. Het is ook mooie omgeving om te wandelen of te vissen en direct grenzend aan het historisch waardevolle landschap van de wierdedorpen Biessum en Uitwierde.

3.2 Ruimtelijke structuur woonwijk

Stedenbouwkundig is ten tijde van de herstructurering voor beide buurten gekozen voor het thema "Groene kamer". Aanleiding hiertoe gaf de mooi aangelegde binnenterreinen in het hart van de beide buurten. In de Platenbuurt ligt een centrale groenzone die oost-west gericht is en in de Zanden- en Riffenbuurt ligt een centrale groenzone die noord-zuid gericht is. Bewoners kunnen hier samen sociaal en cultureel actief zijn. De openbare ruimten hebben een groen karakter. Door de grootschalige ingrepen in de beide buurten werd het mogelijk de kleinschalige groenvoorzieningen in het plangebied opnieuw aan te leggen of te verplaatsen. Ook zijn op een aantal plekken het openbare groen als tuin bij woningen gevoegd. De verouderde beplanting is vervangen is er van de mogelijkheid gebruik gemaakt om de groenvoorziening zo te structureren dat het resultaat aantrekkelijk en onderhoudsvriendelijk groen is.

De Europaweg vormt de centrale wijkontsluitingsweg vanaf de Hogelandsterweg voor het plangebied. Op de Europaweg sluiten de buurtontsluitingswegen van de Platenbuurt en de Zanden- en Riffenbuurt aan.

De zandplatenbuurt is net als andere woonwijken in Delfzijl een 30kmzone. Het parkeren gebeurt op het eigen terrein of langs de weg, er zijn geen parkeerhavens in de woonwijk. Alle wegen en paden zijn voorzien van openbare verlichting.

4 Randvoorwaarden omgeving en maatregelen

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze rekening is gehouden met de in en rond het verordeningengebied voorkomende relevante omgevingsaspecten.

Omdat deze beheersverordening enkel de bestaande planologische situatie voortzet, is de onderzoeksopgave van beperkte omvang.

4.1 Bodem

Het plangebied is sinds de jaren 60 van de vorige eeuw in gebruik geweest als woongebied. Daarvoor is het gebied als agrarisch gebied in gebruik geweest. Binnen het woongebied hebben zich nagenoeg geen milieubelastende activiteiten voorgedaan. De enige bedrijfsmatige activiteit bevindt zich aan de Europaweg, waar een garagebedrijf is gevestigd.

Binnen het plangebied zijn geen feiten en omstandigheden bekend welke aanleiding zouden moeten zijn om te veronderstellen dat er sprake is van vervuiling. Er zijn geen verdachte locaties bekend.

4.2 Geluid

Op grond van de Wet geluidhinder, zoals die per 1/1/2007 geldt, hebben alle wegen een wettelijke geluidzone, met uitzondering van woonerven en wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt. Uitgangspunt binnen een zone is de geluidbelasting op een aanvaardbaar niveau te houden. Voor dat aanvaardbare niveau geeft de wet normen. De voorkeursgrenswaarde bedraagt 48 dB.

Ook spoorwegen hebben wettelijke zones waarbinnen grenswaarden gelden voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen. Deze zijn vastgelegd in de Wet geluidhinder, waaronder de voorkeursgrenswaarde van 55 dB.

Indien niet aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan, kan het bevoegd gezag - in de meeste gevallen de gemeente - hogere grenswaarden vaststellen. Hiervoor geldt een bepaald maximum, de uiterste grenswaarde genoemd. Bij de vaststelling van hogere grenswaarden moet worden afgewogen of bronmaatregelen of maatregelen in de overdrachtssfeer kunnen worden getroffen.

De beheersverordening voorziet niet in situaties waarbij nieuwe geluidgevoelige functies worden geprojecteerd. De bestaande geluidgevoelige functie 'wonen' komt wel voor. Voor zover deze richting de geluidbron (in casu wegen, spoorlijn) zijn gelegen, zijn ze met deze verordening op de bestaande situatie vastgelegd. Daarmee wordt voorkomen dat bestaande situaties zich tot een nieuwe situatie in de zin van de Wet geluidhinder ontwikkelen. Vanuit de Wet geluidhinder is het plan uitvoerbaar.

4.3 Externe Veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie. Sinds een aantal jaren is er wetgeving over "externe veiligheid" om de burger niet onnodig aan te hoge risico's bloot te stellen.

Het externe veiligheidsbeleid laat steeds meer een ontwikkeling zien waarbij een koppeling wordt gelegd tussen risicobron, risicocontour en ruimtelijke ordening. De normen voor externe veiligheid zijn voor risicovolle inrichtingen in het *Besluit externe veiligheid inrichtingen* (Bevi) vastgelegd.

Voor transport is het *Besluit transportroutes externe veiligheid* (Btev) in ontwikkeling. In het Btev wordt de ruimtelijke kant van het basisnet voor rijkswegen, spoor en waterwegen vormgegeven. Voor lokale wegen kan het bevoegde gezag (provincie of gemeente) ook een basisnet vaststellen.

Inmiddels heeft de provincie Groningen het provinciaal basisnet (*Veilig op weg, veiligheid rondom de weg, De uitwerking: Het provinciaal basisnet*) in juni 2009 vastgesteld. Dit is verwerkt in de Omgevingsverordening ¹⁾.

Het provinciaal basisnet Groningen is de uitkomst van een traject waarin aangesloten is bij nationale inzichten over autonome groei. Een traject waarin inzicht is verkregen in geprognosticeerde transportaantallen als gevolg van ontwikkelingen in de Eemshaven en het chemiepark Delfzijl. Een traject waarin keuzes zijn gemaakt om de relatief veilige situatie die in de provincie Groningen aanwezig is rondom transportassen te behouden. Daarbij mag het vestigingsklimaat voor bedrijven, die grote transportstromen van gevaarlijke stoffen genereren in de Eemshaven en het chemiepark Delfzijl, niet onnodig worden beperkt.

Het externe veiligheidsbeleid heeft vorm gekregen in de risicobenadering. Er wordt getoetst aan twee verschillende normen: het plaatsgebonden risico (PR)²⁾ en het groepsrisico (GR).

Ten aanzien van het plaatsgebonden risico geldt een kans van 10^{-6} als grenswaarde. Dit betekent dat binnen de zogenaamde PR 10^{-6} -contour geen nieuwe kwetsbare objecten mogen worden toegestaan.

Voor ontwikkeling van nieuwe beperkt kwetsbare objecten geldt deze norm als streefwaarde. Het onderscheid tussen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten is vastgelegd in het *Besluit externe veiligheid inrichtingen*.

¹⁾ De provincie Groningen heeft het ontwerp provinciaal basisnet Groningen in 2009 vastgesteld en daarna voor reacties rondgezonden. De reacties en de laatste inzichten rondom het nationaal basisnet hebben ertoe geleid, dat het provinciaal basisnet Groningen, definitief vastgesteld Gedeputeerde Staten d.d.20 april 2010, er qua opzet anders uitziet dan het ontwerp.

²⁾ Plaatsgebonden Risico (PR) is "het risico op een plaats buiten een inrichting uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is".

