

Haren - Raadhuisplein

Inhoudsopgave

| | | |
|--------------------|---------------------------------|-----------|
| Regels | | 3 |
| Hoofdstuk 1 | INLEIDENDE REGELS | 5 |
| Artikel 1 | Begrippen | 5 |
| Artikel 2 | Wijze van meten | 9 |
| Hoofdstuk 2 | BESTEMMINGSREGELS | 11 |
| Artikel 3 | Centrum - 1 | 11 |
| Artikel 4 | Centrum - 2 | 13 |
| Artikel 5 | Horeca | 15 |
| Artikel 6 | Verkeer - Parkeerterrein | 16 |
| Artikel 7 | Verkeer - Verblijf | 17 |
| Hoofdstuk 3 | ALGEMENE REGELS | 19 |
| Artikel 8 | Anti-dubbel telregel | 19 |
| Artikel 9 | Algemene bouwregels | 20 |
| Artikel 10 | Algemene gebruiksregels | 21 |
| Artikel 11 | Algemene aanduidingsregels | 22 |
| Artikel 12 | Algemene afwijkingsregels | 23 |
| Artikel 13 | Overige regels | 24 |
| Hoofdstuk 4 | OVERGANGS- EN SLOTREGELS | 25 |
| Artikel 14 | Overgangsrecht | 25 |
| Artikel 15 | Slotregel | 26 |

Regels

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan Haren - Raadhuisplein met identificatienummer NL.IMRO.0014.BPHR13INBR-VA03 van de gemeente Groningen;

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 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;

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aan-huis-verbonden beroep:

een beroep, dat in of bij een woonhuis met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend en dat is gericht op het verlenen van diensten;

1.6 appartementen:

het geheel van bij elkaar behorende vertrekken als afzonderlijke woongelegenheden in een groter gebouw;

1.7 bebouwing:

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

1.8 bestand:

ten aanzien van de bij of krachtens de Woningwet aanwezige bouwwerken en werkzaamheden:

- a. bestand ten tijde van de eerste ter inzage legging van dit plan;
- ten aanzien van het overige gebruik:
- b. bestand ten tijde van het van kracht worden van dit plan;

1.9 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.10 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.11 bijgebouw:

een gebouw, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen (hoofd)gebouw en dat ruimtelijk ondergeschikt is aan dat (hoofd)gebouw;

1.12 bouwen:

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

1.13 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.14 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 en zolder;

1.15 bouwperceel:

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

1.16 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.17 bouwvlak:

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

1.18 bouwwerk:

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

1.19 cultuurhistorische waarden:

waarden van een gebied en/of de daarin voorkomende bebouwing, elementen en structuren, die uitdrukking geven aan de beschavingsgeschiedenis en/of het gebruik door de mens in de loop van die geschiedenis;

1.20 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;

1.21 dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling:

een bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden;

1.22 eerste bouwlaag:

de bouwlaag op de begane grond;

1.23 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;

1.24 gebouw:

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

1.25 geluidsbelasting:

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

1.26 geluidsgevoelige objecten:

gebouwen welke dienen ter bewoning of andere geluidsgevoelige gebouwen of terreinen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

1.27 geluidszoneringsplichtige inrichting:

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

1.28 hogere grenswaarde:

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

1.29 hoofdgebouw:

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

1.30 horecabedrijf en/of instelling:

een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en 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;

1.31 kantoor:

een dienstverlenend bedrijf, dat is gericht op de uitoefening van administratieve werkzaamheden en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van (semi-)overheidsinstellingen, het bank- en verzekeringswezen, en naar de aard daarmee gelijk te stellen instellingen;

1.32 kap:

een afdekking onder een hoek van meer dan 5° met het horizontale vlak, met dien verstande dat de dakhelling van ondergeschikte delen van het bouwwerk 0° mag zijn;

1.33 kleinschalige bedrijfsmatige activiteit:

de in de *Beleidsnotitie met betrekking tot het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten in panden met een woondoeleindenbestemming* (2001) genoemde bedrijvigheid, dan wel naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid, die door haar beperkte omvang in of bij een woonhuis met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend;

