

bestemmingsplan

Bestemmingsplan
Middenweg 15-17-19 Hoogkerk

versie vastgesteld

Middenweg 15-17-19 Hoogkerk

versie vastgesteld
oktober 2023

Inhoudsopgave

Toelichting	4
Hoofdstuk 1 Inleiding	6
Hoofdstuk 2 Locatie en planbeschrijving	8
Hoofdstuk 3 Beleidskader	10
Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten	14
Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving	27
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid van het plan	29
Regels	30
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	32
Artikel 1 Begrippen	32
Artikel 2 Wijze van meten	43
Artikel 3 Uitmetingsverschillen	44
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	45
Artikel 4 Wonen	45
Hoofdstuk 3 Algemene regels	50
Artikel 5 Anti-dubbeltelbepaling	50
Artikel 6 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening	51
Artikel 7 Bijzondere aanduidingsregels	52
Artikel 8 Algemene afwijkingsregels	52
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	53
Artikel 9 Overgangsrecht	54
Artikel 10 Slotregel	55
Bijlagen bij de regels	56
Bijlage 1 lijst van bedrijfstypen	58

Toelichting

Overzichtskaart



Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Inleiding

Onderhavig bestemmingsplan heeft betrekking op de wijziging van de bestemming betreffende de percelen Middenweg 15, 17 en 19 te Hoogkerk. Op de percelen zijn de regels van het bestemmingsplan 'Hoogkerk-Gravenburg' van toepassing met daarin de enkelbestemming 'Centrum'. Tevens zijn de gebiedsaanduidingen "geluidzone – industrie" en "vrijwaringszone – straalpad" op de percelen van toepassing. Daarnaast zijn de bestemmingsplannen "Woningsplitsing", "Facetherziening Parkeren" en "Herziening Bestemmingsregels 2" overeenkomstig van toepassing op onderhavige percelen.

Op de percelen Middenweg 15, 17 en 19 was gevestigd Chinees Indisch restaurant Kota Radja. Dit restaurant is niet meer in gebruik. De enkelbestemming "Centrum" dient te worden aangepast met het oog op de planologische inpassing van voorgenomen woningbouwontwikkeling. Het planvoornemen betreft namelijk het realiseren van 3 inpandige woningen op deze locatie. Zodoende zal de centrumbestemming gewijzigd moeten worden naar een woonbestemming.

1.2 Aanleiding

Het horecagebruik is gestopt en wordt vervangen door een woonfunctie. Onderstaande figuur geeft de huidige situatie weer. Initiatiefnemer wenst het gebruik te transformeren naar wonen. Een initiatief dat een positieve bijdrage levert aan de huidige woningmarkt en de kwaliteit van de leefomgeving waar met name wordt gewoond. Het college staat positief tegenover dit voornemen¹.



Figuur 1. Overzicht huidige situatie Middenweg 15, 17 en 19. Bron: eigen foto.

1.3 Bij het plan behorende documenten

Het bestemmingsplan "Hoogkerk, Middenweg 15-17-19" bestaat uit de volgende documenten:

- verbeelding NL.IMRO.0014.BP674Middenweg-ow01 met legenda;
- regels NL.IMRO.0014.BP674Middenweg-ow01
- toelichting NL.IMRO.0014.BP674Middenweg-ow01

1.4 Planologisch kader

De percelen Middenweg 15, 17 en 19 zijn in het geldende bestemmingsplan "Hoogkerk-Gravenburg" bestemd met de enkelbestemming "Centrum". Eveneens van toepassing zijn de gebiedsaanduidingen "geluidzone – industrie" en "vrijwaringszone – straatpad". Daarnaast zijn de bestemmingsplannen "Woningsplitsing", "Facetherziening Parkeren" en "Herziening Bestemmingsregels 2" overeenkomstig van toepassing. Om onderhavig woningbouwinitiatief mogelijk te maken, dient de enkelbestemming "Centrum" in de enkelbestemming "Wonen" te worden gewijzigd.



Figuur 2. Verbeelding bestemmingsplan "Hoogkerk-Gravenburg". Bron: ruimtelijke plannen.

1.5 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de locatie en het plan. In hoofdstuk 3 komt het beleid aan de orde op rijks-, provinciaal- en gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 richt zich op de omgevingsaspecten en hoofdstuk 5 betreft de juridische planbeschrijving. Hoofdstuk 6 richt zich op de economische- en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 2 Locatie en planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het plangebied staat plaatselijk bekend als Middenweg 15-17-19 te Groningen (HKK02-C-1129, 1130 en 1131) en maakt deel uit van het grondgebied van de gemeente Groningen. Op onderstaande topografische kaart uit 1935 (figuur 3) is de ligging van het plangebied aangeduid. Het plangebied maakte reeds toen al deel uit van de kern van het dorp/wijk Hoogkerk met overwegend woonfuncties.



Figuur 3. Plangebied (witte stip). Bron: Topotijdreis 1935.

De afgelopen decennia is het gebied rondom het plangebied nader ingevuld met verschillende functies en bestemmingen. Bedrijvigheid en wonen heeft zich in de omgeving verder geconcentreerd. Kenmerkend voor Hoogkerk is de suikerfabriek. Ter illustratie wordt verwezen naar figuur 4.



Figuur 4. Het plangebied en haar omgeving. Bron: ruimtelijke plannen.

vastgesteld

gemeente Groningen - bestemmingsplan Middenweg 15-17-19 Hoogkerk

2.2 Planopzet nieuwe situatie

De planopzet betreft een (in pandige) verbouwing van het voormalige restaurant in drie zelfstandige woningen. De oorspronkelijke gevelaanzichten worden zoveel mogelijk in haar oude glorie hersteld. Verwezen wordt naar onderstaande figuren (tevens raadpleegbaar in Bijlage 1 tekeningen bestaande- en nieuwe situatie).



Figuur 5 en 6. Bestaande- en nieuwe situatie plangebied. Bron: Sipma Architecten.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 De Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Het beleid van het rijk op de ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit van Nederland tot 2040 is neergelegd in De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) die op 11 september 2020 is vastgesteld. De NOVI vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid. In de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk.

Het beleid in de leefomgeving is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de betrokken overheden. De NOVI geeft aan waar het Rijk zich op nationale schaal aan bindt, waar het regie voert richting medeoverheden of waar het juist aan de medeoverheden is om keuzes te maken. Provincies en (samenwerkende) gemeenten zullen in hun omgevingsvisies uiting geven aan hun eigen verantwoordelijkheid en keuzes in de fysieke leefomgeving. De Rijksbelangen hebben geen betrekking op onderhavig initiatief.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' verwerkt. De ladder is ook als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dat betekent dat overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten motiveren met oog voor de behoefte en de beschikbare ruimte binnen stedelijk gebied. De ladder voor duurzame verstedelijking ziet op nieuwe stedelijke functies. Artikel 1.1.1 Bro definieert een stedelijke ontwikkeling als 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Onderhavige wijziging betreft het sec wijzigen van de bestemming, in die zin dat de centrumfunctie gewijzigd wordt naar een woonfunctie. De locatie maakt deel uit van stedelijk gebied. Het initiatief heeft betrekking op een bestaand bouwvlak. Van een nieuwe stedelijke ontwikkeling is pas sprake bij 11 woningen of meer².

Conclusie

Op basis van vorenstaande mag worden geconcludeerd dat ten aanzien van dit initiatief geen nationale belangen in het geding zijn en het planvoornemen passend is in het ruimtelijk beleid van het Rijk.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Geconsolideerde Omgevingsvisie juni 2022

De Geconsolideerde Omgevingsvisie juni 2022 (25-05-2022) biedt perspectief voor passende ontwikkelingen. De provincie Groningen voert een beleid dat gericht is op de leefbaarheid. Van de kleine dorpen tot de stedelijke kernen. Met een aantrekkelijke leefomgeving, snel internet en goede bereikbaarheid wil men zowel stedelijke kernen als de dorpen leefbaar houden. De provincie ondersteunt en biedt veel ruimte aan ontwikkelingen van onderop om de leefbaarheid en sociale cohesie in de provincie te versterken.

De kwaliteit van het wonen levert een belangrijke bijdrage aan de leefbaarheid van de provincie. Een hoge woonkwaliteit kan worden bereikt door het woningaanbod optimaal te laten aansluiten bij de wens van de inwoners. Door iedereen de mogelijkheid te bieden om daar te blijven of te komen wonen, wordt ook in de kleinere kernen een bijdrage geleverd aan het behoud van de sociale verbanden en de leefbaarheid. Ook als het gaat om het soort kern waar men wil wonen: van een kleine kern tot een grote stad.

3.2.2 Geconsolideerde Omgevingsverordening november 2022

De Geconsolideerde Omgevingsverordening november 2022 (15-11-2022) biedt middels onderstaande artikelen ruimte voor onderhavig initiatief.

Artikel 2.15.1 Woningbouw

1. Onverminderd artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening kan een bestemmingsplan alleen voorzien in de bouw van nieuwe woningen, voor zover deze woningbouwmogelijkheden naar aard, locatie en aantal overeenstemmen met een regionale woonvisie die rekening houdt met regionale woningbehoefteprognoses die de provincie elke twee jaar uitbrengt, of met nadere regels als bedoeld in het tweede lid.
2. Wanneer niet binnen twee jaar na de inwerkingtreding van deze verordening een regionale woonvisie is vastgesteld, kunnen Gedeputeerde Staten op verzoek van de betrokken gemeenten nadere regels over de nieuwbouwruiimte vaststellen.
3. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan - onverminderd artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening - voorzien in de bouw van nieuwe woningen, voor zover deze woningbouwmogelijkheden naar aard, locatie en aantal in overeenstemming zijn met:
 - a. een woonvisie of een woon- en leefbaarheidsplan waarover ten tijde van de inwerkingtreding van deze verordening overeenstemming bestaat met de gemeenten in het regionaal samenwerkingsverband waar de betreffende gemeente deel van uitmaakt, of bij het ontbreken van een dergelijk samenwerkingsverband, met de Groninger buurgemeenten van de betreffende gemeente; of
 - b. de in het kader van de Regio Groningen-Assen tot stand gekomen regionale planningslijsten voor woningbouw.