Toetsing en uitgangspunten: risicovolle inrichtingen

Over de aanwezigheid van risicovolle inrichtingen geeft de *Risicokaart provincie Groningen* informatie. De kaart geeft in het plangebied geen risicovolle inrichtingen aan.

Toetsing en uitgangspunten: risicovolle transportassen

Voor het plangebied is de aanwezigheid van de spoorweg van belang. Over dit spoor worden o.a. gevaarlijke stoffen vervoerd. Het aantal goederenwagons op het baanvak, waaronder een deel met gevaarlijke stoffen, zal in de prognoseperiode 2010/2015 54.67 per uur bedragen.

Het rijksbeleid is gericht op het tot stand komen van een regulering voor de omvang van het vervoer van gevaarlijke stoffen in relatie tot de ruimtelijke ordening, als één van de instrumenten voor het verbeteren van de externe veiligheidssituatie van het vervoer van gevaarlijke stoffen over spoor.

In het kader van deze regulering worden baanvakken aangewezen waar vervoer van gevaarlijke stoffen mag plaatsvinden. Dit zal leiden tot een herrotering van stromen en op een aantal tracés tot verhoging van de frequentie van transporten van gevaarlijke stoffen. Voor deze tracés worden aanvullende maatregelen getroffen om een voldoende veiligheidsniveau te garanderen.

Zowel de spoorweg Delfzijl- Groningen, gasleiding, als de woonwijk Zandplatenbuurt zijn bestaande situaties. Er worden geen nieuwe gevoelige bestemmingen (woningen) in het plangebied toegevoegd, vanwege het feit dat een beheersverordening geen nieuwe ontwikkelingen toestaat.

Uit de Risicokaart blijkt dat in het verordeningsgebied sprake is van externe veiligheidsrisico's door risicobronnen van buiten het verordeningsgebied. Het betreffen de volgende bronnen:

- spoorwegtraject Sauwerd- Chemipark Delfzijl
- aardgastransportleiding N-509-90-KR-033.

Het invloedsgebied van deze risicobronnen is gelegen binnen het plangebied van de verordening. Vanaf de plangrens tot grens invloedsgebied zal door het vaststellen van deze beheersverordening het aantal personen niet wijzigen, er worden geen kwetsbare objecten toegevoegd.. Hierdoor zal ook het groepsrisico niet veranderen. Er is geen sprake van ruimtelijke belemmeringen voor wat betreft het aspect externe veiligheid.

Voor het spoortraject Sauwerd - chemiepark Delfzijl wordt een PR_{max} geadviseerd van 11 m. Binnen de PR_{max} zijn geen nieuwe kwetsbare objecten toegestaan;

Voor de hieronder weergegeven transportassen wordt het volgende plasbrandaandachtsgebied (PAG) aangegeven:

- spoortraject Sauwerd - chemiepark Delfzijl: 30 m;

Het 'PAG' is het gebied waarin geen nieuwe objecten ten behoeve van minder zelfredzame personen mogen worden gerealiseerd.

De winst van het toekomstige nationaal basisnet spoor en van het provinciaal basisnet Groningen is dat er nu een robuust systeem is waarin de externe risico's van transport van gevaarlijke stoffen zijn beschouwd.

In ruimtelijke plannen rondom provinciale wegen hoeft er voor het plaatsgebonden risico (PR) geen berekening meer gemaakt te worden.

In het provinciaal basisnet Groningen zijn situaties beschreven waarin gemeenten bij de besluitvorming van ruimtelijke plannen géén nadere verantwoording (o.a. geen risicoberekening) van het groepsrisico (GR) meer hoeven uit te voeren. Er zijn referentiewaarden beschikbaar voor situaties waarin wel gerekend moet worden. Daarmee wordt een uniforme benadering binnen de provincie Groningen gevolgd.

Provinciaal basisnet Groningen/toekomstige basisnet in relatie tot de beheersverordening

PR_{max} en PAG uit nationaal basisnet

De PR_{max} van het spoorwegtraject Sauwerd – Chemiepark Delfzijl reikt niet tot het plangebied. Op grond van externe veiligheid bestaat voor bovengenoemde situatie geen bezwaar tegen realisatie van het bestemmingsplan.

Het PAG van het spoortraject Sauwerd – Chemiepark Delfzijl is niet binnen het plangebied gelegen. Op grond van externe veiligheid bestaat geen bezwaar tegen realisatie van het bestemmingsplan.

Spoorwegtraject Sauwerd - Chemiepark Delfzijl

De spoorlijn is niet gelegen in dit bestemmingsplan. Het invloedsgebied van het spoortraject Sauwerd - Chemiepark Delfzijl bedraagt 1500 m. De afstand van de plangrens tot de spoorlijn bedraagt circa 280 m. Vanaf de plangrens tot grens invloedsgebied zal door het vaststellen van deze beheersverordening het aantal personen niet wijzigen. Hierdoor zal ook het groepsrisico niet veranderen. Er is geen sprake van ruimtelijke belemmeringen voor wat betreft het aspect externe veiligheid.

Bestrijdbaarheid

Bij bestrijdbaarheid gaat het zowel om de voorbereiding op de bestrijding van een ramp of een zwaar ongeval, als om het beperken van de gevolgen van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om de gevolgen zoveel mogelijk te beperken, is het van belang dat de hulpverleningsdiensten niet worden belemmerd in de uitvoering van hulpverlenende taken. Om de bestrijdbaarheid te kunnen beoordelen, zijn de volgende aspecten beoordeeld:

- bereikbaarheid van het verordeningsgebied;
- bluswatervoorzieningen in het verordeningsgebied.

Bereikbaarheid

Het plangebied is beoordeeld op de bereikbaarheid voor de hulpdiensten. Om te bepalen of de hulpdiensten tijdens een ramp of een zwaar ongeval voldoende snel kunnen optreden, is de opkomsttijd beoordeeld. Om te bepalen of het plangebied en de risicobron bovenwinds (met de windrichting mee,) zijn te benaderen, is de

tweezijdige bereikbaarheid beoordeeld, Het aspect bereikbaarheid is ruimtelijk relevant en daardoor te borgen in de verordening.

Uit de beoordeling blijkt het volgende:

Het verordeningengebied is bereikbaar via de Hogelandsterweg en eventueel via Uitwierde. Risicobronnen zijn niet in het verordeningengebied aanwezig. Hierdoor geeft het aspect bereikbaarheid geen aanleiding tot het treffen van maatregelen.

Bluswatervoorzieningen

Het plangebied is beoordeeld op de aanwezigheid en de beschikbaarheid van bluswatervoorzieningen. Om te bepalen of de brandweer snel kan beschikken over voldoende bluswater, is de beschikbaarheid van zowel primaire (brandkranen als secundaire (open water) bluswatervoorzieningen beoordeeld.

Het aspect bluswatervoorziening is weliswaar niet ruimtelijk relevant, maar wel van belang voor de ruimtelijke afweging. Uit de beoordeling blijkt het volgende:

- Het verordeningengebied beschikt over voldoende bluswatervoorzieningen in de vorm van ondergrondse brandkragen. Hierdoor geeft het aspect bluswatervoorzieningen geen aanleiding tot het treffen van maatregelen.

