

bestemmingsplan

Bestemmingsplan
Paddepoel centrum

versie ontwerp

Bestemmingsplan Paddepoel centrum

versie ontwerp

Inhoudsopgave

Toelichting		3
Hoofdstuk 1	Inleiding	5
Hoofdstuk 2	De ruimtelijk - functionele structuur van de centrumzone	7
Hoofdstuk 3	Randvoorwaarden / omgevingsaspecten	15
Hoofdstuk 4	Juridische toelichting	25
Hoofdstuk 5	Participatie, inspraak en overleg	31
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid / exploitatie	33
Regels		35
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	36
Artikel 1	Begrippen	36
Artikel 2	Wijze van meten	41
Artikel 3	Uitmetingsverschillen	42
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	43
Artikel 4	Centrum	43
Artikel 5	Detailhandel	45
Artikel 6	Groen	47
Artikel 7	Verkeer	48
Artikel 8	Waarde - Archeologie 2	49
Hoofdstuk 3	Algemene regels	51
Artikel 9	Anti-dubbelregel	51
Artikel 10	Algemene gebruiksregels	52
Artikel 11	Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening	53
Artikel 12	Algemene wijzigingsbevoegdheid	54
Artikel 13	Algemene afwijkingsbevoegdheid	55
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	57
Artikel 14	Overgangsrecht	57
Artikel 15	Slotregel	58
Bijlagen		59
Bijlage 1	Staat van bedrijfsactiviteiten wonen-werken	60

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Voor het centrale deel van de wijk Paddepoel zijn geen actuele bestemmingsregelingen meer voorhanden. Het gaat hier om het gebied met het winkelcentrum Paddepoel en om het gebied ten zuiden daarvan met de twee voormalige kantorencomplexen van de Rabobank en het UWV-GAK. In 2010 is voor de gehele wijk Paddepoel een nieuw bestemmingsplan beschikbaar gekomen. Maar het centrale gebied van de wijk is daar niet in opgenomen. Reden was dat er zowel voor het winkelcentrum als voor de kantorenlocaties nieuwe ontwikkelingen waren voorzien. Daarvoor zouden ontwikkelingsgerichte bestemmingsplannen worden gemaakt. Het winkelcentrum wil uitbreiden en vernieuwen en voor de kantorenlocaties bestaan plannen voor jongerenhuisvesting. Het tempo van deze planontwikkelingen is echter zodanig dat de ontwikkelingsgerichte plannen nog niet kunnen worden gemaakt. Inmiddels nadert de datum van 1 juli 2013 die in de Wet ruimtelijke ordening is vastgelegd en waarbij is bepaald dat per die datum bestemmingsplannen niet ouder dan 10 jaar mogen zijn. Daarom zijn voor de kantorenlocaties inmiddels actualiserende plannen gemaakt met een wijzigingsbevoegdheid naar de woonfunctie. Voor het winkelcentrum wordt met dit bestemmingsplan nu ook een actualiserende regeling gemaakt, waarin de nieuwe ontwikkelingen nog niet zijn ondergebracht. Op deze wijze kan aan de actualiseringsplicht worden voldaan. Het is zeer wel mogelijk dat dit bestemmingsplan een kort leven beschoren is. Zodra de vernieuwingsplannen voor het winkelcentrum definitief en uitvoerbaar worden, zal een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan in procedure worden gebracht.

1.2 Begrenzing plangebied

De locatie is gelegen in de wijk Paddepoel, een typische 60er jaren wijk in het noordelijk deel van de stad. Het is (gebouwd vanaf 1965) de centrale wijk van het noordwestelijke stadsdeel van Groningen. Het plangebied ligt op de kruising van de twee belangrijkste wegen in de wijk, de Zonnelaan en Eiken- / Pleiadenlaan in Paddepoel. De Zonnelaan zorgt voor de relatie met de Binnenstad, de Eikenlaan / Pleiadenlaan zorgt voor de relaties met de omringende wijken op stadsdeelniveau. Het winkelcentrum is oorspronkelijk opgezet als een subcentrum van de binnenstad voor de noordelijke woonwijken en functioneert nog steeds als zodanig. De Zonnelaan is de straat waar de sociaal-culturele en commerciële voorzieningen zijn. Voor de Trefkoel, al jaren niet meer in gebruik als sociaal-cultureel centrum, is een nieuwbouwplan ontwikkeld. In de “plint” van deze ontwikkeling aan de Zonnelaan zijn sociaal-maatschappelijke en commerciële functies voorzien die niet concurrerend zijn voor het winkelcentrum.

begrenzing plangebied

Het plangebied omvat, behalve het winkelcentrum zelf, tevens het terrein ten zuiden van de Pleiadenlaan waar zich een parkeerplaats en een benzinstation bevinden.



luchtfoto van Paddepoel, gezien vanuit het zuiden naar het noorden, circa 1971

Hoofdstuk 2 De ruimtelijk - functionele structuur van de centrumzone

2.1 Ruimtelijke structuur

2.1.1 Ontstaansgeschiedenis

In de jaren zestig van de vorige eeuw groeide het vertrouwen in de toekomst. De toegenomen welvaart leidde tot de vraag naar grotere huizen en meer voorzieningen dan voorheen. Groningen zou in 1980 uitgroeien tot een stad met 265.000 inwoners! Om te voldoen aan de vraag naar woningen zijn in die jaren nieuwe wijken gebouwd. Aan de zuidkant van de stad Corpus den Hoorn en De Wijert-noord, aan de noordwestgrens de wijken Selwerd, Paddepoel en Vinkhuizen.

De kwantitatieve en kwalitatieve woningnood was groot. Ook Paddepoel is daarvan een mooi voorbeeld. De verwachte sterke groei van het aantal inwoners liet geen ruimte voor kwaliteit en creativiteit. De in Paddepoel gebouwde woningen waren zeker voor die tijd groot, ruim en licht. De kwaliteit van de woningen en de woonomgeving was veel beter dan die van de woonomgevingen waar de nieuwe bewoners vandaan kwamen. Voor goed en goedkoop was het noodzakelijk om snel te bouwen en het is dan ook geen wonder dat de kraanbanen de stedenbouwkundige opzet van de wijk mede hebben bepaald.

Stedenbouwers gingen destijds uit van een 'sociologische benadering'. Het algemene leefklimaat, zo vond men, vroeg om een specifieke organisatie van de woonomgeving, van de buurt en van de wijk. Een buurt is daarom in zichzelf gekeerd, los van het omringende landschap. Met de woning als middelpunt, met hieromheen de wooneenheid waar, in steeds wijder wordende cirkels, alle activiteiten georganiseerd worden. Een dergelijk wooneenheid wordt een 'stempel' genoemd. Een stempel bestaat uit rijtjes woningen, waarin steeds in een bepaalde verhouding gezinnen, alleenstaanden en bejaarden gehuisvest worden. Een aantal stempels samen vormt een woonbuurt, met bijbehorende voorzieningen, en speel- en kijkgroen. Een aantal woonbuurten samen vormt de wijk, met bijbehorende voorzieningen. Ook in Paddepoel is deze sociologische benadering in de opbouw van de wijk als totaal duidelijk herkenbaar.

De doorgaande wegen Zonnelaan en Eikenlaan – Pleiadenlaan verdelen de wijk in 4 delen. Daarnaast zorgen twee groene verbindingen (Saturnuslaan/Venuslaan en Wilgenlaan via Zonneplantsoen en Grote Beerstraat) tussen Wijkpark Selwerd en de groene ecologische zone langs het Reitdiep voor een vanzelfsprekende en afleesbare opdeling in buurten.

Op het kruispunt van de belangrijkste wegen ligt het stadsdeelcentrum waar zich de winkels en welzijnsvoorzieningen zoals de voormalige Trefkoel bevinden. Op de kruising van Zonnelaan en de belangrijkste buurtontsluitingsroutes komen nog kleine clusters met winkels voor. Scholen zijn van oorsprong in een aantal stroken achter de centrale zone gegroepeerd en in de randen van de wijk in het groen.

De wijk werd in een paar jaar gebouwd met maar weinig verschillende woningtypes. De wijk heeft daardoor geen jaarringen, men kan er de groei niet aan aflezen zoals bij andere, oudere delen van de stad dat wel nog het geval is. Als gevolg van het feit dat de wijk van binnenuit is ontwikkeld is hij niet op zijn omgeving gericht en zijn er nauwelijks verwijzingen naar de oorspronkelijke landschappelijke inbedding.

De herstructurering in Paddepoel Zuidwest en Zuidoost, samen met andere ontwikkelingen zoals de herontwikkeling van de Trefkoellocatie, zorgen ervoor dat de wijk naast een ontstaansgeschiedenis langzamerhand ook een ontwikkelingsgeschiedenis krijgt. Daarbij wordt nadrukkelijk ingezet op een voortborduren op het bestaande stedenbouwkundige en oorspronkelijke kader alsook op een ontwikkeling die op zijn omgeving is gericht (van introvert naar extrovert).

Paddepoel heeft veel goede kanten en kwaliteiten. De wijk is relatief dicht bij het centrum van de stad gelegen. De relatie met het ommeland is op loop- en fietsafstand. Er is veel groen, licht en lucht binnen de wijk zelf, de wijk is ruim en rustig. De nadruk ligt op het wonen maar daarnaast zijn nog veel voorzieningen.