Artikel 2.15.2 Wijzigingsbevoegdheid Gedeputeerde Staten

Gedeputeerde Staten zijn bevoegd om artikel 2.15.1 te wijzigen met dien verstande dat het derde lid komt te vervallen.

Conclusie

vastgesteld

Geconcludeerd kan worden dat de wijziging van de bestemming van het plangebied Middenweg 15-17-19 aansluit bij het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Bestemmingsplan Hoogkerk-Gravenburg

De gemeenteraad heeft op 23 januari 2013 het bestemmingsplan "Hoogkerk-Gravenburg" vastgesteld. De percelen Middenweg 15, 17 en 19 maken deel uit van dit bestemmingsplan. De enkelbestemming "Centrum" en de gebiedsaanduidingen "geluidzone - industrie" en "vrijwaringszone - straalpad" zijn van toepassing. Om het 3-tal inpandige woningen planologisch mogelijk te maken, dient de bestemming "Centrum" te worden gewijzigd naar een woonbestemming.

3.3.2 Ontwerpbestemmingsplan Herziening Parkeren 2021

In het bestemmingsplan Facetherziening Parkeren vastgesteld op 8 juni 2016, is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen waarmee het bevoegd gezag toestemming kan verlenen om de parkeerbehoefte niet (geheel) te realiseren op eigen terrein. Het is gewenst om deze bevoegdheid niet meer in een bestemmingsplan, maar in de beleidsregels Parkeernormen op te nemen. Dat biedt de mogelijkheid om vergunningprocedures sneller af te handelen en bij gewijzigd beleid het toetsingskader voor afwijken aan te passen.

3.3.3 Bestemmingsplan Woningsplitsing

In het bestemmingsplan Woningsplitsing vastgesteld op 23 april 2014, zijn regels opgenomen over het inpandig splitsen van bestaande woningen.

3.3.4 Bestemmingsplan Facetherziening Parkeren

In het bestemmingsplan Facetherziening Parkeren vastgesteld op 8 juni 2016, zijn regels opgenomen inzake het aspect parkeren- en parkeerbehoefte bij het verlenen van een omgevingsvergunning.

3.3.5 Bestemmingsplan Herziening Bestemmingsregels 2

In het bestemmingsplan Herziening Bestemmingsregels 2 vastgesteld op 1 april 2020, zijn regels opgenomen/aangepast inzake diverse geldende bestemmingen. Waaronder de enkelbestemming wonen (artikel 15 in het bestemmingsplan Hoogkerk-Gravenburg). De verandering in regels ten opzichte van de regels van het bestemmingsplan Hoogkerk-Gravenburg is o.a. gericht op het begrip "wonen". Een begrip welke is gewijzigd naar "zelfstandige woningen" en de daaraan verbonden voorschriften. Deze aanpassingen zullen worden overgenomen in de regels van dit bestemmingsplan "Middenweg 15-17-19".

3.3.6 Woonvisie gemeente Groningen - Een thuis voor iedereen

Recentelijk (juni 2020) is de Woonvisie Gemeente Groningen - Een thuis voor iedereen vastgesteld. Aanleiding hiertoe was niet alleen een update van het huidige woonbeleid, maar een volledige herziening van de woonvisie (hoofdstuk 2).

In de woonvisie concludeert de gemeente dat 'De vlag hangt er tegenwoordig heel anders bij'. Verkooptijden van koopwoningen zijn korter dan ooit en de woningprijzen zijn sterk gestegen. Woningen worden steeds vaker gezien als een belegging waarvan slechts een kleine groep de vruchten plukt. Zeker in de stad Groningen is de markt oververhit. (Oneerlijke) concurrentie, verdringing en het zoekraken van de verhouding tussen prijs en kwaliteit zijn het gevolg. Ondertussen blijft de druk op de sociale huurwoningvoorraad onverminderd hoog. De wachtlijsten zijn lang, ondanks het feit dat de nieuwbouw van de Groninger woningcorporaties weer op stoom is gekomen.

In hoofdstuk 3 "De urgentie" stipt de gemeente aan dat uit de prognoses blijkt dat de groei aanhoudt, zowel de absolute groei als de groei van het aantal huishoudens. Zo wordt voor 2018 - 2023 en 2023 - 2028 een groei van respectievelijk 7000 en 6800 huishoudens verwacht. Daarmee koerst de gemeente af op 240.000 tot 250.000 inwoners in 2028.

Om te kunnen voorzien in de woonbehoefte van al die (doel)groepen zullen er vele woningen aan het huidige woningbestand toegevoegd moeten worden.

De gemeente concludeert dat naast het bouwen van woningen er binnen de bestaande bebouwing veel mogelijk is. In de bestaande wijken gaat de gemeente aan de slag met de leefbaarheid. Binnen de wijkvernieuwing wordt de bestaande woningvoorraad onder de loep genomen. De gemeente wil van de woonwijken leefwijken maken: goed gemengd, duurzaam en toekomstbestendig. Daarbij wordt het ruimtelijk en het sociaal domein met elkaar verbonden. Ook de dorpen krijgen ruimte om woningen toe te voegen, passend bij de kwalitatieve behoefte.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de wijziging van de bestemming van het plangebied Middenweg 15-17-19 aansluit bij het gemeentelijk beleid en een waardevolle toevoeging is aan de te krappe woningvoorraad.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

Ruimtelijke plannen kunnen van invloed zijn op de omgeving. In dit hoofdstuk worden de omgevingsfactoren beschreven waarbij per omgevingsfactor beoordeeld wordt wat de invloed daarop is van onderhavige aanpassing van de bedrijfsbestemming.

4.1 Milieuaspecten

4.1.1 Bedrijven en milieuzonering

In het kader van bedrijven en milieuzonering dient altijd beoordeeld te worden of in de omgeving van een plangebied functies voorkomen, die gehinderd kunnen worden door een nieuw initiatief. In dit geval dient beoordeeld te worden of bedrijven in hun bedrijfsvoering beperkt kunnen worden of dat de bedrijven te hinderlijk kunnen zijn voor de woonfunctie. De (indicatieve) lijst "Bedrijven en Milieuzonering 2009", uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse gemeenten, geeft weer wat de richtafstanden zijn voor milieubelastende activiteiten. In deze publicatie worden er indicatieve richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

4.1.2 Uiteenzetting

Het plangebied maakt onderdeel uit van een wijk waarin zich primair woonfuncties bevinden. De vraag die in dezen moet worden beantwoord, is of de nieuwe planologische situatie waarbij sprake is van milieugevoelige objecten (woningen) een beperkende factor kan zijn voor milieubelastende objecten (bedrijven) in de omgeving.



Figuur 7. Plangebied en de directe omgeving. Bron: ruimtelijke plannen.

In de bestaande situatie is binnen de geldende centrumbestemming al sprake van twee zelfstandige woningen. Het betreft de woningen plaatselijk bekend Middenweg 17 en 19. Figuur 7 illustreert dat het plangebied zich te midden van bestaande woon- en centrumbestemmingen bevindt die dicht bij de aanwezige bedrijfsbestemmingen gelegen zijn. Met andere woorden, andere woningen die dicht bij de industrie gelegen zijn, dienen als referentiepunt voor die bedrijven. Vastgesteld kan worden dat een wijziging van de bestemming naar wonen de industrie en bedrijvigheid in de omgeving niet beperkt.

4.1.3 Geluid

Het plangebied valt binnen de contouren van de gebiedsaanduiding "geluidzone - industrie". Aannemelijk moet worden gemaakt dat de nieuwe woningen voldoen aan de geldende voorkeursgrenswaarde of verkregen hogere grenswaarde.

De gemeente Groningen heeft in haar brief³ van 24 mei 2022 aangegeven dat wat betreft het aspect "Geluid/geluidscontour" voldaan wordt aan de maximaal toelaatbare geluidsniveaus (MTG's). Verwezen wordt naar de berekeningen, het Koninklijk Besluit en de begeleidende brief van de Provincie in Bijlage 2.

Daarnaast is de MTG hoger dan 55 dB(A). Hierdoor is het verschil tussen de geluidsbelasting en het maximale binnenniveau hoger dan 20 dB. Op basis van het bouwbesluit (art. 3.2 jo. Art. 3.3 lid 1 Bouwbesluit 2012) moet de vereiste karakteristieke geluidwering van de gevels in het bestemmingsplan worden vastgelegd. Tevens dient in het bestemmingsplan een bepaling te zijn opgenomen dat de voorzieningen om aan die karakteristieke geluidwering te voldoen, in stand moet worden gehouden. Artikel 4.5.2 van de regels van dit bestemmingsplan waarborgt deze vereisten (artikel 4.5.2 betreft een voorwaardelijke verplichting).

4.1.4 Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit aangepakt moeten worden. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit.

Ook projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit, hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Deze projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Voor woningbouw geldt dat voor maximaal 1.500 woningen (in geval van één ontsluitingsweg) of 3.000 woningen (in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling) geen beoordeling op luchtkwaliteit meer hoeft plaats te vinden. Met onderhavig initiatief wordt planologisch één extra woning toegevoegd. Daarmee blijft het initiatief ruim onder de nibm-grens.

Conclusie

Milieutechnisch zijn er geen belemmeringen wat betreft het toestaan van onderhavig initiatief.