Zelfredzaamheid

Bij zelfredzaamheid gaat het om de mogelijkheden voor personen in het invloedsgebied van een risicobron, om zichzelf in veiligheid te brengen indien een ramp of een zwaar ongeval plaatsvindt. Belangrijk aspect hierbij is dat zij zichzelf kunnen onttrekken aan en dreigend gevaar zonder daadwerkelijke hulp van de hulpverleningsdiensten, bijvoorbeeld door te vluchten of te schuilen. De mate van zelfredzaamheid in het rampgebied is bepalend voor de omvang van de hulpverlening tijdens een ramp of een zwaar ongeval. Om de zelfredzaamheid van de aanwezige personen te beoordelen, zijn de volgende aspecten beoordeeld:

- zelfredzaam vermogen; - ontvluchtingsmogelijkheden;
- alarmeringsmogelijkheden.

Zelfredzaam vermogen

Het plangebied is beoordeeld op de mate van zelfredzaamheid van personen. Hierbij is het fysieke vermogen beoordeeld, zoals geestelijke en/of lichamelijke beperkingen van groepen personen. Het aspect zelfredzaam vermogen is niet ruimtelijk relevant, maar is wel zwaarwegend voor de verantwoording van het groepsrisico. Uit de beoordeling blijkt het volgende:

- De verordening voorziet niet in de realisatie van objecten waarbij sprake is van langdurig verblijf van groepen verminderd zelfredzame personen (zoals kleine kinderen, zieken en ouderen). De toekomstige personen in het plangebied vormen een gemiddelde bevolkingsgroep uit de samenleving, die over het algemeen als zelfredzaam worden beschouwd. Het aspect zelfredzaam vermogen geeft daarom geen aanleiding tot het treffen van maatregelen.

Ontvluchtingsmogelijkheden

Het plangebied is beoordeeld op de mogelijkheden voor ontvluchten van het mogelijke rampgebied. Hierbij zijn de vluchtmogelijkheden loodrecht van de risicobron

beoordeeld. Het aspect ontvluchtingsmogelijkheden is niet ruimtelijk relevant, maar wel te borgen bij de inrichting van het plangebied. Uit de beoordeling blijkt het volgende:

- Het plangebied en de directe omgeving daarvan bieden over het algemeen voldoende vluchtmogelijkheden voor het ontvluchten van het mogelijke rampgebied. Het aspect ontvluchtingsmogelijkheden geeft daarom geen aanleiding tot het treffen van maatregelen.

Alarmeringsmogelijkheden

Tot slot is het plangebied beoordeeld op de mogelijkheden voor alarmering. Hierbij is beoordeeld of het plangebied in het sirenebereik van het bestaande Waarschuwing en Alarmering Systeem (WAS) ligt. Het aspect alarmering is niet ruimtelijk relevant, maar wel zwaarwegend voor de verantwoording van het groepsrisico, Uit de beoordeling blijkt het volgende:

- De bevolking in het verordeningengebied kan gealarmeerd worden via het bestaande WAS. Daarnaast is alarmering via NL-Alert mogelijk. Het aspect alarmeringsmogelijkheden geeft daarom geen aanleiding tot het treffen van maatregelen.

Conclusie

In het plangebied is sprake van externe veiligheidsrisico's door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoorwegtraject Sauwerd-Chemiepark Delfzijl en de aardgastransportleiding. Het verordeningengebied ligt in het invloedsgebied van deze risicobron. Hierdoor is verantwoording van de groepsrisico 's noodzakelijk. De aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid maken onderdeel uit van deze verantwoording. Uit beoordeling van de bestrijdbaarheid blijkt, dat de bereikbaarheid en de bluswatervoorzieningen over het algemeen voldoende zijn. Hierdoor geeft het aspect bestrijdbaarheid geen aanleiding tot het treffen van maatregelen in het plangebied. Uit de beoordeling van de zelfredzaamheid blijkt dat in het plangebied geen sprake is van langdurig verblijf van verminderd zelfredzame personen en dat de ontvluchtings -en signaleringsmogelijkheden voldoende zijn. Hierdoor geeft het aspect zelfredzaamheid geen aanleiding tot het treffen van maatregelen in het plangebied.

4.4 Water

Waterschap Noorderzijlvest

Toetsingskader en beleid

De watertoets vormt een onderdeel van de startovereenkomst Waterbeleid in de 21^e eeuw, een gezamenlijk stuk van de VNG, de provincies, het Rijk en de Unie van Waterschappen. In het kader daarvan dient in de totstandkoming van ruimtelijke plannen rekening te worden gehouden met de belangen van het water. Er moet voldoende ruimte zijn voor waterberging. Daarnaast zijn kwaliteitsaspecten van belang.

Het plangebied valt in het werkgebied van het waterschap Noorderzijlvest. In het waterbeheerplan geeft het waterschap aan hoe het als wateroverheid de zorg voor

voldoende en schoon water en bescherming tegen overstromingen invult in de periode van 2010- 2015. De doelen voor WB21 en de KRW zijn opgenomen in het waterbeheerplan. De Kaderrichtlijn Water (KRW) omvat regelgeving ter bescherming van alle wateren door middel van het stellen van haalbare doelen die voor de eerste termijn in 2015 worden bereikt. De kaderrichtlijn gaat daarbij uit van een benadering vanuit de stroomgebieden. De uitvoering van de kaderrichtlijn vraagt een grote inspanning van verschillende partijen op internationaal, nationaal en regionaal niveau.

Het waterschap streeft er naar het waterbeheer efficiënt en effectief uit te voeren. De inzet is een duurzaam waterbeheer dat bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving en versterking van de regionale economie. Het waterschap streeft naar een gebiedsgerichte goede kwaliteit van het oppervlaktewater met gezonde en gevarieerde planten- en dierengemeenschappen. De watersystemen zijn zo ingericht dat robuuste natte ecosystemen ontstaan met weinig of geen fysieke barrières voor de verspreiding van planten en dieren. Ook ontwikkelt het waterschap nieuwe kennis om duurzamer en goedkoper te kunnen zuiveren. Het wil in de planperiode de samenwerking met de partijen in de waterketen versterken.

Beheergebied

Waterschap Noorderzijlvest is verantwoordelijk voor het waterbeheer in het noordelijke en noordwestelijke deel van de provincie Groningen, Noordwest-Drenthe en het Lauwersmeergebied.

Enkele kustpolders en het Fivelingogebied wateren af op de Eems en de Waddenzee met een combinatie van vrij verval en bemaling. Het waterschap beschermt het gebied tegen overstromingen vanuit de boezem door een combinatie van vasthouden in de haarvaten, berging in de boezem en afvoeren door lozing bij Lauwersoog. De noordelijke kustpolders wateren af op Spijksterpompen en Noordpolderzijl en de Fivelingo boezem op De Drie Delfzijlen. De bemaling, berging en kadehoogte van de regionale keringen bieden op dit moment bescherming tegen overstroming met een kans van eens in de dertig jaar.