2.1.2 De (huidige) ruimtelijk - functionele structuur

Evenals de opzet van de wijk zelf is het winkelcentrum Paddepoel oorspronkelijk als een in zichzelf gekeerde eenheid ontwikkeld. Voor het winkelcentrum betekende dit dat alle entrees van de verschillende winkelfuncties met uitzondering van de winkels direct grenzend aan de Zonnelaan gelegen waren aan een intern plein. Ook bij de grote opknappbeurt in de jaren '90, waarbij het plein werd overdekt, werd aan de hoofdopzet van het winkelcentrum niets gewijzigd. Gevolg is dat de achterkanten van deze functies met de gesloten gevels geen uitstraling hebben en daarmee niet bijdragen aan de kwaliteit van de openbare ruimte rond het winkelcentrum. Alleen de met allure vormgegeven gevel aan de Zonnelaan is een uitzondering. Daar vormt het winkelcentrum een duidelijke voorkant en met de woningen erboven is het een prachtig voorbeeld van 60-er jaren architectuur. Het laden en lossen en het parkeren vindt aan de achterzijde van het complex plaats. Zowel aan het verlengde van de Pleiadenlaan als aan de Dierenriemstraat doet het probleem van een functie zonder uitstraling zich voelen. De ruimtelijke relatie tussen het winkelcentrum en de omgeving laat ten gevolge van deze introverte opzet te wensen over. Het complex heeft daardoor drie gesloten zijden terwijl de door de stedenbouwkundige omgeving aangereikte kwaliteiten niet worden benut.

2.2 Wonen

Boven de winkels van het winkelcentrum bevindt zich een aantal woningen, met name aan de Zonnelaan. Deze blijven in het nieuwe plan gehandhaafd.

2.3 Detailhandel

In januari 2011 is de nieuwe Structuurvisie Detailhandel vastgesteld door de gemeenteraad van Groningen. Wat betreft het thema 'Boodschappencentra' is hierin bepaald dat Groningen blijft streven naar een fijnmazige voorzieningenstructuur met maatwerk. Compact, compleet en comfortabel zijn hierbij kernwoorden.

De wijkwinkelstructuur in Groningen wordt gekenmerkt door een groot aantal kleine en middelgrote wijkwinkelcentra en één groot wijkwinkelcentrum, namelijk Winkelcentrum Paddepoel. Het verzorgingsgebied van Winkelcentrum Paddepoel is van oudsher groot en rijk, naast de wijk Paddepoel en omliggende wijken tot buiten de gemeentegrenzen: ook inwoners van bijvoorbeeld Zuidhorn, Aduard en zelfs Winsum hebben een relatief grote koopkrachtbinding met Winkelcentrum Paddepoel. Inwoners van gemeenten ten noorden van Groningen geven bijna 6% van hun besteedbaar inkomen uit in Paddepoel (bron: BRO, Koopstromenonderzoek Groningen, 2010). Om deze reden spreken we bij Winkelcentrum Paddepoel dan ook van een zogenaamd 'stadsdeelcentrum'.

Na de bouw in 1969 en zeker na de overkapping in 1991 was Winkelcentrum Paddepoel een modern winkelcentrum, dat een goede concurrentiepositie had ten opzichte van de omliggende wijken en dorpen. Het winkelcentrum dreef de afgelopen decennia op een combinatie van 2 tot 3 supermarkten (de 'draggers' van een wijkwinkelcentrum) met circa 80 aanvullende winkels die gezamenlijk een, zeker voor een wijkwinkelcentrum, zeer breed assortiment boden: naast dagelijkse artikelen waren mode, juweliers, speelgoed, huishoudelijke artikelen allen goed vertegenwoordigd. Ook een aanvullend aanbod in horeca en dienstverlening was voldoende aanwezig.

Echter, door verschillende oorzaken is de aantrekkingskracht van winkelcentrum Paddepoel verminderd. Belangrijkste oorzaak is dat het aanbod van supermarkten in het winkelcentrum is teruggelopen tot slechts één. Hierdoor is de balans tussen dagelijkse en niet-dagelijks aanbod in het winkelcentrum zoekgeraakt. Ook is het gebrek aan uitstraling aan de buitenkant in de huidige tijd een steeds groter probleem. Tegelijkertijd zijn nabijliggende wijkwinkelcentra zoals Vinkenhof (Vinkhuizen) en Selwerd opgeknapt. Deze centra zijn modern, zichtbaar, overzichtelijk met een focus die sterker ligt op dagelijkse boodschappen. Effect van deze ontwikkelingen is dat Winkelcentrum Paddepoel een deel van haar supermarktbezoekers is kwijtgeraakt aan genoemde winkelcentra. Dit heeft een direct effect op de aanvullende bewinkeling, die grotendeels afhankelijk is van de aanwezigheid van supermarkten. Direct gevolg is een significante terugloop in bezoekersaantallen over de laatste jaren

en een imago van een verouderd winkelcentrum. Dit komt terug in de beoordeling van de bezoeker, die het rapportcijfers 6 geeft (bron: BRO, Koopstromenonderzoek Groningen, 2010). Bereikbaarheid en parkeermogelijkheden worden met een 8 aanzienlijk beter beoordeeld.

Op dit moment bestaat Winkelcentrum Paddepoel uit ruim 70 winkels en nog circa 25 vestigingen in de branches horeca en dienstverlening, met een totaal verkoopvloeroppervlak van ruim 12.000m². Gemiddeld kon het centrum in 2011 op circa 85.000 bezoekers per week rekenen; in 2009 was er nog sprake van 90.000 bezoekers per week.

In de Structuurvisie Detailhandel is benoemd dat de gemeente groot belang hecht aan de positie en toekomst van Winkelcentrum Paddepoel, zowel als hart van de wijk als vanwege haar positie als wijkoverstijgend winkelcentrum. Om de achteruitgang een halt toe te roepen is modernisering en versterking van het winkelcentrum noodzakelijk. De Structuurvisie stelt daarom de ambitie om een investering in en uitbreiding van het winkelcentrum te faciliteren.

2.4 Verkeer

Ontsluitingsroute

Het winkelcentrum wordt voor autoverkeer via de Pleiadenlaan ontsloten. Vanaf de ringweg heeft de aanrijroute via de Pleiadenlaan de voorkeur, zodat de route Zonnelaan-Eikenlaan ontlast kan worden. Voor de oversteekbaarheid van de Zonnelaan ter hoogte van het winkelcentrum biedt dit voordelen.

Parkeren

Het parkeren in de centrumzone vindt op 2 locaties plaats. enerzijds op het terrein behorende bij het winkelcentrum. Daar moet na anderhalf uur betaald worden voor het parkeren. Ten zuiden van de Pleiadenlaan, tussen de kantoortorens, bevindt zich een tweede parkeerterrein. Dit is eveneens eigendom van het winkelcentrum. Maar het wordt deels verhuurd aan de gebruikers van het voormalige UWV-GAKkantoor.

Openbaar vervoer

De omgeving van het winkelcentrum heeft een uitstekende ontsluiting met het openbaar vervoer. Met de bus kan zowel het Noorderstation als het centraal station in Groningen snel worden bereikt.

Fiets

De omgeving van het winkelcentrum heeft uitstekende fietsverbindingen met zowel het centrum van Groningen, de omringende wijken, waaronder Zernike, Vinkhuizen en Selwerd, als met het buitengebied.

2.5 Openbare ruimte

2.5.1 Groenstructuur

Groenstructuurvisie

In de groenstructuurvisie Groene Pepers (vastgesteld in maart 2009) is op de groenstructuurkaart onderscheid gemaakt tussen de basisgroenstructuur en de nevgroenstructuur. Gestreefd wordt naar versterking van de functionele kwaliteit en complementering van (de samenhang in) de basisgroenstructuur. De Dierenriemstraat is opgenomen in de basisgroenstructuur en de Pleiadelaan in de nevgroenstructuur. Langs deze wegen is boombeplanting aanwezig. Het groen aan de zuidzijde van het plangebied is opgenomen in de nevgroenstructuur.



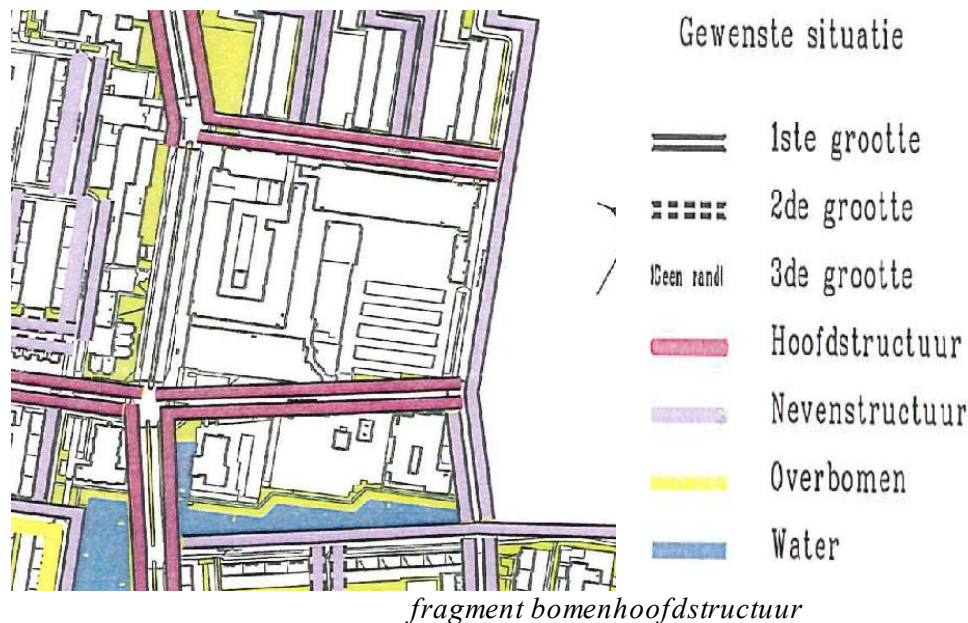
Nevingroenstructuur
Basisgroenstructuur
fragment groenstructuurplan



te behouden basisgroen langs de Dierenriemstraat (rechts op de foto)

Bomenstructuurplan

In het bomenstructuurplan zoals vastgesteld in 2002 is de huidige situatie weergegeven en daarnaast de gewenste situatie met betrekking tot de boomstructuren. Er wordt onderscheid gemaakt tussen een hoofd- en nevenstructuur. Daarnaast wordt onderscheid gemaakt in de wenselijke grootte van de bomen. De Pleiadenlaan en de Eikenlaan zijn allebei in eerste instantie gebiedsontsluitingswegen en worden daarom in het bomenstructuurplan begeleid met hoofdbomenstructuren van de eerste grootte. De Dierenriemstraat loopt langs belangrijke groenstructuren en wordt daarom in het bomenstructuurplan begeleid door bomen van de eerste grootte.