1.34 lichte horeca:

een horecabedrijf dat is gericht op het hoofdzakelijk overdag bereiden en verstrekken van (niet of licht alcoholhoudende) dranken en eenvoudige etenswaren aan bezoekers van andere functies, met name functies als centrumvoorzieningen en dagrecreatie, zoals een automatiek, broodjeszaak, cafetaria, croissanterie, koffiebar, lunchroom, ijssalon, petit-restaurant, snackbar, snack-kiosk, tearoom, traiteur, en/of een naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijf;

1.35 peil:

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

1.36 prostitutie:

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

1.37 prostitutiebedrijf:

de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie wordt verricht. Onder een prostitutiebedrijf worden in elk geval verstaan: een erotische massagesalon, een sekstheater, een bordeel of een parenclub, of een naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijf, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.38 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;

1.39 vuurwerkbedrijf:

een bedrijf dat is gericht op de vervaardiging of assemblage van vuurwerk of de (detail)handel in vuurwerk, c.q. de opslag van vuurwerk en/of de daarvoor benodigde stoffen;

1.40 woning:

een ruimte of complex van ruimten, blijkens zijn indeling en inrichting geschikt en bestemd voor de huisvesting van één huishouden;

1.41 woongebouw:

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

1.42 woonhuis:

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 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;

2.2 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;

2.3 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;

2.4 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.5 de afstand tot de zijdelingse (bouw)perceelgrens

de kortste afstand van enig punt tot de zijdelingse (bouw)perceelgrens.

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Centrum - 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. gebouwen ten behoeve van:
 1. detailhandel met inbegrip van een supermarkt, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt', voor zover het uitsluitend de eerste bouwlaag betreft;
 2. detailhandel met uitzondering van supermarkten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel', voor zover het uitsluitend de eerste bouwlaag betreft;
 3. lichte horeca en/of restaurants en/of café-restaurants, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca', voor zover het uitsluitend de eerste bouwlaag betreft;
 4. woningen, voorzover het de tweede en hogere bouwlagen betreft;
 5. een inpandige laad- en losruimte, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - inpandige laad- en losruimte';
 6. ondergrondse parkeervoorzieningen;

en in beperkte mate voor:

- b. straten;
- c. paden;
- d. groenvoorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. geluidwerende voorzieningen;

met de daarbijbehorende:

- g. tuinen, erven en terreinen;
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. in een gebouw zullen ten hoogste 32 woningen worden gebouwd;
- c. de bouwhoogte van een gebouw zal ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte bedragen;
- d. de goot- en bouwhoogte van een gebouw zal ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte bedragen;
- e. de bouwhoogte van een inpandige laad- en losruimte zal ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte bedragen';
- f. ondergrondse parkeervoorzieningen zullen uitsluitend in één ondergrondse bouwlaag worden gebouwd;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - terugliggende rooilijn' dienen de eerste en tweede bouwlaag van een gebouw terugliggend worden gebouwd.

3.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan ten hoogste 2,00 m zal bedragen;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

3.3 **Nadere eisen**

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

- a. de verkeersveiligheid;
- b. de sociale veiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

3.4 **Specifieke gebruiksregels**

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

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt' voor de uitoefening van een supermarkt zodanig dat de winkelvloeroppervlakte meer dan 1.250 m² bedraagt;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' voor de uitoefening van detailhandel zodanig dat de winkelvloeroppervlakte meer dan 390 m² bedraagt;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'horeca' voor de uitoefening van lichte horeca en/of restaurants en/of café-restaurants zodanig dat de vloeroppervlakte meer dan 530 m² bedraagt;
- d. het gebruik van de inpandige laad- en losgelegenheid als terras, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding -inpandige laad- en losruimte'.

Voorwaardelijke verplichting

- e. Als de bestaande inrit van de Voorhorstgarage wordt benut voor de ontsluiting van de nieuwe parkeergarage mag de nieuwe parkeergarage pas in gebruik worden genomen nadat maatregelen zijn getroffen waardoor de maximale geluidsbelasting op de gevel van Hortuslaan 26 ten hoogste 50 dB(A) bedraagt.