'Afvalwaterplan DAL-W²

De gemeenten Delfzijl, Appingedam en Loppersum (DAL) hebben besloten om samen een nieuw (verbreed) gemeentelijk rioleringsplan te maken. De waterschappen Hunze en Aa's en Noorderzijlvest zijn in dit samenwerkingsverband gestapt om alle facetten van de afvalwaterketen in beeld te kunnen brengen, met als resultaat het 'Afvalwaterplan DAL-W²' met een planperiode van 2013 – 2017. In dit plan worden alle activiteiten met betrekking tot de verbrede watertaken voor gemeenten evenals de taken in de afvalwaterketen van de waterschappen binnen de grenzen van de gemeenten weergegeven. Het plan is gaat niet alleen over afvalwater, maar ook over grondwater, hemelwater, riolering, gemalen, afkoppelen, afvalwaterzuivering, slibverwerking en duurzaamheid; nuttig (her)gebruik van gezuiverd afvalwater, grondstoffen en energie.

Binnen het plan zijn zowel kortetermijnmaatregelen als langetermijnmaatregelen opgesteld. De voortgang van de maatregelen wordt jaarlijks bekeken in een overleg tussen de gemeenten en de waterschappen, in een zogenaamd 'afvalwaterteam' .

Ook zijn in het 'Afvalwaterplan DAL-W²' nog uit te voeren onderzoeken opgenomen, zoals bijvoorbeeld het opstellen van een regenwaterstructuurplan.

Zowel op ambtelijk als bestuurlijk niveau zijn workshops georganiseerd om te bepalen wat speelt binnen de gemeenten en de waterschappen. Ook is het bestaand beleid geïnventariseerd, geanalyseerd en geëvalueerd om de bestaande en/of nieuwe opgaven te optimaliseren en te integreren. Het 'Afvalwaterplan DAL-W²' is op 24 januari 2013 vastgesteld. De betrokken partijen hebben vervolgens een inspanningsverplichting ten aanzien van de opgenomen maatregelen.

4.5 Archeologie

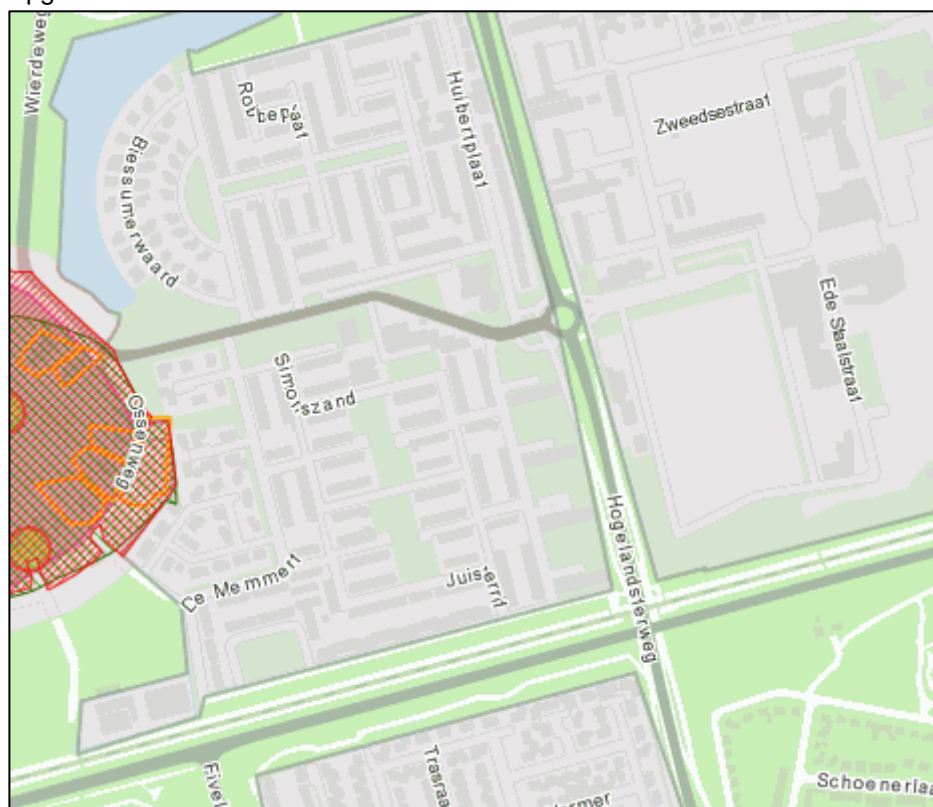
Ter implementatie van het Verdrag van Malta, is de *Monumentenwet* gewijzigd. De kern van *Monumentenwet* is dat, wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ).

Via een planologisch plan komt de afweging met andere belangen aan de orde. Verder is in overleg tussen de provincie Groningen en de toenmalige Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek in 2001 een Archeologische MonumentenKaart (AMK) en een Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) gemaakt. Voor de regio Noord-Groningen is het archeologiebeleid als vervolg daarop in een regionale beleidsadvieskaart uitgewerkt.

In aanvulling op de regionale archeologienota is in 2009 een gedetailleerde *archeologische beleidsadvieskaart* vastgesteld. Een herziening van dat beleid is op 28 maart 2013 vastgesteld door de gemeenteraad van Delfzijl. Deze kan als beleidsinstrument dienen om tot op perceelsniveau beslissingen te kunnen nemen ten aanzien van de bekende en te verwachten archeologische waarden.

Tot de planologisch te beschermen gebieden behoren in ieder geval de rijksmonumenten en de op de beleidsadvieskaart vermelde terreinen van (zeer) hoge archeologische waarde. Dit zijn de al bekende archeologische waarden die in aanmerking komen voor het toekennen van een archeologische bescherming in de beheersverordening.

In onderstaande figuur is een fragment van de archeologische advieskaart opgenomen.



Legenda	
	Rijksbeschermd archeologisch terrein (AMK-terrein) (WR-a1: vergunning nodig van Minister O, C & W)
	Archeologisch waardevol terrein (AMK-terrein) (WR-a2)
	Archeologische waarnemingen (WR-a2)
	Wierden (WR-a2)
	Pastorieën (WR-a2)
	Borgterreinen (WR-a2)
	Boerderijplaatsen (WR-a2)
	Historische kernen en bebouwing (WR-a3)
	Cultuurlandschappelijk waardevol (WR-a3)
	Waterlopen (WR-a3)
	Oude wegen (WR-a3)
	Beekdalen (WR-a4)
	Hoge verwachting steentijd binnen 3 m - Mv (WR-a4)
	Hoge verwachting (WR-a4)
	Lage verwachting
	Moderne woonwijken en industrieën
	Puntlocaties van de kadastrale minuut uit circa 1830 (aandachtspunten)

*Uitsnede Archeologische
beleidsadvieskaart*

Vastgesteld kan worden dat in het plangebied ingedeeld is in de categorie 'moderne woonwijken en industrieën'. Het voor stedelijke functies in gebruik zijnde gebied kent een geen archeologische verwachting.

5 Juridische toelichting

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de keuze voor het instrument beheersverordening uiteengezet en een uitleg gegeven bij de planologische regeling.