4.2 Bodem

Onderhavig plan betreft het planologisch wijzigen van de huidige centrumbestemming. Fysiek - bouwtechnisch wordt een deel van de bebouwing (het huidige magazijn) op het achterterf gesloopt ten behoeve van een drietal kleine tuinen. Verwezen wordt naar onderstaande figuur en Bijlage 1.

Uitgangspunt is dat de bodem geen dusdanige verontreiniging bevat, dat dit zorgt voor een onaanvaardbaar risico voor de gebruikers van de bodem.



Figuur 8. Tekening nieuwe situatie inclusief de tuinen. Bron: Sipma Architecten.

De vraag is of er sprake is van mogelijk verontreinigde gronden. De hypothese dat men moet uitgaan van een verdachte bodem is aan de orde bij bedrijfsbestemmingen die worden getransformeerd naar woonbestemmingen. Dit omdat er in het verleden bedrijfsmatige activiteiten plaatsgevonden kunnen hebben, waarvan niet valt uit te sluiten dat functies van negatieve invloed zijn geweest op de bodemgesteldheid. Het verleden van de Middenweg 15, 17 en 19 betreft echter louter een centrumbestemming en daarvoor de functie wonen.

De huidige centrumbestemming laat alleen detailhandel, dienstverlening en horeca toe. Aanvullend met wonen en logies met ontbijt. Functies die geen milieubelastend karakter hebben. De hypothese dat er sprake is van een verdachte bodem blijft hierdoor niet in stand. Bovendien zijn in de bestaande situatie ook al twee woningen toegestaan.

Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit staat de uitvoerbaarheid van dit plan niet in de weg. Het is alleszins verantwoord om van de plicht om een bodemonderzoek uit te voeren ontheffing wordt verleend door het bevoegd gezag de gemeente Groningen.

4.3 Erfgoed

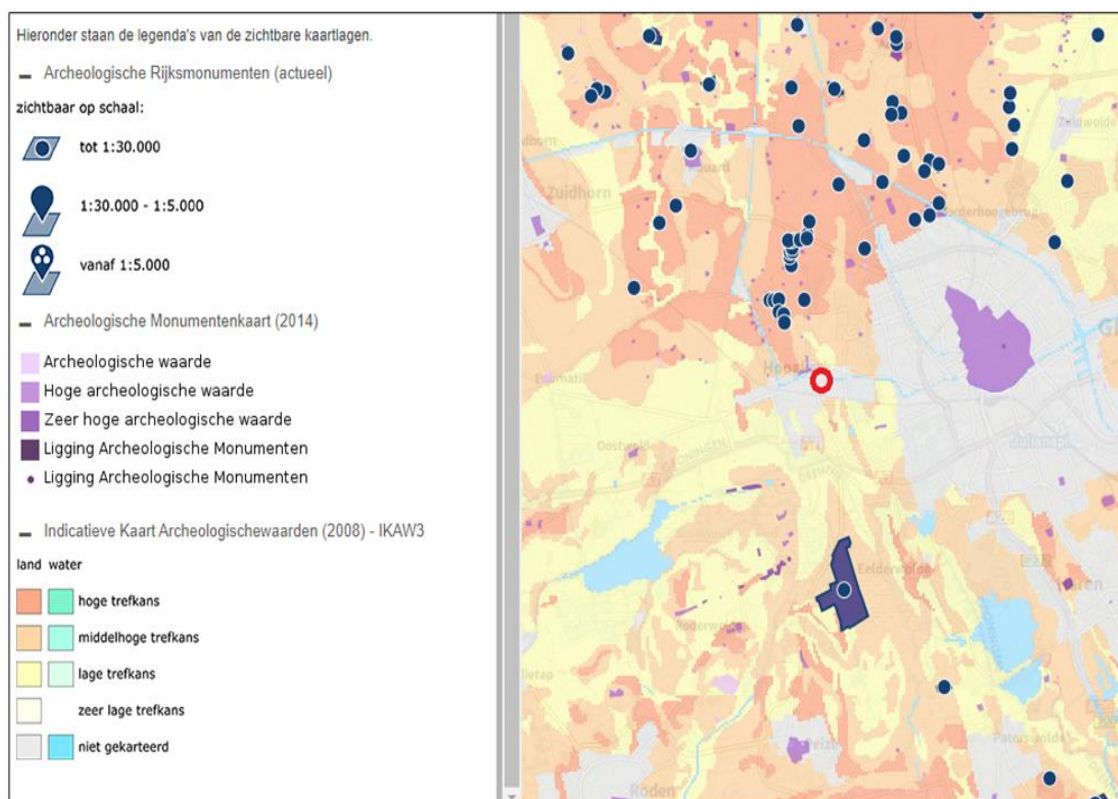
De Erfgoedwet bundelt een aantal wetten op het terrein van cultureel erfgoed. De kern van deze wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). Daarnaast dient ieder ruimtelijk plan een analyse van de overige cultuurhistorische waarden van het plangebied te bevatten. Voor zover in een plangebied sprake is van erfgoed, dient aangegeven te worden op welke wijze met deze cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten archeologische restanten rekening wordt gehouden.

4.3.1 Archeologie

Op het plangebied rust geen dubbelbestemming - Archeologie.

De Archeologische Monumentenkaart (AMK) en de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) tonen dat in onderhavig plangebied zich geen archeologische monumenten voordoen. De kans op het vinden van archeologische waarden is niet gekarteerd.

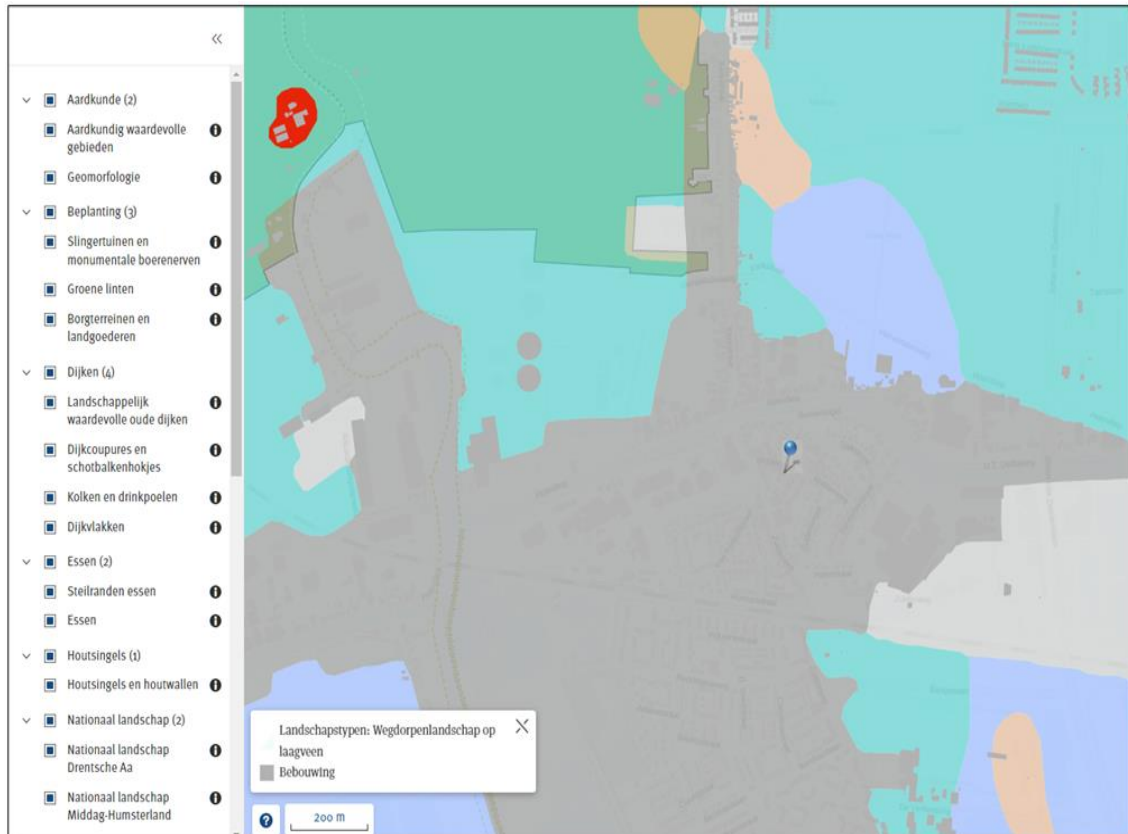
Omdat er geen sprake is van een fysieke ingreep in de grond, is archeologisch onderzoek bij dit planvoornemen niet noodzakelijk. De bodem blijft namelijk ongeroerd. Dit geldt ook voor de te realiseren achtertuinen. Alleen de fundering boven het maaiveld wordt doorbroken. De grond zelf blijft hierdoor ook ter plaatse van de te realiseren achtertuinen ongeroerd.



Figuur 9. Archeologische kaart Nederland. Bron: Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

4.3.2 Cultuurhistorie

Voor wat betreft de overige cultuurhistorische waarden is de waardenkaart van de provincie geraadpleegd. Op onderstaande kaart staan de waarden vermeld in en rondom het plangebied. Het plangebied zelf kent geen cultuurhistorisch waardevolle elementen. Het plangebied maakt deel uit van "Bebouwing" zonder cultuurhistorisch waardevolle elementen.



Figuur 10. Plangebied bij de blauw "pin". Bron: Kwaliteitsgids Groningen.

Conclusie

Erfgoed levert geen beperking op voor onderhavig initiatief.