Afwaarde ring bomenhoofdstructuur Pleiadenlaan

De groenstructuurvisie is indertijd opgesteld vanuit de opvatting dat de stedenbouwkundige hoofdstructuur van de stad zou moeten worden ondersteund door de hoofdgroenstructuur en de hoofdverkeerstructuur. Als deze betekenislagen van de stad over elkaar heen gelegd worden, elkaar versterken, zorgt dat voor een betere afleesbaarheid van de stad.

De Pleiadenlaan is een van de belangrijkste routes binnen de wijk Paddepoel en maakt samen met de Zonnelaan en de Eikenlaan onderdeel uit van het assenkruis wat o.a. bepalend is voor de stedenbouwkundige opzet van de wijk.

In de oorspronkelijke opzet was de wegenstructuur rond het winkelcentrum gelijkwaardig aan elkaar gedacht, vandaar dat het stuk Pleiadenlaan tussen Zonnelaan en Selwerderpark in het groenstructuurplan staat aangegeven als een te versterken hoofdgroenstructuur. In werkelijkheid is de route Pleiadenlaan en die langs het Selwerderpark (Dierenriemstraat) er allang uit gehaald en omgevormd tot een éénrichtingstraat om sluisverkeer te voorkomen, en heeft het laatste stuk Pleiadenlaan voornamelijk een functie gekregen als parkeerroute. Ook is er nooit een samenhangende bomenstructuur, die de route ondersteunt, tot stand gekomen.

Het huidige stedenbouwkundige concept gaat uit van het oorspronkelijke uitgangspunt dat het niet alleen gaat om een winkelcentrum op de kruising van twee stedenbouwkundige hoofdstructuren maar dat het hier een stadsdeelcentrum betreft, van betekenis op het niveau van het noordelijk deel van de stad en daarbuiten. Een stadsdeelcentrum aanvullend op het centrum van de stad, goed bereikbaar en met alle functies die daarbij horen. Dat betekent dat ook de bebouwing tegenover het winkelcentrum, aan de overzijde van de Zonnelaan (Trefkoellocatie) en tevens aan de overzijde van de Pleiadenlaan (Rabotoren en UWV-GAKlocatie), onderdeel uitmaken van dit stadsdeelcentrum.

Wat betreft het groen wordt veel meer ingezet en aangesloten op hoe de wijk is opgebouwd. Naast het assenkruis gevormd door de Zonnelaan, Pleiadenlaan en Eikenlaan is de wijk bepaald door zijn randen, het Selwerderpark en de groene en ecologische zone langs het Reitdiep. Tussen deze twee "Groene vingers" zorgen twee groene verbindingzones dwars door de wijk voor de opdeling van de

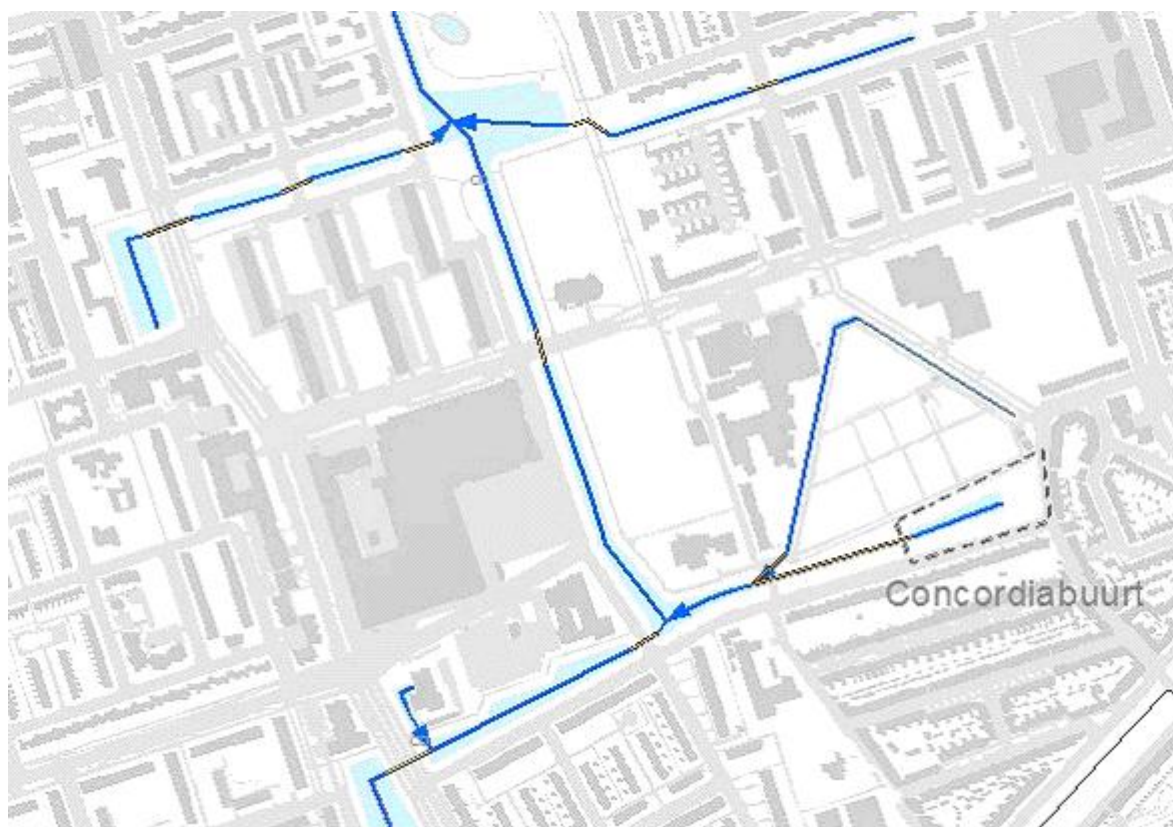
wijk in afleesbare woonkwadranten. Deze verbindingzones zijn reeds versterkt (Grote Beerstraat west) of worden versterkt. De water- en groenzone langs de Wilgenlaan is zo'n zone die in zijn ruimtelijke betekenis versterkt kan worden. Zowel door de bestaande route meer openbaar te maken, als door er functies op te oriënteren en groen toe te voegen.



stedenbouwkundige structuren

2.5.2 Waterstructuur

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Onderstaande figuur geeft de waterstructuur van het omliggende gebied aan. De watergangen en vijvers zijn onderling verbonden en wateren af naar het zuiden richting Reitdiep (streefpeil NAP -0,93 m).



huidig watersysteem (bron: waterkaart Groningen november 2011)

Hoofdstuk 3 Randvoorwaarden / omgevingsaspecten

Dit hoofdstuk gaat in op de wijze waarop bij het maken van het bestemmingsplan / het planvormingstraject rekening is gehouden met de omgeving. Aan de hand van de verschillende omgevingsaspecten is aangegeven hoe de in het plangebied voorkomende functies op elkaar zijn afgestemd om overlast en ongewenste effecten op de omgeving te voorkomen.

3.1 Duurzaamheid

Duurzaamheid, energie en leefomgevingkwaliteit

Duurzame ontwikkeling is ontwikkeling die aansluit op de behoeften van het heden zonder het vermogen van toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen, aldus de definitie van de VN-commissie Brundtland uit 1987.

Beleidskaders

De raad van de gemeente Groningen heeft in 2007 'het Beleidskader duurzaamstestad.nl' en de 'Routekaart Groningen Energieneutraal' vastgesteld. Hierin is uitgewerkt hoe in Groningen 'duurzame ontwikkeling' concreet gemaakt wordt. In 2011 is de Routekaart geactualiseerd in het 'Masterplan Groningen Energieneutraal' en in het bijbehorende uitvoeringsprogramma 'Groningen geeft energie'. In deze documenten is het onderdeel energie verder uitgewerkt. In 2012 volgen nog de Visie op de ondergrond en de Warmtevisie Groningen geeft Energie. In deze visies wordt ook de ruimtelijke component wat betreft duurzame ontwikkeling verder ingevuld.

Energie

In het bestemmingsplan kunnen alleen ruimtelijk relevante aspecten van energie worden gereguleerd. Een bestemmingsplan regelt namelijk alleen het gebruik van de (boven- en onder)grond, (oppervlakte)water, de opstallen en bepaalt de functies en daarmee de bouw mogelijkheden. Het bestemmingsplan fungeert als toetsingskader voor omgevingsaanvragen voor bouw, aanleg of sloop. Dit bestemmingsplan zou geen mogelijkheden voor toekomstige energie-infrastructuur moeten uitsluiten, zoals een warmte-koude-opslag, een warmtenetwerk en biogasleidingen. Het gebruik van zonnepanelen en zonneboilers op gebouwen is in een groot aantal situaties mogelijk zonder vergunning. In de nabije toekomst wordt er in Paddepoel, Selwerd en Vinkhuizen een (duurzaam) warmtenet aangelegd. Dit warmtenet komt in de Eikenlaan te liggen, net buiten het contour van dit bestemmingsplan. Het warmtenet wordt op termijn voorzien van duurzame warmte afkomstig uit diepe aardwarmte. Deze zogenaamde geothermische bron komt op het Zernike Science Park. Binnen dit bestemmingsplan is het gebruik van warmte-koude-opslag (WKO) in combinatie met een warmtepomp een goed duurzaam alternatief t.o.v. aardgasgestookte installaties. De diepe ondergrond (2e en 3e watervoerend pakket) in Paddepoel is geschikt voor WKO. Met WKO kan naast verwarmen ook heel efficiënt gekoeld worden. De voor WKO benodigde bovengrondse ruimten en bronsysteem dienen te voldoen aan de algemeen geldende regels in dit bestemmingsplan.