5.2 Keuze voor beheersverordening

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt gemeenten de mogelijkheid om in plaats van een bestemmingsplan een beheersverordening voor een gebied vast te stellen. Een beheersverordening vormt, net als het bestemmingsplan, het kader waaraan onder andere bouwaanvragen worden getoetst en op basis waarvan de gemeente handhavend kan optreden op het moment dat in strijd met bepalingen uit de verordening wordt gehandeld (denk aan illegale gebruiksvormen of illegale bebouwing).

De Wro heeft een bovengrens gesteld voor gebieden waarvoor de verordening kan worden toegepast. Een beheersverordening betreft een regeling voor het beheer van het gebied overeenkomstig het bestaande gebruik. Een beheersverordening is juridisch vergelijkbaar met een bestemmingsplan met een conserverende inhoud. Onder beheerregeling wordt zowel een regeling voor de daadwerkelijk aanwezige situatie verstaan, als een regeling voor planologische ruimte.

De gemeente kiest er daarom voor om voor dit plangebied geen bestemmingsplan, maar een beheersverordening vast te stellen. Deze beheersverordening heeft tot doel de bestaande situatie te beheren. De gemeente verwacht dat deze beheersverordening een looptijd van een paar jaren zal kennen. Bij de actualisering van het bestemmingsplan voor aan het plangebied grenzende bestemmingsplan Delfzijl Kern Noord, voorzien in 2014, zal ook de woonwijk Zandplatenbuurt mee worden genomen. De verwachte looptijd wordt overigens niet juridisch vastgelegd, zodat de beheersverordening kan blijven functioneren mocht de actualisering langer op zich wachten.

De gemeente is van mening dat gelet op het bovenstaande sprake is van een gebied waar geen sprake is van ruimtelijke ontwikkelingen gedurende de verwachte looptijd van de beheersverordening. De beheersverordening is om die reden een geschikt instrument voor dit gebied.

Gebleken is dat het huidige planologische kader van onderhavig plangebied nog voldoende actueel. Er is daarom voor gekozen uit te gaan van de huidige planologische mogelijkheden. Binnen de huidige regeling worden geen ongewenste ontwikkelingen en mogelijkheden geboden, waardoor het bestemmingsplan Zandplatenbuurt 2004 de basis is voor deze verordening.

5.3 Toelichting op de regels

De beheersverordening bestaat uit de onderdelen: de toelichting, de regels en de verbeelding. De laatste twee onderdelen vormen samen het juridische deel van de beheersverordening. De toelichting bij het plan is wel door de wet voorgeschreven, maar maakt geen juridisch onderdeel uit van de beheersverordening.

Bij de opzet van de verbeelding gekozen voor een systeem waarbij de op de verbeelding aangegeven negen besluitvlakken te zien zijn; bedrijf, groen, maatschappelijk, nutsvoorziening, openbaar gebied, railverkeer, verkeer, water en wonen.

Uitgangspunten regeling

De beheersverordening is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

- beheer van de bestaande legale situatie (gebruik en bouwen);
- (in principe) het behoud van de planologische ruimte zoals deze in het geldende plan is opgenomen en de in de tussentijd verleende vrijstellingen/afwijkingen.

Zowel het behoud van de bestaande situatie als het behoud van de planologische ruimte vormen de onderlegger voor de beheersverordening. Om de planologische ruimte uit de vigerende plannen in deze verordening over te nemen, is de regeling uit de vigerende plannen in deze verordening overgenomen.

In de regeling is expliciet bepaald dat indien de bestaande legale situatie afwijkt van hetgeen op het kaartbeeld en/of in de regels is bepaald, de bestaande legale situatie alsnog is toegestaan.

Artikelen 1 en 2: begrippen en wijze van meten

Ten behoeve van de rechtszekerheid is in de eerste twee artikelen een aantal begripsomschrijvingen gegeven, evenals aanwijzingen voor de wijze van meten. Het gaat hierbij vooral om het verminderen van de kans op interpretatieverschillen.

Artikel 3: Bedrijf

Het garagebedrijf, gelegen aan de Europaweg 34-38 is opgenomen in het besluitvlak Bedrijf. Op hetzelfde terrein is een cafetaria gevestigd, deze heeft het besluitsubvlak 'cafetaria' gekregen.

Artikel 4: Groen

Het besluitvlak Groen is een verzameling voor groenstrookjes, plantsoenen en omvat alle daarbij voorkomende elementen zoals voetpaden en dergelijke.

Artikel 5: Maatschappelijk

De maatschappelijke voorzieningen, zoals de kerk, voedselbank, gymnastieklokaal vallen onder het besluitvlak Maatschappelijk.

Artikel 7: Openbaar Gebied

Het besluitvlak Openbaar Gebied is van toepassing op openbare wegen binnen de 30zone. Het besluitvlak omvat, naast wegen ook andere voorzieningen ten behoeve

van het verkeer zoals parkeergelegenheden, trottoirs, bermen en straatmeubilair.

Artikel 8: Railverkeer

Het besluitvlak Railverkeer is van toepassing de spoorlijn Delfzijl – Groningen, gelegen aan de zuidkant van het plangebied.

Artikel 9: Verkeer

Het besluitvlak Verkeer is van toepassing op openbare wegen met een functie voor doorgaand verkeer. Het besluitvlak omvat, naast wegen ook andere voorzieningen ten behoeve van het verkeer zoals parkeergelegenheden, trottoirs, bermen en straatmeubilair.

Artikel 10: Water

Het besluitvlak Water is voor de vijverpartij aan de noordzijde van de woonbebouwing.

Artikel 11: Wonen

Het besluitvlak Wonen is voor de woningen gelegen binnen het verordeninggebied. In de regels ten aanzien van bestaande bouwwerken en bestaand gebruik zijn bepalingen opgenomen over de dakhelling, de goothoogtes, de afstanden tussen de hoofdgebouwen en de bijgebouwen.

6 Inspraak en overleg

Overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening heeft de ontwerpbeheersverordening 'Zandplatenbuurt' gedurende zes weken ter inzage gelegen van 10 oktober 2013 tot en met 20 november 2013. Gedurende deze termijn heeft de Brandweer Regio Groningen een advies uitgebracht. Het advies van de brandweer is verwerkt in de toelichting, paragraaf Externe Veiligheid.