Artikel 4 Centrum - 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van:
 1. detailhandel, met uitzondering van supermarkten;
 2. bedrijven die zijn genoemd in 1 onder de categorie 1;
 3. dienstverlening;
 4. kantoren;
 5. woningen, voorzover het de tweede en hogere bouwlagen betreft;

en in beperkte mate voor:

- b. straten;
- c. paden;
- d. groenvoorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen;

met de daarbijbehorende:

- f. tuinen, erven en terreinen;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van een gebouw zal ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte bedragen;

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan ten hoogste 2,00 m zal bedragen;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

4.3 Nadere eisen

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

- a. de verkeersveiligheid;
- b. de sociale veiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

4.4 Specifieke gebruiksregels

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

- het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven anders dan de bedrijven genoemd in Bijlage 1 onder de categorie 1.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- het bepaalde in lid 4.4 in die zin dat, bedrijven worden gevestigd die naar aard en de invloed op de

omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in Bijlage 1 onder categorie 1, met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven.

Artikel 5 Horeca

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van restaurants en/of café-restaurants;
- en in beperkte mate voor:
- b. woonstraten;
- c. paden;
- d. groenvoorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen;
- met de daarbijbehorende:
- f. tuinen, erven en terreinen;
- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van een gebouw zal ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte bedragen.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan ten hoogste 2,00 m zal bedragen;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

5.3 Nadere eisen

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

- a. de verkeersveiligheid;
- b. de sociale veiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

5.4 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de sociale veiligheid, de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- het bepaalde in lid 5.2.1 onder a in die zin dat een gebouw gedeeltelijk buiten een bouwvlak wordt gebouwd, mits:
 1. de oppervlakte van het buiten een bouwvlak gebouwde gedeelte niet meer dan 10% van de totale oppervlakte van de gebouwen bedraagt;
 2. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde.

Artikel 6 Verkeer - Parkeerterrein

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. parkeervoorzieningen;
 - b. (ontsluitings)wegen en paden;
 - c. groenvoorzieningen;
- en in beperkte mate voor:
- d. water;
 - e. nutsvoorzieningen;
- met de daarbijbehorende:
- f. bermen en beplanting;
 - g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen reclamemasten en reclamezuilen zijnde, geldt de volgende regel:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, zal ten hoogste 6,00 m bedragen;
- b. er mag ten hoogste één reclamemast of -zuil worden gebouwd;
- c. de bouwhoogte van een reclamemast of -zuil zal ten hoogste 5,50 m bedragen.

Artikel 7 Verkeer - Verblijf

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. straten;
- b. paden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. fietsenstallingen;

en in beperkte mate voor:

- g. water;
- h. tuinen en erven;
- i. nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- j. bermen en beplanting;
- k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:

- a. de bouwhoogte van fietsenstallingen zal ten hoogste 3,00 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, zal ten hoogste 6,00 m bedragen.

7.3 Nadere eisen

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

- a. de verkeersveiligheid;
- b. de sociale veiligheid;
- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 8 Anti-dubbelregel

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 9 Algemene bouwregels

De bouwgrenzen mogen in afwijking de bestemmingen in deze regels, uitsluitend worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, erkers, serres, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,00 m;
- b. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,00 m.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

- a. Tot een gebruik, strijdig met de bestemmingen, wordt in ieder geval gerekend:
 - 1. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
 - 2. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een prostitutiebedrijf.
- b. Tot een gebruik, strijdig met de bestemmingen, wordt niet gerekend:
 - 3. het tijdelijk, al dan niet periodiek gebruik van de gronden als evenemententerrein.
- c. Bij een toename van verhard oppervlak dient een oppervlakte van minimaal 10% van het te verhard oppervlak aan watercompensatie te worden gerealiseerd.