Andere aspecten

Andere aspecten van duurzaamheid, die ruimtelijk niet relevant zijn, worden geregeld in publiek-private samenwerking, convenanten, het programma van eisen, het exploitatieplan en de anterieure (privaatrechtelijke) overeenkomst, en een bouw-, aanleg- of sloopvergunning.

Leefomgevingkwaliteit

De leefomgevingkwaliteit vormt een belangrijk onderdeel van de totale afweging over ruimtelijke plannen binnen de gemeente. Naast de milieukwaliteiten, zoals onder andere geluidhinder, fijnstof, externe veiligheid en bodemkwaliteit maken groen, water en ecologie onderdeel uit van de leefomgevingkwaliteit. Hieraan wordt in andere paragrafen aandacht besteed. Daar waar nodig zijn onderzoeken verricht en is aangegeven wat gedaan kan worden om de milieubelasting voor de

omgeving te beperken.

3.2 Archeologie

Inleiding

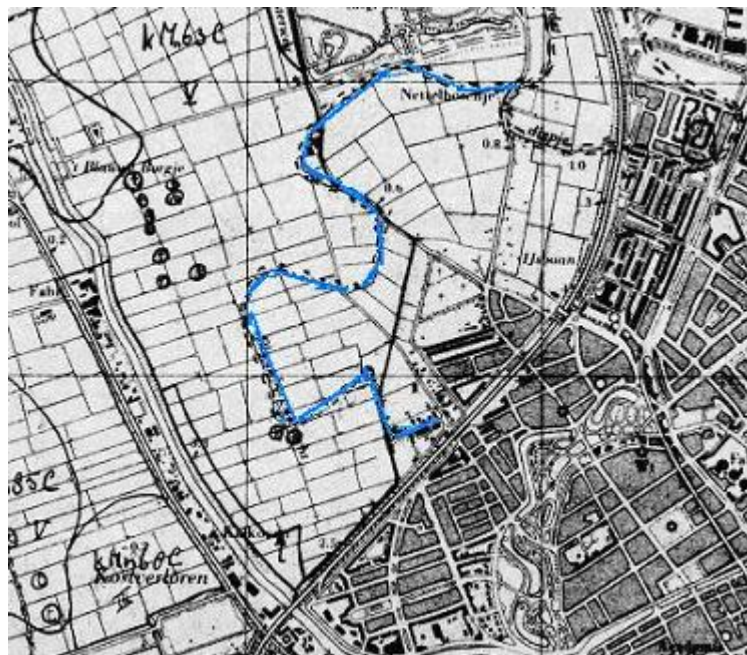
In 1992 is door de Nederland het 'verdrag van Valetta' ondertekend, ook wel 'verdrag van Malta' genoemd. Het verdrag van Malta is wettelijk vertaald met een ingrijpende wijziging in de Monumentenwet '88 en enkele andere wetten, zoals de Ontgrondingenwet en de Woningwet. Hierin wordt de verantwoordelijkheid voor een goede omgang met eventueel aanwezige archeologische waarden bij de gemeenten gelegd. De bescherming van die waarden dient te worden meegenomen in de ruimtelijke ordening, d.w.z. de bestemmingsplannen.

Elk bestemmingsplan dient vanaf 1 september 2007 daarom een paragraaf archeologie te bevatten, waarin wordt aangegeven welke archeologische waarden in het plan aanwezig, dan wel te verwachten zijn. Daarnaast dient het bestemmingsplan regels te bevatten om eventueel aanwezige archeologische waarden te beschermen. Die regels kunnen in enkele, op archeologische gronden geselecteerde, gebieden aan een 'omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk of voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden' worden verbonden. Daarmee wordt de aanvrager van een dergelijke vergunning verantwoordelijk voor behoud van archeologisch erfgoed. De Monumentenwet 1988, de erfgoedverordening van de gemeente en dit bestemmingsplan beschrijven vervolgens de procedure.

Er is in het plan géén archeologisch (voor)onderzoek verricht. Dit heeft tot gevolg dat het archeologisch onderzoek verplaatst wordt naar het moment dat er een omgevingsvergunning aangevraagd wordt. Er zijn wel enkele gegevens bekend. Er kan dus wel een inschatting gemaakt worden van de verschillende archeologische *verwachtingswaarden* binnen het plan. De verwachtingswaarden worden hieronder verder besproken.

Beddingen van de A

Het plangebied is gelegen ten westen van de uiterste punt van de Hondsrug, waar de oude beddingen van de A het water van het Drentse achterland afvoerde naar zee. Deze vermoedelijke loop van de A werd gereconstrueerd door Clingenborg (zie figuur hieronder).



Kaart van Clingenborg met daarop de gereconstrueerde loop van de A.

De reconstructie laat zien dat het riviertje de A zich vermoedelijk eerst westwaarts heeft geslingerd,

om met een grote boog weer rechtsonter terug te keren tegen de westelijke flank van de Hondsrug. Vanaf daar gaat het met een nieuwe meander richting Selwerderhof, waarna volgens Clingenborg het riviertje zich samenvoegt met het Selwerderdiepje ten oosten van de Iepenlaan, waar ook de Hunze in uitmondt. De oeverwallen van de A hebben een hoge archeologische verwachting, ook gezien het feit dat langs de A zich enkele overslide wierden bevinden.

Bescherming

Het gehele plangebied ligt in het oude stroomdal van de A en wordt daarmee aangemerkt als van archeologische waarde - 2. Aan deze dubbelbestemming is een omgevingsvergunning gekoppeld, met een vrijstelling voor ingrepen die kleiner zijn dan 500 vierkante meter of die ondieper reiken dan 60 cm beneden maaiveld.

3.3 Ecologie

Beleid

In het stedelijk gebied levert de natuur een belangrijke bijdrage aan het leefmilieu en aan de beleving ervan door de mensen die er wonen, werken of studeren. In toenemende mate wordt daarom bij inrichting, renovatie, onderhoud en beheer rekening gehouden met de noodzakelijke voorwaarden voor een goede natuurlijke ontwikkeling in het gebied.

De aanwezigheid van dieren en planten in de stad is niet alleen mogelijk dankzij water- en groenstructuren – bijvoorbeeld de aangrenzende vijvers en groene taluds - die onderling en met het landschap buiten de stad verbonden zijn. Ook het stedelijke en stenige milieu biedt specifieke kenmerken en kansen voor verschillende planten en dieren. Gevels, daken en een enkele boom kunnen waardevolle natuurfuncties dragen.

De vastgestelde doelsoortennota's bieden voor inrichting en ontwikkeling de potentie en ambitie. Voor dit plan geldt de Doelsoortennota Stenige biotopen stedelijk gebied.

Plangebied

Het plangebied vormt geen onderdeel van de vastgestelde stedelijke ecologische structuur, maar grenst daar aan de oostzijde wel aan. Het kenmerkt zich door een hoge mate van verstening met sterk antropogene invloeden. Binnen het plangebied komen de volgende biotopen voor: gebouwen met platte daken, verharde parkeerplaatsen, bomen, heestervakken en gazons. De huidige natuurwaarden zijn hieraan gekoppeld. Het gaat om algemene vogelsoorten zoals wilde eend, kokmeeuw, kauw en merel, maar ook minder algemene soorten als putter, groenling en staartmees. Naast vogels zijn ook vleermuizen in het gebied aanwezig. Zij foerageren vooral langs het water en boomkronen.

Ontwikkelingsmogelijkheden

Het stedelijk ecologisch beleid richt zich niet alleen op het behouden en versterken van ecologische waardevolle gebieden en het opheffen van knelpunten, maar ook op het stedelijke milieu in het algemeen. Ontwikkelingen moeten de zone in de Stedelijke Ecologische Structuur aan de oostkant zoveel mogelijk respecteren. Het uitgangspunt voor deze locatie is conform het doelsoortenbeleid Stenige biotopen stedelijk gebied. Dit wordt bereikt door:

1. Het zoveel mogelijk handhaven en aanplanten van bomen en groen.
2. Waar mogelijk dak en gevelvegetaties toepassen met inheemse soorten; groene daken dragen in hoge mate bij aan een gezond stedelijk leefmilieu, aan vermindering van waterafvoer en lagere energiekosten.

Indien zonnepanelen worden toegepast geven deze meer rendement wanneer zij in combinatie met vegetatiedaken worden toegepast.

3. In dak en gevelconstructies zoveel mogelijk faunavoorzieningen toepassen voor vogels (met name gierzwaluw en huismus) en enkele vleermuiskasten of het toegankelijk maken van spouwruiden.

Conclusies in het kader van de Vogelrichtlijn en Flora en faunawet

De kans op aanwezigheid van beschermde soorten binnen het plangebied is beperkt aanwezig. In het gebied heeft in september 2009 een quickscan plaatsgevonden. Het gaat dan om mogelijke verblijfplaatsen en nesten van vlermuizen en vogels. Ruimtelijke ontwikkelingen dienen middels een ecologische quickscan hierop getoetst te worden.

Het plangebied ligt op een ruime afstand van ca. 4,5 kilometer van het Vogelrichtlijngebied Leekstermeer. De afstand tot de ecologische hoofdstructuur bedraagt minimaal 1,8 km. Gezien deze afstanden en de afscherming door bestaande bebouwing is er geen sprake van invloed ten gevolge van het voorliggend plan op beide gebieden.

3.4 Water

Het waterbeleid voor Groningen is vastgelegd in 'Waterwerk', het Groninger water- en rioleringsplan 2009-2013. Daarnaast wordt gewerkt volgens de stedelijk wateropgave van het waterschap Noorderzijlvest en van het waterschap Hunze en Aa's. In onderstaande tabel is het beleidskader weergegeven.