Regels

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	5
Artikel 1:	Begrippen	5
Artikel 2:	Wijze van meten	9
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	11
Artikel 3:	Bedrijf	11
Artikel 4:	Groen	13
Artikel 5:	Maatschappelijk	15
Artikel 6:	Nutsvoorziening	17
Artikel 7:	Openbaar gebied	19
Artikel 8:	Railverkeer	21
Artikel 9:	Verkeer	23
Artikel 10:	Water	25
Artikel 11:	Wonen	27
Hoofdstuk 3	Algemene regels	31
Artikel 12:	Anti-dubbeltelregel	31
Artikel 13:	Algemene gebruiksregels	33
Artikel 14:	Algemene afwijkingsregels	35
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	37
Artikel 15:	Overgangsrecht	37
Artikel 16:	Slotregel	39

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1: Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1. *plan*:
de beheersverordening '**Zandplatenbuurt**' van de gemeente Delfzijl;
2. *beheersverordening*:
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GMLbestand NL.IMRO.0010.27BV-VG01 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen);
3. *aanbouw*:
een gebouw dat als een afzonderlijke ruimte is aangebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
6. *aan-huis-verbonden bedrijf*:
het beroepsmatig verlenen van diensten of het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid door middel van handwerk, waarvan de omvang in een woning met bijbehorende gebouwen past en de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin in overwegende mate behouden blijft;
7. *aan-huis-verbonden beroep*:
een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en de daarbij behorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend;
8. *achtererfgebied*:
erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 meter van de voorkant, van het hoofdgebouw;
9. *bebouwing*:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
10. *bed and breakfast*:
een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte accommodatie voor uitsluitend logies en ontbijt, die geschikt is voor maximum vier personen, verdeeld over maximum twee slaapkamers en is bedoeld voor doorstroom in de recreatieve verhuur;
11. *bebouwingspercentage*:
een op de plankaart of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een terrein aangeeft dat maximum mag worden bebouwd;
12. *bedrijfswoning*:
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is;
13. *besluitvlak*
het object besluitvlak is een gebied, geometrisch vastgelegd binnen een object besluitgebied, dat zelfstandige eigenschappen heeft (bijvoorbeeld daaraan gekoppelde regels);

14. *besluitsubvlak*
het object besluitsubvlak is een gebied, geometrisch vastgelegd binnen een object besluitgebied, met een inhoudelijke relatie met een of meer bovenliggende geometrisch vastgelegde objecten besluitvlak of andere objecten besluitsubvlak en heeft geen direct inhoudelijke relatie met het hele werkingsgebied van het gebiedsbesluit (het object besluitgebied).
15. *bestaand bouwwerk*:
een bouwwerk, dat ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan bestaat, wordt gebouwd, dan wel nadien krachtens een omgevingsvergunning, waarvoor de aanvraag voor dat tijdstip is ingediend, kan worden gebouwd;
16. *bestaand gebruik*:
het gebruik van gronden en bouwwerken zoals aanwezig op het moment van de inwerkingtreding van de beheersverordening;
17. *bestaande oppervlakte*:
de oppervlaktemaat, dat ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan is vastgesteld, dan wel nadien krachtens een omgevingsvergunning, waarvoor de aanvraag voor dat tijdstip is ingediend
18. *bijgebouw*.
een opzichzelfstaand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in ruimtelijk en functioneel/architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
19. *bouwen*:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;
20. *bouwlaag*:
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, souterrain en zolder;
21. *bouwperceel*:
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
22. *perceelsgrens*:
een grens van een perceel;
23. *bouwwerk*:
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
24. *cafeteria*
eettentje waar je eenvoudige hapjes, zoals patat, hamburgers, frikandellen speciaal etc. kunt kopen. Deze eettentjes zijn hoofdzakelijk ingericht voor het meenemen dan wel snel nuttigen van etenswaren ter plaatse;
25. *carport*:
een overkapping, al dan niet aangebouwd aan een ander bouwwerk, die van boven geheel of gedeeltelijk is afgesloten en met maximum van 3 wanden is omsloten;

26. *dak*:
iedere bovenbeëindiging van een gebouw;
27. *detailhandel*:
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
28. *eerste bouwlaag*:
de bouwlaag op de begane grond;
29. *erf*:
een al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is gericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw en het bestaand gebruik deze inrichting niet verbiedt;
30. *garagebedrijf*
een bedrijf waar auto's gerepareerd worden, met de daarbij behorende showroom, magazijnen en verkoopruimten;
31. *gebouw*:
elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
32. *hoofdgebouw*:
een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmeting, dan wel gelet op het bestaand gebruik, als het belangrijkste gebouw valt aan te merken en in architectonisch opzicht de hoofdvorm bepaalt;
33. *kap*:
een dak met een hellingspercentage van tenminste 25%;
34. *kleinschalige bedrijfsmatige activiteit*:
bedrijvigheid die door zijn beperkte omvang in of bij een woonhuis met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend;
35. *maatschappelijke voorzieningen*:
educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, sport- en recreatieve voorzieningen, speelvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;
36. *overkapping*:
een bouwwerk, geen gebouw zijnde, van één bouwlaag dat dient ter overdekking en niet dan wel met ten hoogste twee wanden is omgeven;
37. *plangrens*
de geometrisch bepaalde lijn, die de grens vormt van het plan;
38. *plankaart*
de volledige verzameling van geometrisch bepaalde vlakken, omgeven door een plangrens behorende bij de beheersverordening Zandplatenbuurt;
39. *peil*:
indien op het land wordt gebouwd:
- voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;

- voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de toegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;

indien in het water wordt gebouwd:

- het Normaal Amsterdams Peil (of een plaatselijk aan te houden waterpeil);

40. *prostitutie*:
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;
41. *recreatieve voorzieningen*:
gebouwde en niet-gebouwde voorzieningen gericht op ontspanning en vrijetijdsbesteding, met uitzondering van seksinrichtingen en horecavoorzieningen;
42. *seksinrichting*:
een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden.
Onder een seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;
43. *uitbouw*:
een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in ruimtelijk/architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdbouw;
44. *voorerf*:
het gedeelte van een bouwperceel gelegen voor de voorgevel van een hoofdgebouw;
45. *voorgevel*:
de naar de weg toegekeerde gevel van een gebouw of, indien een perceel met meerdere zijden aan de weg grenst, die als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel(s);
46. *woning*:
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;
47. *woonhuis*:
een gebouw, dat één woning omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden

Artikel 2: Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

1. *de bouwhoogte van een bouwwerk:*
Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.;
2. *de goothoogte van een bouwwerk:*
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, dan wel de druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
3. *de dakhelling van een bouwwerk:*
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak (voorzover in de regels een dakhelling is voorgeschreven, is deze niet van toepassing op de horizontale gedeelten van afgeknotte daken, de bovenste dakvlakken van mansardekappen en op dakvlakken welke niet evenwijdig aan de noklijn zijn gelegen);
4. *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;
5. *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 van dakkapellen;
6. *de afstand tot de (zijdellingse) grens van een bouwperceel:*
vanaf enig punt van een bouwwerk tot de (zijdellingse) grens van een bouwperceel.

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen als:

- a. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en uitbouwen met een oppervlakte van 2 m² of kleiner;
 - b. overstekende daken;
 - c. luifels als geïntegreerd onderdeel van een uitbouw;
- buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1 m ten opzichte van de perceelsgrens bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3: Bedrijf

3.1 Bestaand gebruik

De gronden die op de plankaart zijn voorzien van het besluitvlak 'Bedrijf' zijn bestemd voor:

- a. garagebedrijf

met de daarbij behorende:

- b. showroom
- c. magazijnen
- d. verkoopp ruimten
- e. cafetaria, ter plaatse van het besluitsubvlak 'cafetaria';
- f. openbare nutsvoorzieningen.

De verkoop van motorbrandstoffen is niet toegestaan.