4.4 Ecologie

4.4.1 Beleid

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden. Bescherming in het kader van de natuurwet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming zijn de Wet natuurbescherming en provinciale verordeningen van toepassing. De provincies beschermen via provinciale verordening waardevolle natuurgebieden. Daarnaast kunnen natuurgebieden of andere gebieden die essentieel zijn voor het behoud van bepaalde flora en fauna, aangewezen worden als Europees vogelrichtlijn- en/of habitatrichtlijn gebied (Natura 2000). De verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn in Nederland opgenomen in de Wet natuurbescherming.

4.4.2 Soortenbescherming

Onderhavig initiatief heeft betrekking op verbouw ten behoeve van een drietal woningen. Twee woningen hebben reeds een woonfunctie. Van de verbouw maakt deel uit de gedeeltelijk binnenmuurse sloop van het magazijn. Zoals in Bijlage 1 te zien is op de tekeningen, blijven de buitenmuren intact.

Het plangebied Middenweg 15-17-19 heeft geen invloed op de soorten. Het pand blijft namelijk intact, is tot voor kort altijd in gebruik geweest en bevindt zich bovendien in stedelijk gebied.

Er zijn nauwelijks bomen in de omgeving waar vogels zich kunnen nestelen. Tijdens het broedseizoen (van 15 maart – 15 juli) is het dan ook uit te sluiten dat er vogels broeden. Mochten er onverhoopt wel vogels in de buurt broeden, dan is het zaak tijdens het broedseizoen te voorkomen dat deze bomen aangetast worden. Op die manier wordt voldoende zorg in acht genomen om wezenlijke verstoring van broedgevallen te voorkomen. Met onderhavig initiatief worden geen bomen aangetast. Deze staan op percelen van derden.

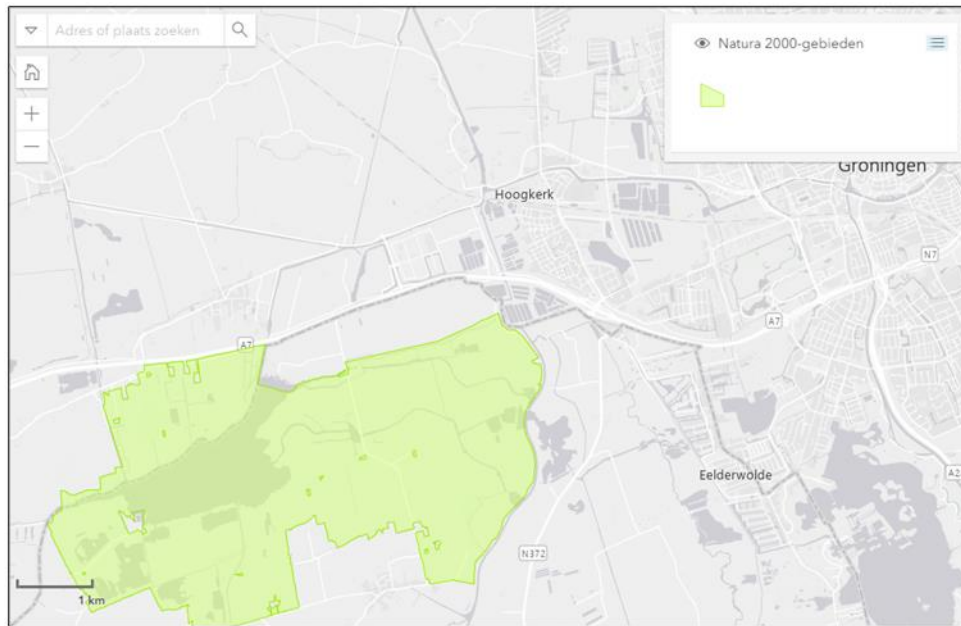
Tot slot dient tijdens de uitvoer van de werkzaamheden rekening gehouden te worden met de Zorgplicht (Artikel 1.11 wnb). De Zorgplicht geldt voor elke soort/individu in Nederland. Dit houdt in dat schade aan wilde planten en dieren zo veel mogelijk voorkomen moet worden.

4.4.3 Gebiedsbescherming

Er worden geen negatieve effecten verwacht door bijvoorbeeld trillingen, geluid en oppervlakte verlies op de instandhoudingsdoelstelling van de Natura 2000-gebieden. Dit gelet op de afstand tussen het plangebied en tot deze door het Rijk aangewezen gebieden (verwezen wordt naar figuur 11). Verder heeft het planvoornemen geen negatief effect op overige beschermde gebieden onder de Wet natuurbescherming en provinciaal beschermde gebieden.

Binnen het plangebied worden geen bomen gekapt uit een houtareaal van meer dan 10 are (1.000 m²) of een (deel van een) bomenrij van minimaal 20 bomen. Er is daarom geen sprake van een meld- en/of herplantplicht binnen het onderdeel "Houtopstanden Wet natuurbescherming".

Beschermde gebieden zijn opgenomen in het Europees netwerk Natura 2000. Raadpleging van bovenstaande kaart illustreert dat het plangebied zelf geen deel uit maakt van een Natura 2000 gebied. Het plangebied is op circa 2 kilometer afstand gelegen van de Natura 2000 gebied "Leekstermeergebied".



Figuur 11. Ligging plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebieden. Bron: natura2000.nl

Er wordt zowel in de bouwfase als in de gebruiksfase geen toename van stikstofuitstoot verwacht. Planologisch zijn er namelijk reeds al twee zelfstandige woningen toegestaan en een restaurant. De stikstofuitstoot zal naar verwachting in de nieuwe situatie juist afnemen. Het bestemmingsverkeer annex met het restaurant behoort namelijk tot het verleden.

Conclusie

Aangezien de flora en fauna niet negatief beïnvloed zal worden, levert het aspect ecologie geen belemmering op voor onderhavig plan.

4.5 Externe Veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de woon- en leefomgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, aardgas of LPG. Het aandachtsveld van externe veiligheid richt zich op zowel inrichtingen (bedrijven) waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn als het transport van gevaarlijke stoffen. Dit vervoer kan plaatsvinden over weg, water en spoor en door buisleidingen. Het beleid is erop gericht te voorkomen dat activiteiten met gevaarlijke stoffen te dicht nabij gevoelige bestemmingen plaatsvinden en/of worden gesitueerd.

preparatiezone nucleaire gebieden

Het plangebied bevindt zich in de "preparatiezone nucleaire gebieden". De preparatiezones geven de gebieden aan waarbinnen beschermende maatregelen voor de bevolking zijn voorbereid, voor het geval dat er een ongeluk met een nucleaire installatie plaats zou vinden. Het advies geldend voor het gebied waar het perceel Middenweg 15-17-19 onderdeel van uitmaakt, is het innemen van jodiumprofylaxe voor kinderen tot 18 jaar en zwangere vrouwen.

Water

Het externe risico "water" is niet van invloed op het plangebied. Bij een eventuele dijkdoorbraak blijft het plangebied namelijk droog (maximale waterdiepte is 0 ter hoogte van het plangebied). Eveneens ligt het plangebied niet binnen het invloedsgebied en risicocontour van water waarover gevaarlijke stoffen kunnen worden vervoerd. Verwezen wordt naar figuur 12 (risicokaart) op de volgende pagina.

Verder is door de Veiligheidsregio Groningen het volgende advies uitgebracht:

de Veiligheidsregio Groningen heeft een beoordeling gedaan op de aanwezigheid van externe risicobronnen en de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid voor de planontwikkeling. Daarbij is de Veiligheidsregio Groningen tot de volgende conclusies gekomen:

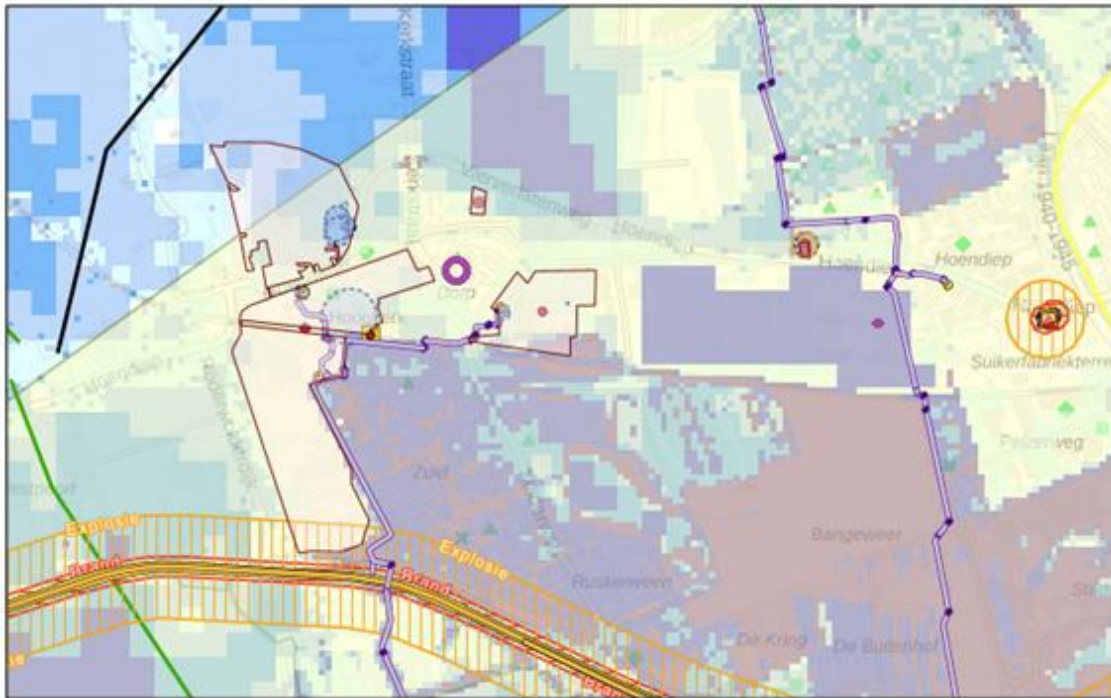
Op de planontwikkeling zijn externe veiligheidsrisico's van invloed. Namelijk:
- "Invloedsgebied van Suikerunie Vierverlaten (Cosun Beet Company)".