	EUROPEES	NATIONAAL	REGIONAAL	LOKAAL
Waterkwaliteit	Kaderrichtlijn Water (KRW)	Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) Watervisie kabinet	Waterbeheersplannen Waterschappen Landschapsontwikkelingsplan Groningen (LOP)	Groninger Water- en Rioleringsplan (GRP) Structuurvisie Groenstructuurvisie
Waterkwantiteit		Commissie Waterbeheer 21e eeuw (WB21) Watervisie kabinet	Waterbeheersplannen Waterschappen Landschapsontwikkelingsplan Groningen (LOP) Regionaal Bestuursakkoord Water (RBW)	
Stedelijk water		Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) Wet gemeentelijke watertaken Watervisie kabinet	Notities stedelijk water NZV/H&A	Groninger Water- en Rioleringsplan (GRP) Structuurvisie Groenstructuurvisie

Het beleid is vertaald in ambities voor de Gemeente Groningen. De centrale ambitie is het streven naar een duurzaam stedelijk waterbeheer. Doelen bij het duurzaam stedelijk waterbeheer zijn onder meer:

- Inspelen op klimaatveranderingen.
- Voorkomen en beperken van wateroverlast.
- Inrichten en beheren van het water op een wijze die aansluit bij natuurlijke processen.
- Verhogen van de natuurwaarde van wateren en oevers.
- Bevorderen van recreatief medegebruik van water en oevers.
- Verbeteren van de leefomgevingkwaliteit in de wijken.
- Zuinigere omspringen met drinkwater en grondwater.
- Vergroten van het maatschappelijke draagvlak voor duurzaam waterbeheer.

Duurzaam stedelijk waterbeheer moet dus leiden tot een natuurlijker functionerend watersysteem. Dit kan worden gerealiseerd door een scala aan maatregelen, zoals waterbesparing, het voorkomen en zonodig terugdringen van verontreinigingen en het natuurlijker inrichten van waterlopen en vijvers.

De natuurlijke relatie van water met zijn omgeving ligt in steeds sterkere mate (mede) ten grondslag aan de ruimtelijke ontwikkeling. Het water als medeordenend principe. Water legt verbindingen tussen bodem, natuurlijke ontwikkeling en de gesteldheid en beleving van de woon- en werkomgeving. Bij de planvorming wordt in een vroegtijdig stadium overleg met waterbeheerders gezocht (Watertoets). In het kader van de watertoets zal nadere uitwerking van de principes van afwatering en ontwatering in relatie tot de waterkwaliteit en de waterkwantiteit plaats moeten vinden in overleg met de waterbeheerder. De locatie valt binnen het beheergebied van waterschap Noorderzijlvest. Het waterschap vervult een adviserende en toetsende rol.

Waterfunctie

Groningen is een waterrijke stad en het water in de stad is zeer divers. Aan elk water in de stad is een functie toegekend. Voor elke functie is een streefbeeld opgesteld, dit streefbeeld bepaald het onderhoud en beheer. Functiegericht beheer en onderhoud sluit aan bij de centrale ambitie op watergebied: het streven naar een duurzaam stedelijk waterbeheer.



huidige waterfunctie

In het gebied rondom het bestemmingsplan komt de functie Stedelijk Water voor. Dit water dient voor berging van water en deels aan- en afvoer van water.

Waterberging

In het gebied is voldoende waterberging aanwezig om het neerslagoverschot dat tijdens het klimaatscenario T=100+10% optreedt te bergen. De maximale waterstandstijging bedraagt circa 1,35 meter. De lagere delen in het delen van de wijk is een risico op overlast aanwezig. (Bron Stedelijke

Wateropgave).



stedelijke wateropgave

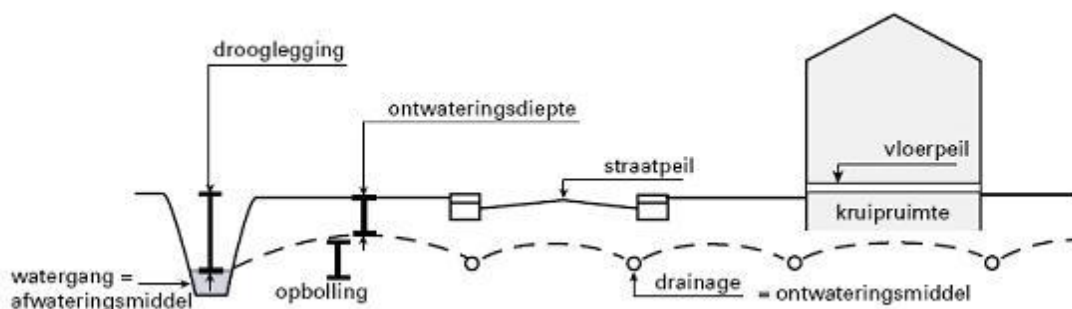
Water en riolering bij in- en uitbreidingen

Bij eventuele ontwikkelingen in het gebied moet gekeken worden of afkoppelen tot de mogelijkheden behoort. Bij afkoppelen van schoon hemelwater van de gemengde riolering wordt het rioolstelsel minder belast. Door afkoppelen worden de vijvers gevoed met regenwater dat hierdoor niet in de rioolwaterzuivering gezuiverd hoeft te worden.

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

Bodem

De drooglegging is de afstand van het oppervlaktewaterpeil tot aan de bovenzijde van het maaiveld. De ontwateringsdiepte is de afstand van de grondwaterstand tot aan het maaiveld. Het verschil tussen de drooglegging en de ontwateringsdiepte wordt veroorzaakt door de opbolling van het grondwater tussen de watergangen. In onderstaande figuur is deze situatie schematisch weergegeven.



schematische weergave gedrag fretisch grondwater met daarbij behorende terminologie

De ontwateringsdiepte moet bij wegen en bomen minimaal 1.00 m zijn en bij gebouwen moet dit minimaal 0,20 m zijn beneden de afdekking van de bodem van de kruipruimte. Bij kruipruimteloos bouwen moet deze afstand minimaal 0.20m beneden de fundering zijn. Op dit moment zijn onvoldoende gegevens beschikbaar om een uitspraak te doen over de ontwateringsdiepte.

In onderstaande tabel staat de drooglegging van het gebied weergegeven (bron: stedelijke wateropgave).

gebied	waterpeil	laagste maaiveld	drooglegging
Paddepoel	-0,93 m NAP	+0,80m NAP	1,73m

Riolering

Binnen het plangebied ligt gemeentelijke riolering. De riolering is gemengde riolering wat inhoudt dat al het afvalwater en hemelwater via één riool wordt ingezameld en getransporteerd richting rioolwaterzuivering. Indien mogelijk moet onderzocht worden of bij ontwikkelingen water afgekoppeld kan worden naar de aan het bestemmingsplan grenzende watergangen en vijvers.

Bouwmaterialen

Bij de bouw van de gebouwen mogen geen materialen gebruikt worden die milieuverontreinigend zijn zoals lood, zink en koper. Ook bepaalde bitumen en behandeld hout logen milieugevaarlijke stoffen uit welke via het regenwater in het oppervlaktewater terecht kunnen komen.

Het toepassen van vegetatiedaken is een prima middel om regenwater vast te houden en vertraagd af te voeren. De vegetatie neemt vocht op, bergt water en gebruikt op die manier water. Tevens verdampt het water door zon en wind. Bij hevige neerslag zal het water minder snel tot afstroming komen. Daarnaast isoleren de groene daken in de zomer. Door het verdampingsproces in de grondlaag wordt voorkomen dat het dak te veel opwarmt. Op deze wijze kan bespaard worden op energieslurpende voorzieningen zoals airco's e.d.

3.5 Milieu

3.5.1 Geluid (industrie, spoor en weg)

Voor dit bestemmingsplan is geluid als gevolg van wegverkeerslawaai van belang.

Wegverkeerslawaai

In en langs het plangebied liggen de Pleiadenlaan, de Eikenlaan, de Dierenriemstraat en de Zonnelaan. Deze 50 kilometerwegen vallen onder de werkingssfeer van de Wet geluidhinder. De geluidbelasting vanwege deze wegen op nabijgelegen woningen of andere geluidgevoelige bestemmingen kan op een aantal drukke punten hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder. Deze wet heeft geen gevolgen voor de bestaande situatie. Een maatregel om het wegverkeerslawaai

te beperken is het toepassen van stil asfalt. Waar nodig en (technisch) mogelijk zal een wegdek bij groot onderhoud worden vervangen door stil asfalt.

Industrie lawaai

Het plangebied ligt in de buurt van het gezoneerd industrieterrein Groningen West-Hoogkerk. Deze zone is vastgesteld bij Koninklijk Besluit. De geluidsuitstraling van dit industrieterrein is dusdanig dat de 50 dB(A) contour voor een zeer klein deel over het plangebied ligt. De zone heeft geen invloed op de bestaande situatie.

3.5.2 Luchtkwaliteit

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

Voor dit bestemmingsplan is uitgegaan van het luchtkwaliteitsonderzoek dat is uitgevoerd voor het bestemmingsplan Paddepoel, Selwerd en Tuinwijk (januari 2010). Dit omdat het plangebied binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan Paddepoel Selwerd en Tuinwijk ligt. Tijdens het onderzoek voor Paddepoel, Selwerd en Tuinwijk is nagegaan wat de concentraties zijn van de luchtverontreinigende stoffen en of er luchtkwaliteitsnormen worden overschreden. Hierbij is gekeken naar de jaren 2009 en 2019. De concentraties zijn berekend voor de zes meest drukke wegen in het plangebied Paddepoel, Selwerd & Tuinwijk, te weten: Pleiadenlaan, Zonnelaan, Eikenlaan. Als input voor de berekeningen zijn verkeerscijfers gebruikt uit het verkeersmodel Regio Groningen - Assen (RGA), versie 1.2.

Uit de berekening volgt dat alle onderzochte situaties voldoen aan de luchtkwaliteitsnormen. Dit betekent dat er vanwege luchtkwaliteit geen belemmeringen zijn voor de vaststelling van dit plan. Voor een toelichting/onderbouwing wordt verwezen naar de losse bijlage: Notitie luchtkwaliteit ten behoeve van het bestemmingsplan Paddepoel, Selwerd en Tuinwijk.