3.2 Bestaande bouwwerken

3.2.1 Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van de hoofdgebouwen bedraagt maximaal 5,50 meter, dan wel niet meer dan de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt;
- b. het bebouwingspercentage bedraagt niet meer dan 70% van het bouwperceel, dan wel niet meer dan de bestaande bebouwingspercentage indien deze meer bedraagt;
- c. de bouwhoogte van de bijgebouwen is maximaal 3 meter, dan wel niet meer dan de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt;
- d. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is maximaal 5 meter.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van de gronden voor opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens het besluitvak toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van seksinrichtingen;
- d. het gebruik van gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

Artikel 4: Groen

4.1 Bestaand gebruik

De gronden die op de plankaart zijn voorzien van het besluitvlak 'Groen' zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. water;

met de daarbij behorende:

- c. fiets- en voetpaden;
- d. parkeervoorzieningen
- e. openbare nutsvoorzieningen.

4.2 Bestaande bouwwerken

4.2.1 Ten aanzien van besluitsubvlak 'Groen' geldt dat er geen gebouwen zijn toegestaan.

4.2.2 Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van vlaggenmasten en lichtmasten niet meer dan 5 m bedraagt;
- b. de bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m.

Artikel 5: Maatschappelijk

5.1 Bestaand gebruik

De gronden die op de plankaart zijn voorzien van het besluitvlak 'Maatschappelijk' zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- b. nutsvoorzieningen;
- c. groenvoorzieningen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. wegen, straten en paden;
- g. water;

met de daarbijbehorende:

- h. tuinen, erven en terreinen;

5.2 Bestaande bouwwerken

5.2.1 Voor de gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw is vrijstaand gebouwd;
- b. de afstand van de gevel van het hoofdgebouw en de weg, bedraagt tenminste 5m, dan wel de bestaande afstand indien deze minder is;
- c. de afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt niet minder dan 4 m, dan wel de bestaande afstand indien deze minder is;
- d. de goothoogte bedraagt niet meer dan 4 m, dan wel de goothoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt;
- e. een bouwperceel mag niet meer dan 50% worden bebouwd, dan wel het bestaande percentage indien dit meer is.

5.2.2 Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen; met dien verstande dat de bouwhoogte van vlaggenmasten en lichtmasten niet meer dan 5 m bedraagt;
- b. de bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt voor de voorgevelrooilijn ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte op zijerven die grenzen aan een openbare weg (niet zijnde een brandgang tussen twee gebouwen) of openbaar groengebied op een afstand van 1 m of minder uit de perceelgrens ten hoogste 1 m bedraagt.

5.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gebouwen voor bewoning;

- b. het gebruik van de gronden voor opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens het besluitvlak toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van seksinrichtingen;
- d. het gebruik van gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

Artikel 6: Nutsvoorziening

6.1 Bestaand gebruik

De gronden die op de plankaart zijn voorzien van het besluitvlak 'Nutsvoorziening' zijn bestemd voor:

a. openbare nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

b. groenvoorzieningen;

c. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;

d. water.

6.2 Bestaande bouwwerken

Voor de bouwwerken gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van de bouwwerken, mag niet meer dan 3,50 meter bedragen;

b. de oppervlakte van de bouwwerken, mag niet meer dan 50m² bedragen.

Artikel 7: Openbaar gebied

7.1 Bestaand gebruik

De gronden die op de plankaart zijn voorzien van het besluitvlak 'Openbaar gebied' zijn bestemd voor:

- a. wegen met een functie voor intern verkeer
- b. groenvoorzieningen;
- c. water;

met de daarbij behorende:

- d. fiets- en voetpaden;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. openbare nutsvoorzieningen.
- g. ontsluiting voor woningen.
- h. wegverkeer gebruikelijke voorzieningen zoals bermbeplanting, bushaltes

7.2 Bestaande bouwwerken

7.2.1 Ten aanzien van dit besluitvlak geldt dat er geen gebouwen en overkappingen zijn toegestaan.

7.2.2 Voor bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, geldt dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan voor bouwwerken rechtstreeks ten dienste van geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, niet meer dan 3 m bedraagt

7.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden voor opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens dit besluitvlak toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- b. het gebruik van gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

Artikel 8: Railverkeer

8.1 Bestaand gebruik

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

- a. spoorwegen, met daarbij inbegrepen bermen, spoorwegovergangen en dergelijke;
- b. voorzieningen ten behoeve van onderhoud en beheer;
- c. voorzieningen ten behoeve van passagiers;
- d. parkeer- en groenvoorzieningen;
- e. verkeer- en verblijfsvoorzieningen.

met de daarbijbehorende:

- f. fiets- en voetpaden;
- g. openbare nutsvoorzieningen;
- h. water.

8.2 Bestaande bouwwerken

8.2.1 Ten aanzien van dit besluitvlak geldt dat er geen gebouwen en overkappingen zijn toegestaan.

8.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte, anders dan voor bouwwerken rechtstreeks ten dienste van geleiding, beveiliging en regeling van het railverkeer, niet meer dan 3 m bedraagt.

Artikel 9: Verkeer

9.1 Bestaand gebruik

De gronden die op de plankkaart zijn voorzien van het besluitvlak 'Verkeer' zijn bestemd voor:

- a. wegen met een functie voor doorgaand verkeer;
- b. fiets- en voetpaden;
- c. parkeer- en groenvoorzieningen;
- d. openbare nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- e. wegverkeer gebruikelijke voorzieningen zoals bermbeplanting, bushaltes

9.2 Bestaande bouwwerken

9.2.1 Ten aanzien van deze gronden geldt dat geen gebouwen mogen worden gebouwd,

9.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte, anders dan voor bouwwerken rechtstreeks ten dienste van geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, niet meer dan 3 m bedraagt.

9.2.3 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, rechtstreeks ten dienste van geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 6 m bedraagt.

Artikel 10: Water

10.1 Bestaand gebruik

De gronden die op de plankaart zijn voorzien van het besluitvlak 'Water' zijn bestemd voor:

- a. water en oeverstroken;
- b. waterhuishouding;

met de daarbij behorende:

- c. voorzieningen ten behoeve van de bediening van kunstwerken;
- d. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- e. groenvoorzieningen;
- f. bruggen en dammen;
- g. steigers;
- h. openbare nutsvoorzieningen.

In het besluitvlak zijn geen ligplaatsen voor woonschepen begrepen.

10.2 Bestaande bouwwerken

10.2.1 Ten aanzien van dit besluitsubvlak geldt dat geen gebouwen mogen worden gebouwd.

10.2.2 Het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is anders dan bouwwerken rechtstreeks ten dienste van het afmeren, geleiding en regeling van het vaarverkeer niet toegestaan. De oppervlakte van een steiger mag maximum 6 m² bedragen, dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer is.

10.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik maken van het water voor ligplaatsen voor woonschepen.

Artikel 11: Wonen

11.1 Bestaand gebruik

De gronden die op de plankaart zijn voorzien van het besluitvlak 'Wonen' zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep en/of bedrijf;

met de daarbij behorende:

- b. groenvoorzieningen en water;
- c. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- d. openbare nutsvoorzieningen.

11.2 Bestaande bouwwerken

11.2.1 Voor de hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw geldt dat uitsluitend woningen zijn toegestaan;
- b. het aantal woningen mag niet meer dan het bestaande aantal bedragen;
- c. de bestaande hoofdgebouwen mogen op dezelfde locatie worden vervangen door bouwwerken van dezelfde afmetingen;
- d. een bouwperceel mag niet meer dan 50% worden bebouwd, dan wel het bestaande percentage indien dit meer is.