Dit betekent dat over het plangebied het Toxisch invloedsgebied ligt van de Suikerunie Vierverlaten, Fabriekslaan 12 te Hoogkerk. Dit zorgt ervoor dat er een nadere verantwoording van het groepsrisico moet worden gegeven. In dit geval een toxisch scenario. In het geval van een toxisch scenario dienen ramen en deuren te worden gesloten en moet men binnen blijven. Aangezien dit in voldoende mate kan worden gedaan en de afstand tot de Suikerunie Vierverlaten aanzienlijk is ziet de Veiligheidsregio Groningen geen aanleiding hier verder inhoudelijk advies over te geven en geen aanleiding voor aanvullende maatregelen.

In relatie tot de planontwikkeling ziet de Veiligheidsregio Groningen dan ook geen aanleiding voor aanvullende maatregelen ten aanzien van de mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid in het plangebied. Het advies van de Veiligheidsregio Groningen is opgenomen in Bijlage 3.

Spoor, buisleidingen en inrichtingen

Op basis van het gegeven advies van de Veiligheidsregio Groningen wordt geconcludeerd dat voor de overige potentiële externe veiligheidsrisico's wordt voldaan aan de grens-/richtwaarden. Het groepsrisico hoeft zodoende niet te worden verantwoord daar waar overige potentiële externe veiligheidsrisico's niet van invloed zijn op het plangebied. Uit de risicokaart (figuur 12) blijkt eveneens dat het plangebied niet binnen de invloedsgebieden en contouren ligt van "vervoer gevaarlijke stoffen - wegen, spoor, water", "vervoer gevaarlijke stoffen - buisleidingen" en van inrichtingen waar opslag van o.a. gastanks, mestvergiftiging en/of aardgasstations zijn toegestaan. Dit komt overeen met de bevindingen en advies van de Veiligheidsregio Groningen. Een nadere motivering is zodoende niet benodigd.



Figuur 12. Risicokaart met in het paars omcirkeld het plangebied. Bron: risicokaart.

Conclusie

Externe veiligheid levert geen beperkingen op voor onderhavig plan.

4.6 Water

De watertoets die d.d. 29 juli 2022 is uitgevoerd, is het instrument dat zorgt dat de waterbelangen in de planvorming voldoende aandacht krijgen. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium met elkaar in gesprek brengt.

In de uitkomsten van de watertoets wordt aandacht gevraagd voor de toename verharding.

4.6.1 Toename verharding

Onderhavig initiatief heeft betrekking op de inpandige verbouw van een bestaand pand tot 3 zelfstandige woningen. Concreet wordt er geen verharding toegevoegd. Verwezen wordt naar de tekeningen van de bestaande- en nieuwe situatie in Bijlage 1.



Figuur 13. In het paars het plangebied. Bron: Leggerkaart Waterschap geo.noorderzijvest.nl

4.6.2 Advies rioolstelsel

Het beleid van waterschap en gemeente is dat afvalwater en schoon hemelwater gescheiden moeten worden afgevoerd. Als er op dit moment alleen een gemengd rioolstelsel aanwezig is, moet schoon hemelwater gescheiden worden aangelegd van het afvalwater binnen het plan ('scheiden aan de bron').

Bij het op termijn aanleggen van een gescheiden stelsel (door de gemeente) kan daarop worden aangesloten. Of het afvalwater en het hemelwater op het gemengde rioolstelsel kan worden geloosd dient te worden afgestemd met de gemeente als beheerder van de rioolstelsels. Als er mogelijkheden zijn om het schone hemelwater rechtstreeks naar aanwezig oppervlaktewater af te voeren, heeft dat voorkeur. Het waterschap kan nadere eisen stellen om het ontvangende oppervlaktewater daarvoor geschikt te maken.

Conclusie

Aangezien er geen sprake is van een toename van verharding is er geen compensatie of watervergunning vereist. Voor wat betreft het advies inzake het rioolstelsel, het advies zal worden opgevolgd voor zover dat tot de praktische mogelijkheden behoort.

Het aspect water vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief. De watertoets is toegevoegd als Bijlage 4.

4.7 Verkeer en parkeren

4.7.1 Verkeersveiligheid

De verkeersintensiviteit zal in de nieuwe situatie afnemen. Een restaurant heeft namelijk een hogere mate van verkeersaantrekkende werking dan sec een woonbestemming.

vastgesteld

Het initiatief vormt geen belemmering voor de verkeersveiligheid van de 30-km weg Middenweg. De ontsluiting van en naar de Middenweg blijft ongewijzigd. Verkeerstechnisch mag worden vastgesteld dat er sprake is van een verbetering wat betreft de verkeersveiligheid.

4.7.2 Parkeren

Het gemeentelijk parkeerbeleid is vastgelegd in de Beleidsregels parkeernormen 2021. Uit bijlage 1 van deze normen blijkt dat het gebied van Hoogkerk en omstreken wordt aangeduid als zone C.

Uit tabel III 'Aantal aan te leggen parkeerplaatsen bij woningen' blijkt dat onderhavig initiatief valt in de categorie:

"Grondgebonden huur- en koop- woningen:

- rijwoning
- (half) vrijstaande woning"

Een parkeernorm inclusief bezoekersaandeel van 2 per woning is van toepassing. Twee van de drie panden zijn altijd in gebruik gebleven voor een woonfunctie. In de nieuwe situatie wordt er 1 woning toegevoegd waarvoor 2 parkeerplaatsen beschikbaar moeten zijn.

Figuur 14 en 15 tonen dat in de straat zelf voldoende parkeergelegenheid is. Parkeren kan in de parkeervakken en aan één zijde van de Middenweg. Dit rechtvaardigt een afwijking van de algemene regel dat parkeren op het eigen terrein plaats dient te vinden. In dit verband kan ook worden verwezen naar het ontwerpbestemmingsplan Herziening Parkeren 2021. In het ontwerpbestemmingsplan Herziening Parkeren 2021 wordt geregeld dat de mogelijkheid om af te wijken van de algemene parkeerregel vastgelegd wordt in de beleidsnota Parkeren. (hoofdstuk 1, paragraaf 1.1 lid 3 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan Herziening Parkeren 2021.)

In het huidig geldend planologisch regime kan een beroep worden gedaan op hoofdstuk 2 v/d regels van het bestemmingsplan Facetherziening Parkeren. Gelet op figuur 14 en 15 op de volgende pagina is het namelijk aannemelijk dat er met onderhavig planvoornemen geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de parkeersituatie in de openbare ruimte en de woon- en leefsituatie gezien de vele openbare parkeermogelijkheden (artikel 4.3). Daarnaast stuit het voldoen aan artikel 4.1 (hoofdstuk 2 v/d regels) op overwegende bezwaren. Het creëren van 2 parkeerplekken op eigen terrein is niet mogelijk en het realiseren van bijvoorbeeld een parkeerkelder staat niet in verhouding tot het gewenste (het realiseren van 3 wooneenheden in een bestaand bouwwerk).

Zodoende rechtvaardigt het om conform artikel 4.2 van het bestemmingsplan Facetherziening Parkeren af te wijken van artikel 4.1 en zodoende te voorzien in de parkeerbehoefte van 2 parkeerplaatsen in de openbare ruimte en niet op het eigen terrein.

In het planvoornemen is rekening gehouden met het parkeren van fietsen en scooters. Zo kunnen fietsen en scooters in de berging of achtertuin op het eigen terrein worden geparkeerd. Verwezen wordt naar situatietekening in Bijlage 1.

vastgesteld

Conclusie

De verkeersveiligheid is niet in het geding en het parkeren kan in de openbare ruimte worden opgelost conform het bestemmingsplan Facetherziening Parkeren. Verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor onderhavig initiatief.



Figuur 14 en 15. Verkeersbord en de middenweg. Bron: Eigen foto en Google Maps.

4.8 MER - beoordeling

De m.e.r.-verantwoording houdt in dat nagegaan moet worden of er activiteiten plaatsvinden die negatieve effecten op het milieu kunnen hebben en die van een zodanige omvang kunnen zijn, dat er aanleiding bestaat om de (uitgebreide) m.e.r.-procedure te doorlopen.

De grondslag hiervoor is vastgelegd in het Besluit m.e.r. (Besluit milieueffectrapportage). De drempelwaarden waarbij deze verplichting aan de orde is, zijn vastgelegd in de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.).

De vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee uitkomsten leiden:

- A. Belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- B. Belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r.

Op basis van de uitkomsten in hoofdstuk 4 'Omgevingsaspecten' is inzichtelijk gemaakt dat er geen nadelige gevolgen zijn voor de omgeving en het milieu. Milieu-hygiënisch (vertrek restaurant) en verkeerstechnisch gezien betekent het initiatief een verbetering van de kwaliteit voor wonen en leven.

Conclusie

Gezien de aard van onderhavig plan zijn er geen negatieve effecten te verwachten, zodat afgezien kan worden van het verrichten van een (vorm)vrije m.e.r.-beoordeling.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Het beleid en de planuitgangspunten, zoals verwoord in de vorige hoofdstukken, hebben in de regels van dit plan hun juridische vertaling gekregen in de vorm van bestemmingen. Deze paragraaf bespreekt de juridische vormgeving van het plan. De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bevat de regeling voor de opzet en de inhoud van een bestemmingsplan. In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is deze regeling verder uitgewerkt. Het plan bestaat uit:

- a. een verbeelding van het plangebied zowel analoog (bestaande uit een kaartblad, schaal 1:1.000 met bijbehorende legenda en verklaring) als digitaal, waarin alle bestemmingen van de gronden worden aangewezen;
- b. de regels waarin de bestemmingen worden beschreven en waarbij per bestemming het doel wordt of de doeleinden worden genoemd;
- c. een toelichting. Deze toelichting geeft aan welke gedachte aan het plan ten grondslag ligt, wat de uitkomsten van verrichtte onderzoeken zijn en wat het resultaat is van de overleggen.