3.5.3 Externe Veiligheid (transport, bedrijven/instellingen en buisleidingen)

Externe veiligheid gaat over overlijdensrisico's die mensen lopen vanwege productie, gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, spoor, vaarwegen en buisleidingen. Gevaarlijke stoffen zijn bijvoorbeeld vuurwerk, lpg, chloor, ammoniak en munitie. De term 'externe' veiligheid wordt gehanteerd omdat het overlijdensrisico van derden centraal staat. Het gaat om mensen die zelf niet deelnemen aan de activiteit die het overlijdensrisico met zich meebrengt.

De minister van Infrastructuur & Milieu (I&M) is verantwoordelijk voor de coördinatie van het externe veiligheidsbeleid voor gevaarlijke stoffen. Het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI, VROM, 2004, laatst gewijzigd 2009) bevat veiligheidsnormen voor bedrijven. Het beleid voor gevaarlijk transport staat in de nota 'Vervoer gevaarlijke stoffen', opgesteld door het ministerie van Verkeer en Waterstaat (2005) in nauwe samenwerking met I&M. Voor aardgastransportleidingen geldt het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen (1-1-2011). Op dit moment wordt nieuw wettelijk instrumentarium ontwikkeld voor het transport van gevaarlijke stoffen (Besluit Transport Externe Veiligheid (BTEV), verwacht in 2012 en Basisnetten Weg, Spoor en Water).

De genoemde kaders verplichten gemeenten om bij het opstellen van ruimtelijke plannen veiligheidsafstanden toe te passen en het externe veiligheidsrisico zo laag mogelijk te houden. Veiligheidsrisico's worden uitgedrukt in het plaatsgebonden risico en in het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico vormt het basisbeschermingsniveau voor individuele burgers, het groepsrisico is een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een ramp. Bij negatieve veranderingen van het groepsrisico moet de gemeente een verantwoording van het groepsrisico afleggen.

De gemeente Groningen heeft voor het bestemmingsplan een risico-inventarisatie uitgevoerd. Uit de inventarisatie blijkt dat er binnen het plangebied geen risicobronnen aanwezig zijn. Wel zijn er in de

omgeving van het plangebied een aantal risicobronnen aanwezig, namelijk:

LPG-tankstation Veldma (Friesestraatweg 213),
provinciale weg N355 (Friesestraatweg),
hoge druk aardgasleiding N-507-25-KR,
spoorweg Groningen-Sauwerd.

Vanwege de grote afstand van zowel het LPG tankstation, de provinciale weg N355 als de hoge druk aardgasleiding tot het plangebied, zijn deze risicobronnen in deze niet relevant. Wel is de spoorweg Groningen-Sauwerd van invloed op de externe veiligheidssituatie binnen het plangebied. Voor de spoorlijn Groningen-Sauwerd geldt dat er wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden van het plaatsgebonden risico, evenals voor het plasbrandaandachtsgebied (PAG). Voor het groepsrisico geldt dat er sprake is van een hoog groepsrisico voor de hele spoorbaan. De oriëntatiewaarde wordt overschreden.

Vanwege de overschrijding van de oriëntatiewaarde bestaat een verantwoordingsplicht. De verantwoordingsplicht is verankerd in het BEVI. In de 'Circulaire RNVGS' is een vergelijkbare verplichting opgenomen. Gezien de relatief grote afstand tot het spoortraject (meer dan 200 meter) kan worden volstaan met een beperkte groepsrisicoverantwoordig (beschouwing van de aspecten 'bestrijdbaarheid' en 'zelfredzaamheid'). Deze verantwoording is uiteengezet in de veiligheidsstudie die als losse bijlage is toegevoegd aan dit plan.

De regionale brandweer heeft daarnaast geconstateerd dat uit de beoordeling van het aspect bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid blijkt, dat aan de Dierenriemstraat bluswatervoorzieningen dienen te worden geplaatst. De overige aspecten geven geen aanleiding tot het treffen van maatregelen.

De externe veiligheidssituatie vormt geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

3.5.4 Bodem

Uit de gehouden inventarisatie blijkt dat ter plaatse van het winkelcentrum en in de omgeving van het winkelcentrum verschillende bodemonderzoeken zijn uitgevoerd. De resultaten uit de onderzoeken zijn per deellocatie hieronder kort beschreven:

1. Eikenlaan vml nr 314-316

Op deze locatie is in het verleden een stomerij gevestigd geweest. Als gevolg van deze activiteit is de bodem verontreinigd met vluchtige gehalogeneerde koolwaterstoffen. Deze verontreiniging wordt gemonitord met als doel om te zien of de verontreiniging zich verspreidt. Bij ontwikkelingen moet met deze verontreiniging rekening gehouden worden.

2. Tankstation Pleiadenlaan

In 1998 is op deze locatie een bodemsanering uitgevoerd. In 2010 zijn in het kader van de monitoring van tankstations verhoogde gehalten aan MTMB aangetroffen in het grondwater. Deze verontreiniging wordt gemonitord.

3. Overige deel winkelcentrum

Bij het winkelcentrum zijn diverse onderzoeken uitgevoerd. Hierbij is ondermeer nabij de parkeerplaats een verontreiniging met minerale olie aangetroffen. Bij de ontwikkeling van de locatie moet met deze verontreiniging rekening gehouden worden.

Uit de uitgevoerde bodemonderzoeken blijkt dat in het plangebied en de omgeving van het plangebied bodemverontreiniging aanwezig is. Voor de beoogde ontwikkelingen moet nader onderzocht worden of de bodem geschikt is voor de nieuwe functie.

Bij de aanpak van de bodemverontreiniging moet aangesloten worden bij de eventueel geplande

ontwikkelingen. De verantwoordelijkheid voor het uitvoeren van een bodemonderzoek en voor een sanering ligt bij de veroorzaker, de eigenaar en/of de belanghebbende. Het uitgangspunt is dat de locatie geschikt wordt gemaakt voor het beoogde gebruik.

Voordat met de sanering kan worden begonnen, moet de gemeente Groningen als bevoegd gezag op grond van de Wet bodembescherming instemmen met de voorgestelde sanering. De gemeente ziet toe op de juiste uitvoering van de sanering en van grondverzet in het algemeen. Voor de locaties die verdacht zijn van (ernstige) bodemverontreiniging is een bodemonderzoek bij de aanvraag van een Wabo-vergunning in ieder geval noodzakelijk.

Diffuse verontreinigingen

Eventuele diffuse bodemverontreiniging ontstaat door jarenlang gebruik en is niet tot een specifieke bron te herleiden. Uit de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Groningen blijkt dat in dit plangebied geen diffuse (lichte) bodemverontreiniging voorkomt.

Bij het toepassen en hergebruik van grond dient de “Nota Bodembeheer: Beleidsregels voor de toepassing van grond en baggerspecie op landbodem” in acht genomen te worden.

Hoofdstuk 4 Juridische toelichting

4.1 Algemeen

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

Dit bestemmingsplan is gemaakt conform SVBP 2008 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008) en het standaard-bestemmingsplan van de gemeente Groningen. Daarin zijn de regels gestandaardiseerd. De bestemmingsregels zijn opgemaakt in een vaste indeling en bevatten in principe voor elke bestemming achtereenvolgens: een bestemmingsomschrijving, bouwregels, nadere eisen, afwijken van de bouwregels, specifieke gebruiksregels, afwijken van de gebruiksregels, en waar nodig een vergunningstelsel voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden. Het bestemmingsplan is digitaal gemaakt. De digitale verbeelding is variabel in schaal doordat kan worden in- en uitgezoomd, en bezit een meetfunctie. Het digitale plan is raadpleegbaar via het internet (gemeente.groningen.nl/bestemmingsplan alsook www.ruimtelijkeplannen.nl). Daar zijn de digitale bestanden ook te downloaden.

De papieren verbeelding bestaat uit één kaartblad met schaal 1:1000. De verbeelding is getekend conform de SVBP 2008. De verbeelding geeft in samenhang met de regels de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied aan.

4.2 Geldende bestemmingsplannen en overige regelingen

In het plangebied vigeren momenteel de onderstaande (bestemmings)plannen. Deze worden geheel of gedeeltelijk door het voorliggend bestemmingsplan vervangen.

Nr.	(Bestemmings)plan	Vastgesteld door de gemeenteraad	Goedgekeurd door gedeputeerde staten
115	De Paddepoel	22-7-1963 12	03-03-1964 22591/54a 1 ^e afd.
133	De Paddepoel, 3 ^e toepassing art. 23 bebouwingvoorschriften		20-12-1966 22942/70 1 ^e afd.
145	De Paddepoel I	19-2-1968 2	26-11-1968 11661/58 1 ^e afd.
171	De Paddepoel II	6-7-1970 9	31-08-1971 1619 2 ^e afd.

Naast de bovenstaande (bestemmings)plannen geldt voor het plangebied momenteel een aantal aanvullende en uniforme voorschriften. Deze worden eveneens meegenomen en daarmee vervangen door het voorliggend bestemmingsplan. Het betreft onderstaande regelingen.

Regeling	Vastgesteld door de gemeenteraad	Goedgekeurd door gedeputeerde staten
Uniforme voorschriften bijgebouwen	7-3-1977 12	24-04-1978 12573/29 2 ^e afd.
Aanvullende voorschriften gebruik	07-07-1994	20-10-1994
Uniforme voorschriften prostitutiebedrijven	28-03-2001, nr. 5a	25-06-2001

4.3 Toelichting op de artikelen

4.3.1 Artikelsgewijze toelichting

Inleidende regels

De artikelen 1 tot en met 3 bevatten achtereenvolgens de in het plan gebruikte begrippen en hun definitie, de wijze waarop moet worden gemeten en de manier van omgaan met uitmetingsverschillen.