11.2.2 Voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. er dient 3 m achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd, dan wel niet minder dan de bestaande afstand indien deze minder bedraagt;
- b. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt niet minder dan 1 m, dan wel de bestaande afstand indien deze minder is;
- c. de goothoogte mag niet meer dan 3,50 m bedragen, dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer is;
- d. de bouwhoogte mag niet meer dan 6 m bedragen, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer is;
- e. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer dan 70 m² bedragen, dan wel de bestaande oppervlakte indien deze hoger is;
- f. de gezamenlijke oppervlakte van de aan-, en uitgebouwde gebouwen mag niet meer bedragen dan de oppervlakte van het hoofdgebouw;
- g. een bouwperceel mag voor niet meer dan 50% worden bebouwd, dan wel het bestaande percentage indien dit meer is.

11.2.3 Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen; met dien verstande dat de bouwhoogte van vlaggenmasten en lichtmasten niet meer dan 5 m

- bedraagt;
- b. de bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt voor de voorgevelrooilijn ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte op zijerven die grenzen aan een openbare weg (niet zijnde een brandgang tussen twee gebouwen) of openbaar groengebied op een afstand van 1 m of minder uit de perceelgrens ten hoogste 1 m bedraagt.

11.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats van gebouwen in die zin dat de gebouwen in de naar de weg gekeerde bouwgrens moeten worden gebouwd;
- b. de plaats van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

11.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;

met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 11.2, sub 1 onder d:
ten behoeve van een kleinere afstand tot de grens van het bouwperceel, dan wel het bouwen op de grens van het bouwperceel;
- b. lid 11.2, sub 2 onder a:
ten behoeve van een kleinere afstand tot de afstand van de weg gekeerde gevel c.q. toestaan dat voor de naar de weg gekeerde gevel wordt gebouwd;
- c. lid 11.2, sub 2 onder a:
voor de bouw van erkers en toegangsportalen voor de naar de weg gekeerde gevel tot een diepte van 1,50 m gemeten vanuit de voorgevel en voor maximum van 75% van de lengte van de gevel, waarbij de bouwhoogte maximum van 0,25 m meer mag bedragen dan de hoogte van de vloer van de eerste verdieping tot een maximum van 4 m;
- d. lid 11.2, sub 2 onder b:
ten behoeve van een kleinere afstand tot de grens van het bouwperceel, dan wel het bouwen op de grens van het bouwperceel;
- e. lid 11.2, sub 2 onder e:
 - ten behoeve van een vergroting van de oppervlakte met aan- en uitbouwen met maximum van 45 m², mits de vergroting ten dienste staat van de huisvesting van mindervaliden en

zorgbehoeftigen;

of,

- ten behoeve van een vergroting van de oppervlakte met aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen met maximum van 45 m², mits de vergroting ten dienste staat van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep/bedrijf. Lid 5, sub b blijft overeenkomstig van toepassing.

11.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep en/of bedrijf, zodanig dat:
 - de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op een bouwperceel;
 - de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 45 m²;
 - het nevengebruik wordt uitgeoefend door iemand anders dan de bewoner van de woning;
 - de activiteiten vergunning- of meldingsplichtig zijn ingevolge de Wet milieubeheer of andere milieuwetgeving;
 - de bedrijfsactiviteiten niet voorkomen in of gelijk zijn te stellen met categorie 1 als vermeld in de bijlage opgenomen staat van bedrijven;
 - de activiteiten betrekking hebben op detailhandel, horeca of seksinrichtingen;
 - de beroeps- of bedrijfsmatig nevengebruik van de bebouwing nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer of onevenredige parkeerdruk veroorzaakt, ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
 - reclame-uitingen worden aangebracht, met uitzondering van de op de grond van de Algemene Plaatselijke Verordening vergunningsvrije vormen;
- c. het gebruik van de gronden voor opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens het besluitvlak toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- d. het gebruik van gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 12:Anti-dubbelregel

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

Artikel 13: Algemene gebruiksregels

De beheersverordening verzet zich tegen het gebruik van de gronden als seksinrichting.

Artikel 14: Algemene afwijkingsregels

- 14.1** Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:
- a. de in het plan gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
 - b. het bepaalde in het plan en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
 - c. het bepaalde in het plan en toestaan dat besluitvakken worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
 - d. het bepaalde in het plan en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits:
 - de inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m³ bedraagt;
 - e. het bepaalde in het plan voor het bouwen van antennes, waarvan de bouwhoogte ten hoogste 40 m mag bedragen, met dien verstande dat:
 1. de noodzaak voor plaatsing van de antenne is aangetoond waarbij het gedeelde gebruik van masten moet zijn overwogen;
 2. het bebouwingsbeeld van de omgeving niet wordt verstoord;
 3. de antenne in de onmiddellijke nabijheid van hoge gebouwen en/of bouwwerken of langs grote infrastructurele lijnen (zoals hoogspanningsleidingen en (spoor)wegen) wordt geplaatst.
- 14.2** De onder lid 14.1 bedoelde afwijkingen mogen niet leiden tot een onevenredige aantasting van:
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of bouwwerken;
 - de verkeersveiligheid;
 - het straat- en bebouwingsbeeld.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 15:Overgangsrecht

15.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van de beheersverordening aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van een omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Eenmalig kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximum 10%.
- c. Lid 15.1 sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

15.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van de beheersverordening en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met de beheersverordening strijdige gebruik, bedoeld in lid 15.2 sub a, 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.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in lid 15.2 sub a, na de 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.
- d. Lid 15.2 sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan 'Zandplatenbuurt', daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 16: Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als: 'Regels, behorende bij de beheersverordening **Zandplatenbuurt**, gemeente Delfzijl'.

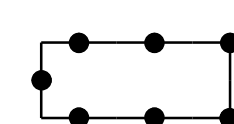
Aldus vastgesteld in de vergadering van de raad d.d. 19 december 2013 onder nummer 10.

E.A. Groot, voorzitter

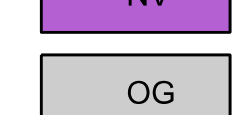


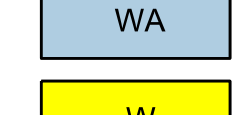
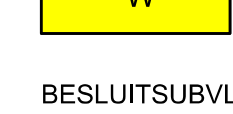
O. Rijkens, griffier

LEGENDA

PLANGEBIED

 beheersverordening Zandplatenbuurt


BESLUITVLAKKEN

-  B Bedrijf artikel 3
-  G Groen artikel 4
-  M Maatschappelijk artikel 5
-  NV Nutsvoorziening artikel 6
-  OG Openbaar gebied artikel 7
-  RV Railberkeer artikel 8
-  V Verkeer artikel 9
-  WA Water artikel 10
-  W Wonen artikel 11

BESLUITSUBVLAKKEN

 (cat) cafetaria

VERKLARING

 ondergrond ontleend aan GBKN-Kadaster 29-augustus-2013