Daarmee voldoet het bestemmingsplan aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wro en het Bro. Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2012 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen volgens de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan.

5.2 Bestemmingsregels

Hier wordt de opbouw van de regels toegelicht, waarbij is aangesloten op het bestemmingsplan 'Hoogkerk-Gravenburg', vastgesteld op 23 januari 2013. De opbouw ziet er als volgt uit:

Inleidende regels;
Bestemmingsregels;
Algemene regels;
Overgangs- en slotregel

5.2.1 Inleidende regels

Dit onderdeel bestaat uit de begrippen (Artikel 1), de wijze van meten (Artikel 2) en de uitmetingsverschillen (Artikel 3). Deze artikelen geven aan wat in de regels onder bepaalde begrippen moet worden verstaan en hoe moet worden gemeten bij de toepassing van de bouwregels of sommige gebruiksregels van het plan. De begrippen worden in alfabetische volgorde opgenomen, met uitzondering van de eerste begrippen 'plan', 'bestemmingsplan' 'moederplan' en 'kaart'.

5.2.2 Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk heeft betrekking op de bestemmingsregel artikel 4 'Wonen'. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

zelfstandige woningen, met dien verstande dat:

vastgesteld

- de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van een meergeneratiewoning, meer dan 50m² dient te bedragen, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
- De gebruiksoppervlakte van een woning zich in ieder geval voor de helft op of boven peil bevindt, met uitzondering van woningen waarvan de bestaande gebruiksoppervlakte zich geheel beneden peil bevindt;
- Zelfstandige woningen met een gebruiksoppervlakte van minimaal 24m², uitsluitend bij omvorming van onzelfstandige woningen en/of eenheden voor kamerverhuur naar zelfstandige woningen, met dien verstande dat:
 - Alle onzelfstandige woningen en eenheden voor kamerverhuur vervallen;
 - Het totaal aantal woningen en eenheden afneemt; en
 - Minimaal 24m² van de gebruiksoppervlakte van een nieuwe woning zich op één bouwlaag bevindt en een nettohoogte heeft van minimaal 2,1m;
- Bestaande legale kamerverhuur en bestaand beschermd wonen;
- logies met ontbijt, met dien verstande dat deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en ten dienste van deze functie maximaal twee (slaap)kamers voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt;
- nutsvoorzieningen;
- additionele voorzieningen.

5.2.3 Algemene regels

De algemene regels bestaan uit: Artikel 5: Anti-dubbeltelbepaling. Artikel 6: Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening. Artikel 7: Bijzondere aanduidingsregels. Artikel 8: Algemene afwijkingsregels.

5.2.4 Overgangsrecht en slotregels

In dit hoofdstuk zijn het overgangsrecht (artikel 9) en de slotregel (artikel 10) opgenomen. Voor de redactie van het overgangsrecht geldt het Bro. Dit besluit schrijft dwingend voor hoe het overgangsrecht moet luiden. Bebouwing die niet voldoet aan de regels van dit bestemmingsplan is onder het overgangsrecht gebracht. Een geringe uitbreiding van de bebouwing met tien procent wordt mogelijk gemaakt. Het gebruik van gronden en bebouwing dat in strijd is met dit plan op het tijdstip van inwerkingtreding, mag in beginsel worden voortgezet. Wijziging van dit strijdige gebruik is verboden, indien de afwijking van het plan wordt vergroot. Indien het strijdige gebruik, 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. In de 'Slotregel' is aangegeven hoe het bestemmingsplan kan worden aangehaald.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid van het plan

Wettelijk bestaat er de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheidsaspecten van een plan. In dat verband wordt er een onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke- en de economische uitvoerbaarheid.

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1.1 Vooroverleg

Er is vooroverleg gevoerd met de gemeente Groningen. De gemeente heeft daarbij aangegeven positief tegenover onderhavig initiatief te staan.

Ook heeft het wettelijk vooroverleg conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening plaatsgevonden. Met de reacties is rekening gehouden met het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan. Wetende:

Gemeente Groningen

- Tekstuele aanpassingen en nadere motiveringen.

Provincie Groningen

- Nadere motivering en verwijzing inzake de maximaal toegestane geluidsnormen (MTG's);
- Waarborging van de vereiste karakteristieke geluidswering van de gevels en van de voorzieningen die zorg dragen voor de vereiste karakteristieke geluidswering van de gevels conform het bouwbesluit 2012;
- Nadere motivering inzake paragraaf 4.5 externe veiligheid.

Omgevingsdienst Groningen

- Tekstuele aanpassingen en nadere motivering inzake paragraaf 4.5 externe veiligheid.

Veiligheidsregio Groningen

- Nadere motivering inzake paragraaf 4.5 externe veiligheid.

6.1.2 Ter inzage

Het ontwerpbesluit van het bestemmingsplan met de daarbij behorende relevante documenten (het ontwerpbestemmingsplan zelf met diens bijlagen) heeft voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze inzagetermijn van zes weken kon eenieder een zienswijze indienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. De gemeente kan nu het bestemmingsplan vaststellen middels een vaststellingsbesluit en dit besluit met de daarbij behorende relevante documenten (het vastgestelde bestemmingsplan met diens bijlagen) ter inzage leggen. Tegen dit vaststellingsbesluit kan vervolgens beroep worden ingesteld bij de Raad van State binnen een termijn van 6 weken. Het termijn van 6 weken begint te lopen op moment vanaf de dag na terinzagelegging van het vaststellingsbesluit.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Het betreft een particulier initiatief. De kosten voor het opstellen van dit bestemmingsplan komen voor rekening van initiatiefnemer. Voor wat betreft het verhalen van de eventuele planschade zal de gemeente initiatiefnemer een overeenkomst doen toekomen, op grond waarvan de kosten door de gemeente op initiatiefnemer verhaald kunnen worden.

vastgesteld

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Middenweg 15-17-19 Hoogkerk' van de gemeente Groningen;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0014.BP674Middenweg-vg01 met de bijbehorende regels en verbeelding en eventuele bijlagen;

1.3 moederplan:

met de term moederplan wordt het bestemmingsplan "Hoogkerk Gravenburg" aangeduid.

1.4 kaart:

de plankaart van het bestemmingsplan "Middenweg 15-17-19 Hoogkerk", bestaande uit 1 kaartblad;

1.5 achtererfgebied:

erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 meter van de voorkant, van het hoofdgebouw.

1.6 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

1.7 hoofdgebouw:

gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.8 hoofdmassa van de bebouwing:

het hoofdgebouw exclusief architectonisch ondergeschikte delen die door de vorm onderscheiden kunnen worden van dit hoofdgebouw.

1.9 oorspronkelijk hoofdgebouw:

het hoofdgebouw zoals dat ten tijde van de afronding van de bouwwerkzaamheden, overeenkomstig de voor het hoofdgebouw verleende vergunning, is opgeleverd.

1.10 openbaar toegankelijk gebied:

weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer.

1.11 voorerfgebied:

erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied.

1.12 voorgevelrooilijn:

voorgevelrooilijn als bedoeld in het bestemmingsplan.

1.13 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.

1.14 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.15 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.16 bebouwingspercentage:

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

1.17 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.18 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.19 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.20 bouwperceel:

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

1.21 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.22 bouwvlak:

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

1.23 maatvoeringsgrens:

een op de kaart aangegeven lijn, die de grens aanduidt van een maatvoeringsvlak.

1.24 maatvoeringsvlak:

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

1.25 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.

1.26 additionele voorzieningen:

voorzieningen, die een onderdeel vormen van en ondergeschikt zijn aan een bestemming of functie.

1.27 agrarisch bedrijf:

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen (houtteelt daaronder begrepen) en/of het houden van dieren.

1.28 archeologische verwachtingswaarden:

de aan een gebied toegekende waarden in verband met de hoge kans dat in dat gebied archeologische sporen voorkomen.

1.29 archeologische waarden:

de aan een gebied toegekende waarden in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische relictten.

1.30 archeologisch monument:

terrein dat op basis van de Monumentenwet 1988 dan wel de Monumentenverordening van de gemeente Groningen is aangewezen als beschermd archeologisch monument.

1.31 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.32 bedrijfsgebouw:

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

1.33 bedrijfsvloeroppervlakte:

de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een functie die wordt gebruikt voor een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke.

1.34 bedrijfswoning / dienstwoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.

1.35 beperkt kwetsbaar object:

een object waarvoor ingevolge het besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden.

1.36 BEVI:

het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen van het Ministerie van VROM van 27 mei 2004, houdende milieukwaliteitseisen voor externe veiligheid van inrichtingen milieubeheer, in werking getreden op 27 oktober 2004.

1.37 bodemingrepen:

werken en werkzaamheden waarvan mag worden aangenomen dat zij het bodemarchief kunnen aantasten.

1.38 bouwen:

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

1.39 bouwlaag:

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

1.40 bouwmarkt:

een al dan niet overdekte verkoopruimte waarop het volledige assortiment aan bouwmaterialen en doe-het-zelf artikelen uit voorraad wordt aangeboden, met een minimum verkoopvloeroppervlakte van 1000 m².

1.41 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.