Bestemmingsregels

Artikel 4 Centrum

Het winkelcentrum zelf kijkt de bestemming Centrum. Behalve detailhandel zijn hier toegestaan de functies zakelijke dienstverlening, wonen, logies met ontbijt en horeca tot en met categorie 3. In de bouwregels is een bepaling opgenomen dat luifels en reclame-uitingen buiten het bouwvlak zijn toegestaan. Hiermee wordt voorkomen dat voor aanvragen voor dergelijke relatief kleine voorzieningen een afwijkingsprocedure van het bestemmingsplan moet worden gevolgd.

Artikel 5 Detailhandel

Deze bestemming is uitsluitend van toepassing op het verkooppunt voor motorbrandstoffen ten zuiden van de Pleiadenlaan. Andere detailhandel, behalve ondergeschikte detailhandel in voedings- en genotmiddelen, is hier niet toegestaan.

Artikel 6 Groen

De bestemming Groen omvat de meest zuidelijke, openbare en aan het water grenzende groenstrook in het plangebied. Er zijn uitsluitend bouwwerken geen gebouw zijnde toegestaan met een maximale hoogte van 6 meter.

Artikel 7 Verkeer

De bestemming Verkeer omvat delen van de Zonnelaan, Pleiadenlaan en Dierenriemstraat, alsmede het parkeerterrein ten zuiden van de Pleiadenlaan. In deze bestemming zijn tevens nutsvoorzieningen geregeld die de vergunningvrije maatvoering (15m² en 3 meter bouwhoogte) te boven gaan.

Artikel 8 Waarde - Archeologie 2

De gronden in het gehele het plangebied hebben archeologische verwachtingswaarde. Daarom is hier een dubbelbestemming gelegd, met onderzoeksvoorwaarden te verbinden aan bouw- en aanlegvergunningen.

Algemene regels

Artikel 9 Anti-dubbelregel

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

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

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

Artikel 11 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

In dit artikel wordt geregeld dat de aanvullende stedenbouwkundige bepalingen uit de Groninger Bouwverordening niet van toepassing zijn. Hetgeen het bestemmingsplan regelt gaat vóór datgene wat op dit gebied door de Bouwverordening wordt geregeld. Daarop is echter op een vijftal punten, die in dit artikel zijn genoemd, een uitzondering gemaakt. Het belangrijkste hierbij is onderdeel d., waarmee

de Nota Parkeernormen van de gemeente Groningen voor dit bestemmingsplan van toepassing wordt verklaard.

Artikel 12 Algemene wijzigingsbevoegdheid

Met deze algemene wijzigingsbevoegdheid kan via een wijzigingsplan de gebiedsaanduiding geluidzone - industrie van de verbeelding worden verwijderd. Daarmee kan worden voorkomen dat bij nieuwe ontwikkelingen voor geluidgevoelige functies zondig een hogere waardenbesluit moet worden genomen.

Artikel 13 Algemene afwijkingsbevoegdheid

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

Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 14 Overgangsrecht

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

Artikel 15 Slotregel

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

Interpretatieve gebruiksbepalingen

Interpretatieve gebruiksbepalingen kunnen per bestemming worden opgenomen wanneer binnen die betreffende bestemming behoefte is aan specifieke gebruiksregels of -verboden.

Nadere eisen

In veel van de bestemmingen komt een nadere-eisen-regeling voor. Daarbij kunnen burgemeester en wethouders nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

a. de verblijfssituatie:

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.

4.3.2 Toelichting regeling van vrije beroepsactiviteiten en bedrijfsmatige activiteiten in en bij woningen

De begrippen aan huis verbonden beroep en vrij beroep worden vaak, en ook hier, synoniem gebruikt. Het voorliggend bestemmingsplan biedt de mogelijkheid aan huis verbonden beroepen -met behoud van de woonfunctie- uit te oefenen *in een woning en de daarbij behorende aangebouwde bijbehorende bouwwerken*.

In het algemeen is het verboden om, indien aan gronden en bouwwerken een woonbestemming of -functie is gegeven, deze te gebruiken op een wijze of tot een doel in strijd met de woonbestemming. Een ander gebruik dan wonen is niet toegestaan. In de jurisprudentie is echter bepaald dat het vestigen van een vrij beroep niet in strijd is met de woonbestemming, tenzij het bestemmingsplan het tegendeel bepaalt en het beroep door de bewoner van het pand wordt uitgeoefend, waarbij het woonhuis in overwegende mate de woonfunctie behoudt en de uitoefening van het beroep een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft, die met de woonfunctie in overeenstemming is. Het gaat veelal om een *eenpersoonsberoep*.

Op grond van de definitie van aan huis verbonden beroepen in dit bestemmingsplan zijn de betreffende activiteiten (onder voorwaarden, zie hierna) in overeenstemming met de functie wonen. Voor dergelijke activiteiten in een woning en/ of de daarbij behorende aangebouwde bijbehorende bouwwerken is geen afwijking bij een omgevingsvergunning nodig.

Of een bepaald gebruik in overeenstemming is met de functie woondoeleinden wordt beoordeeld aan de hand van de volgende criteria:

- a. de aard van het gebruik
- b. de omvang van het gebruik
- c. de intensiteit van het gebruik

Ad a. Bij de 'aard' van het gebruik kan men denken aan een beroep welke naar zijn aard (ernstige) hinder voor zijn omgeving oplevert, of welke naar zijn aard grote verkeersproblemen zal opleveren. Het gebruik mag immers geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer. Het mag evenmin een onevenredige parkeerdruk veroorzaken.

Ad b. Bij de 'omvang' van het gebruik is relevant of het gebruik meerdere ruimten of gebouwen in beslag neemt, welk gedeelte van het gebouw door het gebruik in beslag wordt genomen, hoeveel vierkante meter het gebruik in beslag neemt.

Ad c. Bij de 'intensiteit' van het gebruik kan worden gedacht aan frequent of incidenteel gebruik. Als nu blijkt dat het gebruik aldus een uitstraling heeft welke niet te rijmen valt met de gelegde woonbestemming, dan is het gebruik strijdig met de woonbestemming (zie ARRvS, AB 1993/163). Onder een 'vrije beroepsbeoefenaar' wordt verstaan: 'iemand die wordt gevraagd om zijn individuele, persoonlijke kwaliteiten, die in het algemeen op artistiek of academisch/HBO-niveau liggen'. In de praktijk is het onderscheid moeilijk aan te geven. Bij vrije beroepen valt te denken aan: advocaat, accountant-administratieconsulent, alternatieve genezer, belastingconsulent, bouwkundig architect, dierenarts, fysiotherapeut, gerechtsdeurwaarder, huidtherapeut, huisarts, interieurarchitect, juridisch adviseur, kunstenaar, logopedist, makelaar, medisch specialist, notaris, oefentherapeut, organisatieadviseur, orthopedagoog, psycholoog, raadgevend adviseur, redacteur, registeraccountant, stedenbouwkundige, tandarts, tandarts-specialist, (al dan niet beëdigd) tolkvertaler, tuin- en landschapsarchitect, verloskundige.

Kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

Overige activiteiten, die niet vallen onder de aan huis verbonden beroepen, maar in bepaalde gevallen wel daarmee gelijk te stellen zijn, worden aangemerkt als beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteiten, die niet rechtstreeks passen binnen de woonbestemming. Zij zijn daarom niet bij recht toegestaan in dit plan. Wel is het mogelijk voor deze activiteiten bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan (zie lid 4.6, voor zover voorkomend op de bij dit plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten wonen-werken (bijlage 1).

Hoofdstuk 5 Participatie, inspraak en overleg

5.1 Participatie

5.2 Inspraak

5.3 Overleg

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid / exploitatie

Onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen heeft in het algemeen betrekking op nieuwe ontwikkelingen waarvoor bestemmingswijzigingen nodig zijn en die door de gemeente worden gerealiseerd. Het bestemmingsplan Paddepoel centrum heeft echter betrekking op een reeds bebouwd deel van de gemeente, waarbij de ontwikkelingen aan het particuliere initiatief worden overgelaten. De door de gemeente te maken kosten bestaan uitsluitend uit plankosten en de kosten van onderzoek, dat nodig is met het oog op de voorbereiding van het plan. Deze uitgaven komen ten laste van de algemene middelen van de gemeente.

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

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

- 1.1 plan:
 het bestemmingsplan Paddepoel centrum van de gemeente Groningen.
- 1.2 bestemmingsplan:
 de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0014.BP529Paddepoelcent-ow01 met de bijbehorende regels en bijlagen.
- 1.3 verbeelding:
 de verbeelding van het bestemmingsplan Paddepoel centrum, met het identificatienummer NL.IMRO.0014.BP529Paddepoelcent-ow01.
- 1.4 aanduiding:
 een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.
- 1.5 aanduidingsgrens:
 de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.
- 1.6 bebouwing:
 één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.
- 1.7 bestemmingsgrens:
 de grens van een bestemmingsvlak.
- 1.8 bestemmingsvlak:
 een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.
- 1.9 bouwgrens:
 de grens van een bouwvlak.
- 1.10 bouwperceel:
 een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.
- 1.11 bouwperceelgrens:
 de grens van een bouwperceel.

- 1.12 bouwvlak:
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.
- 1.13 maatvoeringsgrens:
een op de verbeelding aangegeven lijn, die de grens aanduidt van een maatvoeringsvlak.
- 1.14 maatvoeringsvlak:
een op de verbeelding geheel of gedeeltelijk door maatvoeringsgrenzen omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waarop bebouwingsregelingen van eenzelfde aard van toepassing zijn.
- 1.15 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.
- 1.16 additionele voorzieningen:
voorzieningen, die een onderdeel vormen van en ondergeschikt zijn aan een bestemming of functie.
- 1.17 archeologische waarden:
de aan een gebied toegekende waarden in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische relictten.
- 1.18 bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- 1.19 bodemingrepen:
werken en werkzaamheden waarvan mag worden aangenomen dat zij het bodemarchief kunnen aantasten.
- 1.20 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 en het vergroten van een standplaats.