Artikel 11 Algemene aanduidingsregels

11.1 vrijwaringszone - molenbiotoop

11.1.1 Doel aanduiding

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' zijn de gronden tevens bedoeld voor:

- a. bescherming van de functie als werktuig van de in dit gebied voorkomende windmolen, onder andere gelet op de windvang;
- b. bescherming van de waarde van deze molen als landschapsbepalend element.

11.1.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en) mag op of in deze gronden niet hoger worden gebouwd dan 9,00 meter.

11.1.3 Uitzondering

De regels genoemd in lid 11.1.2 gelden niet voor bestaande gebouwen en bouwwerken.

11.1.4 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 11.1.2 in die zin dat de in de aangewezen bestemming(en) genoemde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, met een hogere bouwhoogte dan genoemd in lid 11.1.2, mits:

- a. vooraf advies wordt ingewonnen bij een ter zake deskundige.
- b. het zicht op de molen als landschapsbepalend element niet onevenredig wordt aangetast.

11.1.5 Specifieke gebruiksregels

Het is verboden op deze gronden aanwezig te hebben:

- a. bovengrondse constructies, installaties of apparatuur tot een hoogte die groter is dan de hoogte die in lid 11.1.2 als maximum is aangegeven;
- b. beplanting in de vorm van bomen, heesters of andere opgaande begroeiing tot een hoogte die groter is dan de hoogte die in lid 11.1.2 als maximum is aangegeven;
- c. in afwijking van het bepaalde onder lid a en b is het in die leden genoemde gebruik toegestaan indien het bestaand gebruik een grotere hoogte betreft.

11.1.6 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 11.1.5 in die zin dat de onder a genoemde constructies en onder b genoemde beplanting worden gerealiseerd, met een hogere hoogte dan genoemd in lid 11.1.2, mits:
 1. vooraf advies wordt ingewonnen bij een ter zake deskundige.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de sociale veiligheid, de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen in die zin dat de bouwhoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen wordt vergroot, mits:
 2. de maximale oppervlakte van de vergroting ten hoogste 10% van het betreffende bouwvlak zal bedragen;
 3. de vergroting leidt tot een hoogte welke ten hoogste 1,25 maal de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw zal bedragen.

Artikel 13 Overige regels

13.1 Voldoende parkeergelegenheid

- a. Een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, mag niet worden gebouwd wanneer voor dit bouwwerk op het bouwperceel of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien.
- b. Bij een omgevingsvergunning wordt beoordeeld of sprake is van voldoende parkeergelegenheid aan de hand van de normen die zijn neergelegd in CROW-uitgave 2012 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie', met dien verstande dat indien gedurende de planperiode een nieuwe uitgave] verschijnt, met deze nieuwe uitgave rekening wordt gehouden. Hierbij kunnen voorschriften worden opgenomen over het realiseren en in stand houden van parkeergelegenheid op eigen terrein.
- c. Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, wordt in ieder geval gerekend een functiewijziging van bouwwerken of onbebouwde gronden in een functie met een grotere parkeerbehoefte, zonder dat in voldoende mate ruimte aanwezig is ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's. Deze bepaling geldt niet:
 1. voor bestaand gebruik;
 2. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte wordt voorzien.
- d. Bij de toepassing van het bepaalde onder c wordt beoordeeld of sprake is van voldoende parkeergelegenheid aan de hand van de normen die zijn neergelegd in CROW-uitgave 2012 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie', met dien verstande dat indien gedurende de planperiode een nieuwe uitgave] verschijnt, met deze nieuwe uitgave rekening wordt gehouden, waarbij alleen gelet wordt op de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van de functiewijziging. Hierbij kunnen nadere eisen worden gesteld aan de situering en omvang van de parkeergelegenheid ten behoeve van het realiseren en in stand houden van parkeergelegenheid op eigen terrein.

Hoofdstuk 4 **OVERGANGS- EN SLOTREGELS**

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in sublid a. een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het sublid a. met maximaal 10%.
- c. Sublid a. 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.

14.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in sublid a., te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in sublid a., 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.
- d. Sublid a. 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 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

**Regels van het
bestemmingsplan Haren - Raadhuisplein
van de gemeente Groningen**

Behorend bij het besluit van .. maart 2021.