1.42 bijgebouw:

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan en ten dienste staat van het hoofdgebouw; een vrijstaand bijgebouw is tevens functioneel ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

1.43 bruto vloeroppervlakte:

de som van de oppervlaktes van alle bouwlagen van een gebouw, gemeten op de vloer van de bouwlaag, tussen de binnenzijde van de gevelmuren.

1.44 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

1.45 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.46 detailhandel in auto's, boten en caravans:

detailhandel in auto's en motoren, boten en caravans en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen en/of materialen.

1.47 detailhandel in brand- en/of explosiegevaarlijke stoffen:

detailhandel in goederen die naar hun aard zodanig brand- en/of explosiegevaar kunnen opleveren dat uitstalling ten verkoop in een winkelgebied niet verantwoord is.

1.48 detailhandel in grove bouwmaterialen:

detailhandel in materialen voor de ruwbouw van gebouwen en dergelijke zoals stenen, zand, beton, bestratingsmateriaal en hout.

1.49 detailhandel in kampeerartikelen:

detailhandel in tenten en kampeeruitrusting, zoals kampeermeubelen, slaapzakken en kooktoestellen, en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen, zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen en/of materialen, met een minimum-verkoopvloeroppervlakte van 1000 m².

1.50 detailhandel in keukens en sanitair:

detailhandel in keukens en sanitair en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen en/of materialen.

1.51 detailhandel in motorbrandstoffen:

detailhandel in motorbrandstoffen, waaronder begrepen smeermiddelen voor motorvoertuigen en benodigdheden voor gebruik, reiniging of spoedeisende reparaties van motorvoertuigen alsmede accessoires daarvoor en daaraan ondergeschikt detailhandel in voedings- en genotmiddelen.

1.52 detailhandel in volumineuze goederen:

detailhandel die vanwege de omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling, zoals verkoop van auto's, boten, caravans, tuinrichtingsartikelen, grove bouwmaterialen, keukens en sanitair.

1.53 dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder ook een belwinkel en een internetcafé.

1.54 dove gevel/voorzetgevel:

een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB onderscheidenlijk 35 dB(A), alsmede een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte.

1.55 erf:

het al dan niet bebouwde perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw.

1.56 erotisch getinte vermaaksfunctie:

een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal.

1.57 gebouw:

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

1.58 geluidsbelasting:

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

1.59 geluidsgevoelige objecten:

woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen, als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder.

1.60 geluidszoneringplichtige inrichting:

een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld.

1.61 grondgebonden woning:

een gebouw, dat een vrijstaande woning of meerdere aaneengebouwde, uitsluitend naast elkaar en niet boven elkaar gelegen, woningen omvat, en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid kan worden beschouwd.

1.62 groothandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan instellingen of personen ter aanwending in een andere bedrijfsactiviteit.

1.63 grootschalige geconcentreerde detailhandelsvestiging (GDV) :

een concentratie van detailhandel in niet-volumineuze goederen, al of niet in combinatie met detailhandel in volumineuze goederen, met een minimum-verkoopvloeroppervlakte van 1.500 m² per vestiging, buiten bestaande winkelgebieden.

1.64 grootschalige detailhandel in meubelen en woninginrichting:

detailhandel in meubelen en artikelen ten behoeve van de inrichting van een woning en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen met een minimum verkoopvloeroppervlakte van 1000 m².

1.65 hogere grenswaarde:

een bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder.

1.66 hoofdgebouw:

een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt.

1.67 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.

1.68 horeca - 1:

horecabedrijven gericht op het verstrekken van al dan niet voor consumptie ter plaatse bereide etenswaren, met als nevenactiviteit het verstrekken van zwak- en niet-alcoholische dranken zoals cafetaria's, snackbars, lunchrooms, grillrooms, shoarmazaken, broodjeszaken en daarmee vergelijkbare horecabedrijven.

1.69 horeca - 2:

horecabedrijven gericht op het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken, zoals restaurants, bistro's en daarmee vergelijkbare horecabedrijven.

1.70 horeca - 3:

horecabedrijven gericht op het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, met eventueel daaraan ondergeschikt het verstrekken van etenswaren of maaltijden voor gebruik ter plaatse, zoals (eet)café's, met uitzondering van discotheken en nachtclubs.

1.71 horeca - 4:

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

1.72 horeca - 5:

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

1.73 kamerverhuurpand:

een gebouw of een deel van een gebouw met of geschikt te maken voor vier of meer woonvertrekken, niet vallende onder het begrip logiesgebouw en/of logiesverblijf als bedoeld in het Bouwbesluit en niet zijnde een zelfstandige woonruimte als bedoeld in de Huisvestingswet, waarin (ongeacht de duur van het verblijf) (aan) drie of meer personen (al dan niet tegen betaling) nachtverblijf wordt verschaft (hebben).

1.74 kampeermiddel:

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

1.75 kantoor:

een ruimte die dient voor de uitoefening van administratieve, boekhoudkundige, financiële, organisatorische en/of zakelijke dienstverlening - niet zijnde detailhandel - al dan niet met een publiekgerichte baliefunctie.

1.76 kap:

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

1.77 kas:

een gebouw, waarvan de wanden en het dak geheel of grotendeels bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal, dienend tot het kweken van vruchten, bloemen of planten.

1.78 kleinschalige bedrijfsmatige activiteit:

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

1.79 kwetsbaar object:

een object waarvoor ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een grenswaarde voor het risico c.q. een risicoafstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, die in acht genomen moet worden.

1.80 logies met ontbijt:

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

1.81 maatschappelijke dienstverlening:

het geheel van diensten die de overheden aan hun burgers leveren, alsmede het verlenen van maatschappelijke diensten, medische dienstverlening, psychosociale zorg, onderwijs, kinderopvang, sociaal-culturele voorzieningen, voorzieningen van levensbeschouwelijke aard, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie, evenwel met uitzondering van een seksinrichting.

1.82 NEN:

door de Stichting Nederlands Normalisatie-instituut uitgegeven norm.

1.83 niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering:

een agrarische bedrijfsvoering die hoofdzakelijk in gebouwen plaatsvindt.

1.84 peil:

voor een bouwwerk op een bouwperceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;

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

voor schepen: de waterspiegel.

1.85 prostitutie:

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

1.86 recreatief medegebruik:

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

1.87 recreatieve bewoning:

de bewoning die plaatsvindt in het kader van de weekend- en/of verblijfsrecreatie.

1.88 REVI:

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

1.89 risicovolle inrichting:

een inrichting, bij welke ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten.

1.90 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.

1.91 stacaravan:

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

1.92 standplaats:

een kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten.

1.93 tuincentrum:

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

1.94 verkooppunt van motorbrandstoffen:

een inrichting voor de uitoefening van detailhandel in motorbrandstoffen, waaronder begrepen smeermiddelen voor motorvoertuigen en benodigdheden voor gebruik, reiniging of spoedeisende reparaties van motorvoertuigen alsmede accessoires daarvoor en daaraan ondergeschikt detailhandel in voedings- en genotmiddelen.

1.95 verkoopvloeroppervlakte (vvo) :

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

1.96 voorerf:

gedeelte van het erf dat voor de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan is gelegen, met dien verstande dat indien het hoofdgebouw aan meerdere wegen is gelegen alle gedeelten van het erf gelegen tussen de gevel of het verlengde daarvan en de grens van de weg als voorerf wordt aangemerkt.

1.97 voorgevel:

de naar de weg toegekeerde gevel van een gebouw, of indien een perceel met meerdere zijden aan de weg grenst, de gevel aan de zijde van de weg, waarop de hoofdtoegang van de woning is ontsloten.

1.98 voorkeursgrenswaarde:

de bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder.

1.99 winkel:

een gebouw, dat een ruimte omvat, welke door zijn indeling kennelijk bedoeld is te worden gebruikt voor de detailhandel.

1.100 woning:

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

1.101 woongebouw:

een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.

1.102 woonhuis:

een gebouw, dat één woning omvat, dan wel twee of meer naast elkaar en/of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat, en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid kan worden beschouwd.

1.103 woonwagen:

voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst.

1.104 woon-werkcombinaties:

het wonen in combinatie met aan de woonfunctie ondergeschikte kantoor- en werkfuncties in de vorm van aan huis verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.

1.105 zakelijke dienstverlening:

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 lengte, breedte en diepte van een gebouw:

tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevelvlakken en / of de buitenkant dakoverstek en/of het hart van de gemeenschappelijke scheidingsmuren.

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.3 horizontale diepte van een gebouw:

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

2.4 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.5 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.6 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.7 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.8 bruto vloeroppervlakte van een bouwlaag:

op de vloer van de bouwlaag, tussen de binnenzijde van de gevelmuren.

2.9 de hoogte van een windturbine:

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

Artikel 3 Uitmetingsverschillen

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 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. zelfstandige woningen, met dien verstande dat:
 1. de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van een meergeneratiewoning, meer dan 50m² dient te bedragen, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
 2. De gebruiksoppervlakte van een woning zich in ieder geval voor de helft op of boven peil bevindt, met uitzondering van woningen waarvan de bestaande gebruiksoppervlakte zich geheel beneden peil bevindt;
- b. Zelfstandige woningen met een gebruiksoppervlakte van minimaal 24m², uitsluitend bij omvorming van onzelfstandige woningen en/of eenheden voor kamerverhuur naar zelfstandige woningen, met dien verstande dat:
 1. Alle onzelfstandige woningen en eenheden voor kamerverhuur vervallen;
 2. Het totaal aantal woningen en eenheden afneemt; en
 3. Minimaal 24m² van de gebruiksoppervlakte van een nieuwe woning zich op één bouwlaag bevindt en een nettohoogte heeft van minimaal 2,1m;
- c. Bestaande legale kamerverhuur en bestaand beschermd wonen;
- d. logies met ontbijt, met dien verstande dat deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en ten dienste van deze functie maximaal twee (slaap)kamers voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. additionele voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemene bouwregels

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

4.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

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

vastgesteld

4.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. aangebouwde bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend aan de achtergevel van de hoofdmassa van de bebouwing worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. de maximale bouwhoogte 4 meter bedraagt;
 2. de maximale bouwhoogte niet hoger is dan 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
 3. de maximale diepte, gemeten vanuit (het verlengde van) de achtergevel, 4 meter bedraagt;
 4. de afstand tot de zij- en achtererfgrens, indien deze grenst aan het openbaar toegankelijk gebied, minimaal 1 meter bedraagt;
- b. vrijstaande bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend op het achtererfgebied worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. de maximale bouwhoogte 3 meter bedraagt bij een plat dak en 5 meter bij een dak met kap;
 2. de afstand tot de zij- en achtererfgrens, indien deze grenst aan het openbaar toegankelijk gebied, minimaal 1 meter bedraagt;
- c. door het hier bedoelde bouwen mag de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, op het achtererfgebied maximaal 50 m² bedragen, met dien verstande dat het achtererfgebied voor maximaal 50% mag zijn bebouwd.