- 1.21 bouwlaag:
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, kapverdieping en dakopbouw ten behoeve van technische voorzieningen.
- 1.22 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.
- 1.23 bijbehorend bouwwerk:
uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak. Een vrijstaand bijbehorend bouwwerk is tevens functioneel ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
- 1.24 dak:
iedere bovenbeëindiging van een gebouw.
- 1.25 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.
- 1.26 erf:
al dan niet bebouwd 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.
- 1.27 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.
- 1.28 gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
- 1.29 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.

- 1.30 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.
- 1.31 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.
- 1.32 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.
- 1.33 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.
- 1.34 kap:
een door tenminste één hellend dakvlak omsloten dak dat meer dan 50% van de bovenste vloerlaag van de onderliggende verdieping omvat.
- 1.35 kleinschalige bedrijfsmatige activiteit:
bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in of bij een woning met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend.
- 1.36 logies met ontbijt:
het verstrekken van gelegenheid tot overnachting met ontbijt als toeristisch-recreatieve voorziening in een woning en ondergeschikt aan de woonfunctie.
- 1.37 peil:
a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg of een tuin grenst: de hoogte van die weg of tuin ter plaatse van de hoofdtoegang van het gebouw;
b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.
- 1.38 prostitutie:
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

- 1.39 seksinrichting:
de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, seks theater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.
- 1.40 standplaats voor straathandel:
het vanaf een vaste plaats op een openbare en in de openlucht gelegen plaats te koop aanbieden, verkopen of afleveren van goederen dan wel aanbieden van diensten:
a. gebruikmakend van fysieke middelen, zoals een kraam, een wagen of een tafel;
b. door anderszins goederen uit te stallen of uitgesteld te hebben om deze te koop aan te bieden, te verkopen of af te leveren.
- 1.41 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.
- 1.42 winkel:
een gebouw, dat een ruimte omvat, welke door zijn indeling kennelijk bedoeld is te worden gebruikt voor de detailhandel.
- 1.43 woning:
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.
- 1.44 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.
- 1.45 woonwagen:
voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst.
- 1.46 zakelijke dienstverlening:
het verlenen van diensten, al dan niet in een kantoorgebouw, 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 verbeelding niet anders is aangegeven, wordt de vaststelling van afmetingen bepaald door middel van meting op de verbeelding, 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
- c. geprojecteerd.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 4 Centrum

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- b. zakelijke dienstverlening;
- c. wonen, met dien verstande dat deze functie niet is toegestaan op de begane grond;
- d. logies met ontbijt, met dien verstande dat deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend in een woning en ten dienste van deze functie maximaal twee (slaap)kamers voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt;
- e. horeca - 1, horeca - 2 en horeca - 3, inclusief daarbij behorende terrassen, met dien verstande dat deze functies uitsluitend zijn toegestaan op de begane grond;
- 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 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. De gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat aan de gevel aangebrachte reclame-uitingen buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd.
- b. De bouwhoogte mag maximaal de aangegeven bouwhoogte bedragen.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2,50 meter bedragen.
- b. De bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 6 meter 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 woonsituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de milieusituatie;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Voor een toelichting zie de juridische toelichting in paragraaf 4.3.

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.2 onder b. voor het vergroten van de maximaal toegestane bouwhoogte met 4 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 lid 4.3 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

4.5 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van de gronden en gebouwen ten behoeve van de uitoefening van een autoverkoopbedrijf;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.5 onder b voor het gebruik van woningen ten behoeve van een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit tot een maximum van 70 m² en voor zover voorkomend op de bij dit plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten wonen-werken. Het gestelde in lid 4.3 onder a, b, c, e en f is hierbij van overeenkomstige toepassing.

Artikel 5 Detailhandel

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel in motorbrandstoffen zonder lpg, met dien verstande dat daarbij tevens ondergeschikte detailhandel in voedings- en genotmiddelen is toegestaan;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. additionele voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemene bouwregels

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

5.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. De gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd.
- b. De bouwhoogte mag maximaal de aangegeven bouwhoogte bedragen.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2,50 meter bedragen.
- b. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde mag maximaal 6 meter 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 woonsituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de milieusituatie;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Voor een toelichting zie de juridische toelichting in paragraaf 4.3.

5.4 Afwijken van de bouwregels

5.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2.2 onder b. voor het vergroten van de maximaal toegestane bouwhoogte met maximaal 4 meter.

5.4.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in lid 5.4.1, is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de woonsituatie;

- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - c. de verkeersveiligheid;
 - d. de sociale veiligheid;
 - e. de milieusituatie;
 - f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- Het gestelde in lid 5.3 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

Artikel 6 Groen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bermen en beplantingen;
- c. fiets- en voetpaden;
- d. waterlopen en waterpartijen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. additionele voorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemene bouwregels

Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 6.1 genoemde doeleinden.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte maximaal 6 meter mag bedragen.

Artikel 7 Verkeer

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, fiets- en voetpaden;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. nutsvoorzieningen;
- d. bermen, taluds, groenvoorzieningen en waterlopen;
- e. terrassen ten behoeve van horecabedrijven;
- f. een standplaats voor straathandel, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - standplaats';
- g. additionele voorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemene bouwregels

- a. Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 7.1 genoemde doeleinden.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a. zijn nutsvoorzieningen toegestaan, met een maximale oppervlakte van 25m² per gebouw en een maximale bouwhoogte van 4 meter.

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, geldt dat de bouwhoogte maximaal 6 meter mag bedragen.

Artikel 8 Waarde - Archeologie 2

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, naast het bepaalde in de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, bestemd voor het behoud van archeologische waarden.

8.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken met een grotere oppervlakte dan 500m² en een grotere diepte dan 0,60 meter beneden maaiveld, waarvoor een omgevingsvergunning is vereist, geldt dat deze uitsluitend mogen worden gebouwd nadat de aanvrager een archeologisch rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld. Indien archeologische waarden worden aangetroffen, dient een advies te worden ingewonnen ten aanzien van de voorgenomen werken bij een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

8.3 Afwijken van de bouwregels

8.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.2 mits aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. Op basis van archeologisch onderzoek door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg is aangetoond dat er geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.
- b. Op basis van archeologisch onderzoek door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad.
- c. Er worden technische maatregelen getroffen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden.
- d. Er wordt archeologisch onderzoek door middel van opgraving uitgevoerd.
- e. De bouw van het bouwwerk wordt begeleid door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

8.3.2 Voorwaarden voor afwijken

Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn om aan de in lid 8.3.1 genoemde vergunning voorwaarden te verbinden wordt een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg om advies gevraagd.

8.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden

8.4.1 Vergunningplicht

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

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

8.4.2 Uitzondering van de vergunningplicht

Het in lid 8.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden:

- a. die het normale onderhoud betreffen;
- b. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. tot een oppervlakte kleiner dan 500m² en een diepte kleiner dan 0,60 meter beneden maaiveld;
- d. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

8.4.3 Voorwaarden voor vergunningverlening

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

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

8.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de bestemming 'Waarde - Archeologie - 2' van de verbeelding te verwijderen indien op basis van archeologisch onderzoek door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

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

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor de uitoefening van een seksinrichting;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor de opslag van aan hun gebruik onttrokken voer-, vaar- of vliegtuigen, werktuigen of machines of onderdelen daarvan, verpakkingsmaterialen, schroot- en afbraak- en bouwmaterialen, bagger en grondspecie, afval, puin, grind of brandstoffen, anders dan in verband met het normale onderhoud of ter verwezenlijking van de bestemming;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor de uitoefening van een automaten/amusementshal;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor standplaatsen voor woonwagens.

Artikel 11 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 12 Algemene wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de gebiedsaanduiding 'geluidzone - industrie' van de kaart wordt verwijderd, mits de geluidszone van het industrieterrein Groningen West - Hoogkerk dienovereenkomstig wordt gewijzigd dan wel opgeheven.

Artikel 13 Algemene afwijkingsbevoegdheid

13.1 Afwijkingsbevoegdheid

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

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

13.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels met toepassing van lid 13.1 is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de milieusituatie;

f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

14.2 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 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan Paddepoel centrum.

Bijlagen

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten wonen-werken

SBI-code	SBI-code 2008	omschrijving	cat.
182	141	Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	2
221	581	Uitgeverijen (kantoren)	1
2222.6	18129	Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	2
2223	1814	Grafische afwerking	1
2223	1814	Binderijen	2
2224	1813	Grafische reproductie en zetten	2
2225	1814	Overige grafische activiteiten	2
223	182	Reproductiebedrijven opgenomen media	1
362	321	Fabricage van munten, sieraden e.d.	2
363	322	Muziekinstrumentenfabrieken	2
511	461	Handelsbemiddeling (kantoren)	1
527	952	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	1
61, 62	50, 51	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	1
6322, 6323	5222	Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	1
633	791	Reisorganisaties	1
634	5229	Expeditiebedrijven, cargadoors (kantoren)	1
642	61	Telecommunicatiebedrijven	1
65, 66, 67	64, 65, 66	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	2
70	41, 68	Verhuur van en handel in onroerend goed	1
72	62	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	1
731	721	Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	2
732	722	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	1
74	63, 69 t/m 71, 73, 74, 77, 78, 80 t/m 82	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	1
8021.3	85.31.3	Praktijkonderwijs	2
8022.2	85.32.2	Educatie	2
8042.1	85.59.1	Afstandsonderwijs	1
8042.2	85.59.2	Bedrijfsopleiding en -training	2
8042.3	85.59.9	Studiebegeleiding, vorming en onderwijs n.e.g.	2
8512, 8513	8621, 8622, 8623	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	1
853	88.91.1	Kinderopvang	1
921, 922	591, 592, 601, 602	Studio's (film, TV, radio, geluid)	2
9234	8552	Muziek- en balletscholen	2
9251, 9252	9101, 9102	Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	1
9302	9602	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	1
9305	9603	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	1

Verklaring gebruikte afkortingen

n.e.g. niet elders genoemd