4.2.4 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

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

4.3 Nadere eisen

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

- a. de woonsituatie:

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

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

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

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

- d. de sociale veiligheid:
Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient te worden voorkomen dat een ruimtelijke situatie ontstaat die onoverzichtelijk, onherkenbaar en niet sociaal controleerbaar is;
- e. de milieusituatie:
Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met de milieuaspecten, zoals hinder voor omwonenden en een verkeersaantrekkende werking;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden:
Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, indien deze daardoor kunnen worden beïnvloed.

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. lid 4.1 onder 2 en in een bestaand pand een woning toestaan met minimaal 40m² gebruiksoppervlakte:
 1. als een bouwlaag niet groter is dan 50m² of;
 2. ten behoeve van het behoud van de monumentale waarde van (onderdelen van) het pand;
- b. lid 4.2.1 onder b voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning;
- c. lid 4.2.1 onder b voor het anderszins splitsen van woningen, mits:
 1. de gebruiksoppervlakte van de te splitsen woning groter is dan of gelijk is aan 140m², en;
 2. de gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat groter is dan 50m²;
- d. het bepaalde in lid 4.2.2 onder b voor overschrijding van het toegestane bebouwingspercentage met maximaal het getal 10;
- e. het bepaalde in lid 4.2.2 onder c voor vergroting van de toegestane goot- en/of bouwhoogte met maximaal 2 meter;
- f. het bepaalde in lid 4.2.2 onder d voor verkleining van de minimale dakhelling van hoofdgebouwen tot niet minder dan 45° c.q. voor het geheel of gedeeltelijk voorzien van een hoofdgebouw van een plat dak;
- g. het bepaalde in lid 4.2.2 onder d voor vergroting van de maximale dakhelling van hoofdgebouwen tot maximaal 75°;
- h. het bepaalde in lid 4.2.3 onder a.1 voor het vergroten van de toegestane bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk, echter uitsluitend ten behoeve van een kap en met dien verstande dat de goothoogte maximaal 4 meter mag bedragen;
- i. het bepaalde in lid 4.2.3 onder a.3 voor het vergroten van de toegestane diepte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk, gemeten vanuit (het verlengde van) de achtergevel van de hoofdmassa tot maximaal 5 meter;
- j. het bepaalde in 4.2.3 onder a.3 voor het bouwen van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk achter een oorspronkelijk aangebouwd bijbehorend bouwwerk, met dien verstande dat:
 1. de maximale diepte achter het oorspronkelijk aangebouwd bijbehorend bouwwerk 4 meter bedraagt;
 2. de maximale breedte gelijk is aan de breedte van het oorspronkelijk aangebouwde bijbehorende bouwwerk;
- k. het bepaalde in lid 4.2.3 onder a.4 voor het bouwen van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk tot op de erfgrans;
- l. het bepaalde in lid 4.2.3 onder a voor het oprichten van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk aan de zijgevel van de hoofdmassa van de bebouwing, met dien verstande dat:

vastgesteld

1. de maximale goothoogte 4 meter bedraagt;
 2. de maximale bouwhoogte niet hoger is dan 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
 3. de maximale breedte, gemeten vanuit (het verlengde van) de zijgevel van de hoofdmassa van de bebouwing, 4 meter bedraagt;
 4. een kap is toegestaan;
- m. het bepaalde in lid 4.2.3 onder b.1 voor het vergroten van de toegestane bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk tot maximaal 4,50 meter, echter uitsluitend ten behoeve van een kap;
- n. het bepaalde in lid 4.2.3 onder b.2 voor het bouwen van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk tot op de erfgrans;
- o. het bepaalde in lid 4.2.3 onder b voor het oprichten van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk op het voor erfgebied, met dien verstande dat:
1. het vrijstaand bijbehorend bouwwerk achter (het verlengde van) de voorgevelrooilijn moet zijn gesitueerd;
 2. de goothoogte maximaal 3 meter bedraagt;
 3. de bouwhoogte maximaal 4,5 meter bedraagt, echter uitsluitend ten behoeve van een kap;
 4. door het hier bedoelde bouwen mag de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, op het gehele perceel maximaal 70 m² bedragen, waarbij het deel van het voor erfgebied dat is gelegen achter het verlengde van de voorgevelrooilijn voor maximaal 60% mag zijn bebouwd;
- p. het bepaalde in lid 4.2.3 onder c voor vergroting van de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, op het achter erfgebied van vrijstaande woningen tot maximaal 100 m² waarbij het achter erfgebied voor maximaal 60% mag worden bebouwd
- q. het bepaalde in lid 4.2.4 onder c tot maximaal 10 meter, met dien verstande dat niet geldt voor reclamemasten: deze mogen op grond van de Provinciale Omgevingsverordening niet hoger zijn dan 6 meter.

4.4.2 Voorwaarden voor afwijken

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

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

Het gestelde in 4.3 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- b. het gebruik van aangebouwde bijbehorende bouwwerken als afzonderlijke woning;
- c. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur en beschermd wonen, voor zover niet toegestaan op grond van het bepaalde in 4.1.c;
- d. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door één huishouden;
- e. het gebruik van een woning als meer dan één zelfstandige woning, behalve als voor splitsing afwijking is verleend met toepassing van lid 4.4.1 b of 4.4.1 c.
- f. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van standplaatsen;

- g. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden beroep;
- h. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten, voor zover dit niet uitdrukkelijk op grond van lid 4.1 is toegestaan

4.5.2 Voorwaardelijke verplichting

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. Het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemming zonder conform het bouwbesluit 2012 (meer specifiek art. 3.2 jo. en art. 3.3 lid 1) het waarborgen van de vereiste karakteristieke geluidwering van de gevels en;
- b. Het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemming zonder het in stand houden van de voorzieningen om aan de onder a bepaalde vereiste karakteristieke geluidwering van de gevels te voldoen.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 4.5.1 onder h voor het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een beroep aan huis tot een maximum van 70m². Het gestelde in lid 4.4.2 onder b, c, e en f is hierbij van overeenkomstige toepassing;
- b. het bepaalde in lid 4.5.1 onder h voor het gebruik van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit tot een maximum van 70 m² en voor zover voorkomend op de bij dit plan behorende Lijst van bedrijfstypen (Bijlage 1). Het gestelde in lid 4.4.2 onder b, c, e en f is hierbij van overeenkomstige toepassing.
- c. Het bepaalde in lid 4.5 onder d voor beschermd wonen. Het gestelde in lid 4.4.2 is hierbij overeenkomstig van toepassing.

4.7 Wijzigingsbevoegdheid

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

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

Het gestelde in lid 4.3 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelbepaling

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

Artikel 6 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

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

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

Artikel 7 Bijzondere aanduidingsregels

7.1 Geluidzone-industrie

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

7.1.1 Bouwregels

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

7.1.2 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 7.1.1 en toestaan dat nieuwe geluidgevoelige gebouwen worden gebouwd, mits de geluidbelasting vanwege het industrieterrein op de gevels van deze geluidgevoelige gebouwen niet hoger is dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde.

7.1.3 Specifieke gebruiksregels

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

7.1.4 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 7.1.3 en toestaan dat niet geluidgevoelige gebouwen worden gebruikt als geluidgevoelig gebouw, mits de geluidbelasting vanwege het industrieterrein op de gevels van deze geluidgevoelige gebouwen niet hoger is dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde.

7.2 Vrijwaringszone -straalpad

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

7.2.1 Bouwregels

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

7.2.2 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 7.2.1 en toestaan dat hogere bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden opgericht na overleg met de betreffende beheerder van de straalverbinding en mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het doelmatig functioneren van de straalverbinding.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

vastgesteld

8.1 Afwijkingsbevoegdheid

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

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

8.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels met toepassing van lid 8.1 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

vastgesteld

Artikel 9 Overgangsrecht

9.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

9.2 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 10 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan "Middenweg 15-17-19 Hoogkerk"

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 lijst van bedrijfstypen

Bijlage 1 Lijst van bedrijfstypen wonen-werken

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

9234	Muziek- en balletscholen	2
9251, 9252	Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	1
9302	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	1
9305	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	1

Verklaring gebruikte afkortingen

n.e.g. niet elders genoemd

Eindnoten

1. Gemeente Groningen. Brief vooroverleg met kenmerk IVO-202271408/020. D.d. 24 mei 2022.
2. Uitspraak Raad van State: 201503895/1/R2
3. Gemeente Groningen. Brief vooroverleg met kenmerk IVO-202271408/020. D.d. 24 mei 2022.

Gemeente Groningen

Gedempte Zuiderdiep 98
Postbus 7081
9701 JB Groningen
050 367 81 11